



# JORNADA DE TRABAJO

## **CONSEJO LOCAL DE VIVIENDA, TIERRA Y HÁBITAT**

REALIZADO EN EL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL PARTIDO DE GRAL. PUEYRREDON  
25/8/23

**SUMARIO**

1. Apertura de la Jornada
2. Desarrollo de la Jornada

- 1 -

**APERTURA DE LA JORNADA**

*-En la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, a los veinticinco días del mes de agosto de dos mil veintitrés, reunidos en el recinto de sesiones del Honorable Concejo Deliberante y siendo las 10:46 dice el*

**Sr. Guglielmotti:** Buenos días, bienvenidos al recinto del Honorable Concejo Deliberante. Esta convocatoria surge a partir de un Decreto que se genera en la Comisión de Obras de este Concejo Deliberante, con el tratamiento de la nota 65/21 de Ana Núñez. En función de eso, se convoca a esta Jornada de Trabajo, para la creación de un Consejo Local de Vivienda, Tierra y Hábitat. Ese es el objetivo de esta jornada. Le agradecemos a los funcionarios del Departamento Ejecutivo que se encuentran presentes, a la Defensoría del Pueblo, a los representantes de las Universidades, representantes eclesiásticos, representantes de grupos de investigación, de centrales de trabajadores, de la OPISU. Así que es un placer que estén aquí para hacer aportes en este debate, en esta cuestión tan importante, que es la concreción de este Consejo local, que viene en función de la ley provincial 14.449 por la cual este Concejo ha adherido a través de la ordenanza 22.014. Voy a hacer una breve intervención, para después hacer circular la palabra, la idea es generar todos los aportes posibles para una posterior concreción de una Ordenanza, que viabilice la concreción de este Consejo. En función de eso nos gustaría hablar, desde nuestro bloque, de una cuestión que tiene que ver con este tema, que surge de un trabajo que realizó la Defensoría del Pueblo, con distintos aportes que fuimos generando desde el Concejo Deliberante y de otros colegios profesionales y que tiene que ver con la cuestión de la vivienda. Este documento -que se elaboró y se presentó públicamente en ese momento- hace una elaboración que tiene que ver con el último censo que se desarrolló en la República Argentina. En ese sentido la evaluación es que la construcción de viviendas en el Partido de General Pueyrredon ha crecido mucho más por sobre el aumento de la población. Según los datos de este último Censo Nacional, se contabilizaban 348.264 viviendas privadas construidas y 682.000 habitantes. Estimándose en cada hogar que habitan 3 personas, el resultado da que habría más viviendas que familias, según la proyección habría 129.729 viviendas vacías. El Censo indica, en función de esta relación, que hay una vivienda por cada 1,96 personas; no obstante en nuestras ciudades de Mar del Plata y Batán existe un déficit habitacional muy importante, esta es una cuestión que es muy importante resaltar. En 12 años -entre 2010 y el 2022- la población aumentó un 10,27% y las viviendas un 13,08% y, a pesar de que la teoría de la oferta y la demanda del mercado indica que si hay más viviendas baja el precio, sucede aquí todo lo contrario: cuanto más se construye, más caro sale alquilar y más caro el precio de una vivienda. Para un trabajador, una trabajadora de General Pueyrredon, alquilar significa una odisea, comprar un terreno una fantasía y comprar una vivienda prácticamente una quimera, independientemente de la dinámica inflacionaria o las distintas variables económicas por las cuales vaya atravesando nuestro país. A mayor ritmo de construcción de viviendas, crece el volumen de viviendas vacías, esto es un dato visible de la realidad. Recorramos la ciudad de Mar del Plata y vamos a ver grandes torres con muchísimas viviendas vacías se construye como reserva de valor, estas viviendas quedan vacías y se revalorizan en dólares, la teoría de la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario absolutamente es falsa. No estamos en contra de los desarrollos inmobiliarios -claro que no- ya que generan trabajo, dinamizan toda una cadena de valor, pero necesitamos un Estado con mucha más presencia, que planifique lo que se construye, dónde se construye, para quién se construye y que haya más viviendas para gente que no pueda pagar el alquiler. Lo mismo que con las viviendas ocurre con el valor de la tierra. El incremento de uso de suelo ha producido una importante suba en el valor de la tierra, encareciendo el acceso a ella de los sectores populares. Creemos imprescindible generar un espacio de análisis de la actual situación de la vivienda, el hábitat y el ambiente en el Partido de General Pueyrredon. Debemos poner en común visiones, informaciones, estadísticas, datos y plantear en conjunto salidas ante la creciente problemática social y evitar situaciones conflictivas como las que se han venido dando, fundamentalmente en la ciudad de Mar del Plata. Para ello contamos con una serie de herramientas, está la Ley Provincial 14.449 de acceso justo al hábitat, a la cual el Municipio ha adherido mediante la Ordenanza 22.014 y que establece entre otras cosas cuestiones como la necesidad de conformar un consejo local de vivienda, tierra y hábitat y este es el motivo de esta jornada. Necesitamos entre todos profundizar el análisis de realidad, volcar conocimiento y la experiencia de cada uno de ustedes, para tratar de ir modificando la realidad que venimos atravesando. Me voy a permitir hacer una breve referencia a la ley provincial 14.449 del acceso justo al hábitat -a la que este Concejo ha adherido mediante la Ordenanza 22.014- y para ello vamos a hacer referencia a algunos artículos, como para que tengamos una dimensión de lo que esta ley plantea. El artículo 1º de esa ley dice que "tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda, a un hábitat digno y sustentable", en sus incisos propone "la generación y facilitación de complejos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regulación de barrios informales, generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan al mismo tiempo reducir las expectativas especulativas del uso de suelo". En su artículo 6 dice: "Registro de demanda habitacional: Los municipios serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1º, inciso b) e informarlas a la unidad de aplicación para su planificación". En el artículo 8º habla de lineamientos generales y dice: "La autoridad de aplicación y los Municipios deben implementar en forma progresiva y según los medios disponibles entre otras adecuaciones, diferentes escalas dirigidas a promover suelos urbanizados en centros urbanos y rurales, desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, ejecutar proyectos de integración sociourbanísticas de villas y asentamientos precarios, impulsar programas de construcción, autoconstrucción, o reparación, remodelación y ampliación de viviendas, tanto urbanas, como rurales, promover la recuperación, rehabilitación o refuncionamiento de edificios, sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor patrimonio, histórico y social". Aquí hay un dato muy complejo que se viene

mencionando hace mucho tiempo en este Concejo Deliberante y a partir de muchas instituciones (y en ello el Colegio de Arquitectos viene trabajando mucho) que es el tema del barrio Centenario. En su artículo 10º, dice: “Principios rectores: Las políticas de hábitat y vivienda que se implementen se encontrarán regidas por los siguientes principios: el derecho a la ciudad y a la vivienda, la función social de la propiedad, la gestión democrática de la ciudad y el reparto equitativo de cargas y beneficios”. En el artículo 13º, se plantea “la gestión democrática de la ciudad, participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y en especial de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda”. El artículo 46º habla de “la autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el FOS, el FOT y la densidad en conjunto o individualmente” y en su inciso g) habla de “todo hecho, obra, acción o decisión administrativa, que permita en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble, motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable”. El artículo 50º, que habla de la contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria, dice que “los Municipios deberán establecer por Ordenanza una contribución de carácter general, una contribución obligatoria, no inferior al 10% de la valorización inmobiliaria generada, por los hechos enunciados en el artículo 46º de la presente Ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pagos establecidos precedentemente”. En este sentido, en función de lo que plantea la ley provincial, nosotros tenemos las Ordenanza 25.142 que en el artículo 3º, inciso c) “recursos que surjan de las contribuciones y/o cualquier gravamen que el Municipio establezca en virtud de incremento en los indicadores urbanísticos”, el inciso e) habla de “recursos que ingresan al Municipio en carácter del artículo 50º de la presente ley y en el artículo 4º establece las funciones: “Ese fondo será afectado a los siguientes fines: mejoramiento y construcción de viviendas sociales, financiamiento de obras de infraestructura, equipamiento urbano entre otros, dirigidas a los sectores de menores recursos”. Este jueves último pasado se tocó este tema que tiene que ver con las compensaciones urbanas en función de aquellos desarrollos inmobiliarios que exceden el FOT y los indicadores urbanos y esta Ordenanza que se basa en la ley provincial lo que plantea es que estas compensaciones urbanísticas se dirijan a través del artículo 3º y el artículo 4º a un fondo en común que después defina hacia dónde se llevan adelante esas compensaciones urbanísticas. De alguna manera, este es un repaso de la Ley Provincial, que nos coloca en esta situación de la concreción de este Consejo, que es el objetivo de este encuentro. Este Consejo Local de Hábitat y Vivienda básicamente lo que plantea es la gestión democrática de la ciudad, a los efectos de generar una Ordenanza, que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad, promover, asesorar y asistir al Departamento Ejecutivo en función de este Consejo de Tierra, Vivienda y Hábitat, efectuar recomendaciones relativas a las políticas, programas y proyectos. En este sentido, hay proyectos legislativos que han sido elaborados en este Concejo Deliberante, tenemos antecedentes de distintas Municipalidades, que -adhiriendo a la ley provincial- han desarrollado estos Consejos de Tierra, Vivienda y Hábitat. Si a ustedes les parece bien y en función de esto, nosotros plantearíamos que las distintas entidades y aquellos interesados que han trabajado en función de este tema, con un tiempo de 4 o 5 minutos, comiencen a exponer y desde ya que le vamos a dar lugar también a los representantes del Ejecutivo, como para empezar a darnos un orden. Entonces, si les parece, arrancamos con los colegios profesionales.

-2-

## DESARROLLO DE LA JORNADA

**Sr. Domingorena:** Buen día, gracias. Soy el arquitecto Diego Domingorena, presidente del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito IX; me acompaña la doctora Soledad Arenaza, que es asesora de nuestro IHAT -Instituto de Hábitat y Territorio- y especialista en la Ley 14.449, porque ella ha estado en la redacción de la Ley en su momento. Voy a hacer una introducción acerca de la mirada de la institución sobre este tema y después me gustaría que Soledad desarrolle un poco el tema técnico, el tema de apoyo a la Ley 14.449 ha sido transversal con nuestra institución, las distintas gestiones que ha habido en el Colegio la han apoyado. Nosotros abonamos a que eso ocurra en este Concejo, digamos que la Ley no sea caratulada como que pertenece a un sector o a otro, la ley 14.449 es una ley que esta embulada de leyes que hay en el primer mundo. Ese es un tema que nosotros en el Colegio nos hemos dedicado a desagrar, sacarle este estigma que tiene, que es una ley confiscatoria, que es una ley arbitraria; todo lo contrario, es una ley que provee un montón de herramientas para el desarrollo urbano, accesible, participativo y sano de cualquier ciudad. Hoy por hoy nosotros sabemos que tenemos el desarrollo de nuestra ciudad, al igual que las ciudades de la provincia de Buenos Aires, basadas en la Ley 8912, que es una ley de la dictadura, es una ley que apunta al tema sanitarista, tiene algunas cuestiones que son rescatables pero creemos una ley que está obsoleta por el período que se dictaminó y por la cantidad de años que han transcurrido y el formato distinto que han tomado nuestras sociedades a partir de tantos años de esta ley. Yo creo que la 14.449 viene a sumar a la 8912 un montón de cuestiones, que tiene que ver con las nuevas maneras de vivir, las nuevas maneras de relacionarse de la sociedad, las nuevas maneras que toma el desarrollo urbano. Recién mencionó el concejal el tema de los desarrollos urbanos, nosotros obviamente que los rescatamos, estamos de acuerdo con el desarrollo urbano, con llevar adelante el crecimiento de la ciudad entre capital privado y la regulación del Estado. Lo que sí nos parece que está ocurriendo en la ciudad es que se están produciendo dos ciudades en paralelo. Hay una ciudad que crece pujantemente, que ha quedado manifestada en estos últimos días con esta aprobación de estos megaproyectos, que celebramos que haya desarrollo de la construcción, obviamente para el sector nuestro trae trabajo profesional, hay un trabajo indirecto importantísimo de servicios y empresas que se benefician con este desarrollo, pero a nuestro entender hace falta una regulación y nos parece que la creación del Consejo Local de Vivienda, Tierra y Hábitat, es una herramienta fundamental para que estas dos ciudades puedan hermanarse, puedan empezar a trabajar articuladamente estos dos sectores de la ciudad. Este fin de semana se realizó un encuentro en el Hotel Sheraton con el nombre Atlantic Real State, que es un encuentro de desarrolladores, inversores y algunos estudios importantes de arquitectura de nuestra ciudad y la verdad que rescatamos las palabras de un colega nuestro que es el arquitecto Gerónimo Mariani. Él es el CEO del estudio Mariani, Pérez Maraviglia, Cañadas y la verdad que el párrafo que el desarrolló en parte de su discurso, lo queremos leer acá porque nos parece importante, sobre todo viniendo de una persona que en estos momentos es uno de los

protagonistas de los desarrollos urbanos que ocurren en la ciudad. Decía Gerónimo Mariani: “Creo que hay que tratar que Mar del Plata sea una ciudad de la cual estemos orgullosos, disfrutemos de la costa y del espacio público, que sea un lugar de encuentro para la ciudad que queremos llevar adelante, que la gente salga, se encuentre y esté orgullosa y tranquila. Pero también hay otra Mar del Plata que no está en el Real State o que nos pasa de costado y siento que lo que necesitamos en definitiva es que sea una ciudad más igualitaria, más pareja y con menos desigualdad”. Estas palabras las hacemos propias de la institución, más viniendo de un colega nuestro, y simplemente ponernos a disposición de esta Mesa de Trabajo y de los pasos que haya que seguir adelante para llevar adelante el Consejo Local de Vivienda, Tierra y Hábitat, poner todos nuestros cuadros disponibles, nuestro Instituto de Hábitat y Territorio. Queremos que sea un proceso participativo, que participen distintos sectores, para que finalmente consigamos una ciudad como la que queremos, para todos los vecinos y las vecinas, igualitario, inclusivo y accesible. Esa es un poco la introducción que yo quería hacer y le paso la palabra a la doctora Soledad Arenaza, para que de las definiciones más técnicas. Gracias.

**Sra. Arenaza:** Buenos días a todos y a todas. Es difícil hacer un recorte porque estamos trabajando, pero vamos a tratar de ser lo más sintética posible. Cuando hablamos de la Ley 14.449 no hablamos de viviendas en términos de política pública sino que hablamos de hábitat; eso implica un montón de otras cosas aparte de la política más clásica, que tiene que ver con construir o generar más vivienda que de hecho es la política más cara y la que a veces está más lejos del alcance de la mano de un Municipio por un tema presupuestario. Cuando hablamos de la 14.449 hablamos de movilización de suelo, políticas de acceso a la tierra, tanto en áreas urbanas como rurales, hablamos también de servicios, de infraestructuras. Ese es el hábitat, ese es el cambio de paradigma que trae esta ley, de lo contrario no sería una ley innovadora. La otra cuestión muy rápida es que esta ley, además de innovar en términos conceptuales, trae aparejado un conjunto de instrumentos y esos instrumentos son muy importantes, porque son los que le van a permitir a la Municipalidad y en definitiva a todos los que vivimos en General Pueyrredon, poder tener acceso a los derechos que esta ley trata de garantizar, concretamente al suelo, ¿De qué sirve un Consejo en este escenario? El Consejo viene a cristalizar esta idea de la gestión democrática de esta ciudad, la idea que participar no es algo facultativo del Concejo Deliberante o del Departamento Ejecutivo, sino que es un derecho de las personas que vivimos en esta ciudad y, por otro lado, tiene una contrapartida a mi modo de ver muy importante que tiene que ver con poder también legitimar las políticas que se llevan adelante desde los diferentes órganos que deciden sobre la ciudad. Pero además de legitimar, creo que una de las cosas que quedó en evidencia es que la participación tiene sentido en tanto y en cuanto pueda llegar a motorizar otro de los principios más importantes de esta ley, que es la distribución de las cargas y de los beneficios de un proceso de urbanización. Cualquier proceso de urbanización tiene un costo muy alto, muy caro para el Estado, cuando trata de brindar infraestructura y vivienda en suelo urbanizado a los sectores medios y más empobrecidos. Es muy caro hacer eso, el Municipio no tiene esos recursos por lo general y depende de otros niveles del Estado; ahí están estos instrumentos que están previstos en la ley, entre ellos tal vez, el más famoso ha sido el de las compensaciones urbanísticas. Si yo tengo participación a través de un Consejo, puedo promover con más fuerza la implementación de esos instrumentos; si no, lo que termina pasando en muchas ocasiones, es que la implementación de estos instrumentos queda pura y exclusivamente motorizada en órganos técnicos, en Secretarías de Planeamiento que por lo general no tienen una participación tan abierta a las organizaciones sociales, a los colegios profesionales o a las Universidades, como si tienen una organización fuerte en la Secretaría de Planeamiento, porque forman parte de las actividades que desarrollan precisamente los desarrolladores inmobiliarios, los arquitectos, etc. Entonces, el Consejo lo que permite es compensar esas fuerzas vivas que tiene una ciudad, en términos de motorizar políticas que sean más equitativas, más justas, más igualitarias y sobre todo motorizar la implementación de esos instrumentos, que por lo general tienen más o mayor resistencia desde precisamente quienes tienen que repartir los beneficios de urbanizar una ciudad. La idea es un poco pensar en cómo este Consejo puede servir no solamente para legitimar políticas sino también para motorizar esos instrumentos. Quiero decir que es importante pensar dos cosas. En General Pueyrredon vamos a crear un Consejo, pero ¿para qué vamos a crear un Consejo? General Pueyrredon tiene una agenda importantísima para pensar para ese Consejo a crear y parte de esa agenda fue volcada precisamente en un documento elaborado recientemente por el Colegio de Arquitectos, que se puso a discusión en el marco de las elecciones, en donde se pregunta precisamente por cosas muy puntuales: qué vamos a hacer con los distintos instrumentos de planeamiento que tenemos desde hace muchísimos años en la ciudad y que no se han llevado adelante en su totalidad, qué vamos a hacer con los conflictos de planeamiento que hay en el periurbano de nuestra ciudad (que hay un montón, que tiene que ver con el uso de agroquímicos), qué vamos a hacer con el patrimonio costero que tenemos, en términos de cómo vamos a discutir o vamos a ver cómo se llevan adelante los procesos de licitaciones, concesiones. Hay toda una agenda que es mucho más que vivienda y que tiene que ver con la discusión de nuestros espacios públicos, de nuestros bienes comunes, que tiene que ver cómo financiamos mayor infraestructura en una situación de fuertes restricciones a los presupuestos municipales. Así que dejo la palabra y estamos a disposición como dijo Diego. Gracias.

**Sr. Ovcak:** Buenos días, yo soy José Luis Ovcak, presidente del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires Distrito II. Adhiero a las palabras de lo que hasta aquí se ha dicho y me viene a la cabeza un tema que la ciudad trabajó en el año 2012, cuando se llevó a cabo el Programa de Ciudades Emergentes y Sostenibles del BID. En ese momento fuimos elegidos en un programa del BID que elegía en ese entonces una ciudad, en un país entero, como para que oficiara de modelo de desarrollo. Para poder ingresar en ese programa se buscaban ciudades que tuvieran entre 500.000 y 1.500.000 de habitantes y que se hubieran desarrollado a una velocidad mucho mayor que el promedio de las ciudades de ese nivel, ya en ese entonces. Ya pasaron más de 10 años. El tema concreto es que en la medida que una ciudad se desarrolla mucho más rápido de lo que generalmente se desarrollan las ciudades o que lo hace sin planeamiento y en forma desordenada, se empiezan a generar asimetrías en las obras de infraestructura, asimetrías en el desarrollo de la ciudad y eso si no es advertido, de alguna manera intervenido, regularizado, con tiempo, lleva a situaciones límites que después son muy costosas, muy caras de revertir y hay muchos ejemplos de muchas ciudades por estas cosas. Entonces para que una ciudad tenga una lógica económica de desarrollo, debe ser intervenida de modo planificado. Se generaron algunos instrumentos, como es una serie de

indicadores, que podían medir las políticas públicas y las políticas activas, cosas que lamentablemente se discontinuaron en el tiempo, y también quedó un plan de acción. Dentro de ese plan de acción había un tema muy interesante por el cual incluso hizo un aporte el BID, para dar forma a un Instituto de Planeamiento Urbano o de Planificación Urbana, que lo hizo el arquitecto Berbegillo y que el BID lo pagó. Eso está guardado en Obras Sanitarias, donde están guardados todos los expedientes de las contrataciones que se hicieron por el BID. Yo creo que nosotros debemos retomar ese camino, el camino de la planificación y el camino de pensar que la ciudad, si la seguimos trabajando sin tener un orden, vamos a tener muchos desequilibrios muy grandes y costos muy altos a futuro. Si seguimos creciendo con una ciudad que tiene una planificación que permite el crecimiento difuso de la ciudad, sin control, donde la obra de infraestructura es cada vez más costosa llevarla, va a ser imposible sostenerla desde la ciudad. Yo creo que este es un tema que tenemos que intervenir fuertemente. Y esta herramienta que se genera a través de la Ley 14.449 como bien nos contaba aquí la arquitecta, yo creo que es una herramienta muy importante, que se está empezando a implementar, desde 2012/2013, pero que en otros países ya se viene utilizando herramientas de esta naturaleza. Yo recordaba -no sé exactamente la fecha- que fui a Rio y visite Puerto Maravilla, que en ese momento se estaba empezando a reconstruir; era un sector del puerto de Rio de Janeiro que había sido elegido para ser utilizado por la villa olímpica en 2016. Había que hacer una reforma muy grande porque eran galpones abandonados, donde se pensaba instalar hoteles de nivel internacional, la villa olímpica, una serie de elementos de valor y requería de refuncionalización. A pesar que el Estado tenía pocos recursos, pero sin embargo estaban decididos a invertir unos dos mil millones de dólares en la reforma de ese sector y pretendían capturar del sector privado otro tanto para poder hacer todas las obras de infraestructura que requería ese sector: todos los pluviales nuevos, todas las vías nuevas, alumbrado público, incluso había que hacer una autopista que era costera que daba al sector portuario, toda esa autopista se subterranizó, había que hacer una autopista en el morro, o sea había que cavar túneles. Er una obra bastante costosa que se logró con instrumentos públicos que se vendieron en el Estado, se llamaban “Certificados de Potencial Adicional de Construcción”, CEPAC, que cotizaban en bolsa y los compro el Banco Federal, los revendió y con eso consiguieron todos los fondos para llevar adelante todas esas obras de infraestructura. Estos instrumentos se utilizaron en Curitiba, en San Pablo, en Bogotá, ciudades donde utilizaron este tipo de instrumentos para desarrollar obras de infraestructura y poder generar nuevas tierras, nuevos espacios para poder desarrollar vivienda, para poder generar equilibrio, que es lo que a nosotros nos está faltando. La ciudad se va desequilibrando porque se va desarrollando en un sector en detrimento de otros sectores que carecen de aptitud, calidad ambiental. Yo creo debemos desarrollar en nuestra ciudad, así que celebramos desde nuestro Colegio la iniciativa de llevar adelante este Consejo, que por lo menos va a darnos otro espacio de debate y también propiciamos que se lleven adelante todas estas cuestiones que venimos hablando desde hace tanto tiempo, como es la planificación urbana y generar espacios de planificación y de debate desde la ciudad que queremos y hacia dónde queremos ir.

**Sr. Guglielmotti:** Muchas gracias, le damos la palabra a Ana Núñez.

**Sra. Núñez:** Buenos días. Desde la Universidad Nacional de Mar del Plata es que se propuso este ante proyecto de Ordenanza para crear el Consejo Local de Vivienda y Hábitat en el año 2021 y celebramos que tenga ya su tratamiento. Simplemente quiero informar que existe la autoridad de aplicación de la ley 14.449, que es el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat en el cual por primera vez la Universidad Nacional de Mar del Plata tiene representación en ese Consejo. Es sumamente interesante porque en estos momentos se está trabajando en la modificación de la ley 14.449 y también en su reglamentación, como así también otras leyes que pueden acompañar estos procesos para los sectores populares, como lo son la ley Pierri, de regularización dominial. Entonces me parece sumamente importante que este Consejo Local se va a ver enriquecido por todos esos avances que se van trabajando a nivel provincial y dentro de la provincia de los 135 municipios solamente 32 municipios tienen Consejo Local de Vivienda y Hábitat. De los 32 consejos funcionan activamente una decena; lo que quiero decir con esto es que los consejos locales no simplemente requieren su creación sino también su sostenimiento con un nivel de participación activa y de deliberación que sea permanentemente enriquecido. Para esto ya desde la Universidad Nacional de Mar del Plata estamos lanzando una diplomatura de extensión para organizaciones sociales en la formación de los distintos instrumentos que propone la ley para que puedan participar verdaderamente y activamente en la deliberación en este Consejo Local, porque la ley 14.449 da el protagonismo a las organizaciones sociales. Por lo tanto nosotros creemos que es deber de la universidad pública ofrecer esas herramientas e instrumentos para que las organizaciones puedan participar plenamente de ese Consejo Local y apropiarse del mismo. Por último, quiero señalar que los cuatro principios rectores tienen que ser trabajados de forma articulada, es decir, no podemos trabajar sólo en el reparto equitativo de cargas y beneficios si no trabajamos en conjunto con la función social de la propiedad y con lo que significa el derecho a la ciudad y la vivienda adecuada. Dicho sea de paso, la ley 14.449 lo que hace es reglamentar la Constitución Provincial en lo que es el derecho a la vivienda y también celebrar que hay un convenio en vigencia entre la Universidad, la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, la Secretaría de Obras, la Dirección de Planeamiento en el cual ya estamos trabajando en los distintos sectores de Mar del Plata esta articulación de los cuatro principios rectores. Simplemente bregamos por una planificación integral del territorio, es decir, que cuando hablamos de una planificación integral hablamos no solamente de movilizar suelo urbano, sino que hablamos de movilizar inmuebles ociosos, que eso también lo estipula la 8912. Esta ley 8912 no dejó de existir sino que también tenemos que trabajar de forma articulada. Que lo que impacta en los precios del suelo y que hace inaccesible el suelo urbanizado, pero también el alquiler (tenemos una población inquilinaria en acenso permanente) y la compra de viviendas, tiene que ver con cómo se maneja la normativa urbana, la normativa territorial y de qué manera impacta en la articulación de rentas. Esa articulación de rentas es lo que va a fijar el precio del suelo, el precio de los inmuebles. También desde la Facultad de Arquitectura estamos creando desde nuestro instituto un observatorio de precios del suelo y de los inmuebles para ver cómo podemos hacer para que esos inmuebles ociosos (que también lo fija la 14.449 que deben ser movilizados) puedan por ejemplo ser parte de alquiler social. Entonces no solamente es movilizar suelo, sino trabajar todos los instrumentos, mejorar estos instrumentos y como también conocemos las particularidades de Mar del Plata- y que esos instrumentos que a lo mejor fueron pensados para otras ciudades tienen que normarse en Mar del Plata de

una manera particular para la realidad de General Pueyrredon. Así que por supuesto quedo a disposición para perfeccionar la Ordenanza. Gracias.

**Sra. Canestraro:** Buenos días a todos y todas. Yo soy María Laura Canestraro, investigadora de la Universidad y del CONICET, parte del Instituto de Investigaciones sobre Sociedades, Territorio y Cultura de la Facultad de Humanidades. Celebro que estemos acá, muchos de nosotros y nosotras nos venimos encontrando desde el año 2016 para lograr la concreción de este consejo y pasamos por distintos periodos. Pero en ese momento llegamos a hacer casi veinte reuniones y éramos aproximadamente ochenta organizaciones sociales e instituciones de diversa índole, que comenzábamos a pensar en un proyecto de Ordenanza para avanzar en la creación del Consejo Local. Simplemente retomo un poco las palabras que dijo el arquitecto Domingorena en relación a pensar que esta ley tiene que ver con el acceso y el usufructo equitativo de la ciudad por parte de todos los sectores sociales; me parece que hay que enfatizar esa cuestión. También decir que desde el Grupo de Estudios Sociourbanos estamos analizando la implementación de la ley en 27 Municipios del centro-sur de la Provincia de Buenos Aires y a propósito de esto, es interesante ver—si bien hay pocas— distintas experiencias que tienen que ver con varias gestiones de diversas índoles como por ejemplo una asociación público privada, un convenio que se hizo en uno de los Municipios para lograr la ampliación de un parque industrial porque no había suelo disponible. Un poco para pensar estas cuestiones que no solamente estamos hablando de una ley (que por supuesto beneficia y pone de relevancia la problemática habitacional que tenemos en relación sobre todo a los sectores más vulnerables y eso es algo sobre lo que tenemos que avanzar) sino que también hay otras herramientas, otros instrumentos de actuación que hacen viable esto que mencionaban antes, un principio de justicia espacial, donde la ciudad sea accesible y podamos usufructuarla todos los que habitamos en ella. Por supuesto estamos a disposición para seguir trabajando. Muchas gracias.

**Sra. Labrunée:** Buenos días. Yo soy María Eugenia Labrunée, vengo en representación de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales y celebramos que estemos iniciando este proceso, nos ponemos a disposición y de forma interdisciplinaria con las otras facultades de la Universidad Nacional de Mar del Plata en todas las herramientas diagnósticas y de investigación que podamos aportar. También estoy en representación del Consejo Local de Niñez y Adolescencia del Partido de General Pueyrredon. Acá quiero manifestar la intención que en estos espacios también se tengan en cuenta las perspectivas de las niñeces y adolescencia en todas las planificaciones y los diseños de estrategias. En el derecho a la vivienda digna, el derecho al saneamiento que se estaba proponiendo acá que se cumpla para todos y todas y se tenga en cuenta en particular las niñeces y adolescencia y en el derecho a la ciudad que tienen las mismas. También que los espacios urbanos también sean amigables para los niños, niñas y adolescentes y que generen incentivos hacia una autonomía mayor de estas niñeces en la ciudad. Celebramos este comienzo y ojala que siga.

**Sr. Guglielmotti:** Marcelo Artime, por la Universidad Atlántida.

**Sr. Artime:** Buenos días. Nosotros desde la Universidad Atlántida adherimos absolutamente a lo dicho por la doctora Soledad Arenaza, y lo que han dicho todos los representantes de la Universidad Nacional de Mar del Plata, de la cual además soy docente hace unos cuantos años. Es muy importante lo que decía Diego Domingorena, este tipo de reglamentaciones a veces son etiquetadas o tienen ciertos prejuicios ideológicos y la verdad que es importante saber -como decía Diego- que en realidad éstas son técnicas que se generan en Inglaterra. Hoy la intervención de los Estados Municipales en el mercado de la vivienda es un tema absolutamente común, que lo hace el ayuntamiento de Berlín, o lo hace el ayuntamiento de Barcelona. También tenemos muchísimos antecedentes en la provincia de Buenos Aires, en Benito Juárez o en Chascomús. No hay ningún inconveniente desde lo legal, no hay ningún prejuicio desde lo ideológico para poder llevar adelante en forma concreta este tipo de legislaciones. Nosotros hemos trabajado con el Municipio de Mar Chiquita y yo personalmente he estado hasta hace algunos meses en ese Municipio a cargo de la Secretaria de Planeamiento y Ambiente. Y gracias a la colaboración del arquitecto Eduardo Reese, que ha sido junto con Soledad Arenaza uno de los escritores de esta ley de derecho de hábitat de la Universidad de General Sarmiento, hemos podido confeccionar y estamos a punto de mandar al Concejo Deliberante el primer Código de Ordenamiento Territorial Ambiental, que tiene todas estas herramientas que da la ley de hábitat. De hecho, hace unos pocos meses ya hemos tenido el primer ejemplo concreto del cobro por valorización inmobiliaria a un parque eólico. Uno pensaría que a un parque eólico hay que hacerle una bienvenida y agradecer que venga; sí, le dimos la bienvenida, le agradecemos que viniera, pero además le cobramos porque el parque eólico se va a implementar en un suelo que es rural, que tiene determinada valorización y ahora va a pasar a tener otro uso de suelo para que se pueda instalar ese parque eólico. Obviamente los propietarios de ese suelo rural tienen una rentabilidad —antiguamente llamada plusvalía— en lo que tiene que ver con el uso de ese suelo. La verdad es que les hemos cobrado cerca de \$40.000.000.- a ese parque eólico para que se pueda instalar en el Partido de Mar Chiquita y el que pase por Vivotará verá el montaje de los primeros molinos. Lo que queríamos dejar claro desde la Universidad, es que no hay impedimentos para empezar a hacerlo efectivo. En General Pueyrredon están las legislaciones, la ley provincial es absolutamente clara en cuáles son los parámetros de tasaciones que se toman, es absolutamente clara en cuáles son los mínimos del 10% en adelante. Estamos a disposición, pero además con el convencimiento de que no hay ningún impedimento para ya se empiece a efectuar en forma concreta la implementación de estas reglamentaciones. Nada más, gracias.

**Sr. Guglielmotti:** Muchísimas gracias, Marcelo. Por los representantes eclesiásticos, le damos a la palabra a Hernán David.

**Sra. David:** Buen día, soy el padre Hernán David, de Cáritas Mar del Plata y también en nombre del Obispado. Celebramos este encuentro, este año hemos trabajado mucho a partir de lo que fue denominado como la toma de Las Heras en todo este tema, además de que en Cáritas tenemos un área de vivienda y Hábitat y venimos trabajando hace años tanto en construcción

de viviendas –en Mar Chiquita sobretodo- que pertenece a nuestra diócesis también. Después en lo que es este acompañamiento en el mejoramiento habitacional. Me llamaba la atención escuchando los números concretos (y uno los ve más allá de los números) al principio esta desproporción de la ciudad, esta desigualdad que creo que en Mar de Plata por ahí más que en otros lugares por la situación de la ciudad, por el turismo, por todo lo que implica. También nos sorprendía frente a todo el tema que estuvimos trabajando con los vecinos por la toma de Las Heras que esto demorara tanto, que a diez años de la ley todavía no se logre conformar este consejo municipal. Creo que es fundamental para lo que se hablaba, para una situación democrática, de justicia, de equidad, y por supuesto celebramos desde la iglesia todo lo que pueda ser proyectos inmobiliarios. Y como dice la doctrina social de iglesia, la propiedad privada es un bien fundamental que defendemos, que cuidamos, pero pesa sobre la propiedad privada una hipoteca social; nunca el bien individual puede ir contra el bien común. Esto es fundamental el que podamos participar y haya un consejo que cuide la equidad y no sólo en el tema vivienda, que es un tema fundamental, urgente, y gravísimo en nuestra ciudad, en nuestros barrios el tema techo y tierra. Pero además todo lo que significa la urbanización, el poder participar, vivir en una ciudad, y en barrios, y no donde a veces vemos una ciudad que para venderla en el turismo va como acumulando un montón de beneficios en un sector muy chico al lado de un cinturón muy grande. Así que celebramos y también en lo que podamos estar, participar, y todo el trabajo que desde las Cáritas hacemos en el territorio, estamos dispuestos a trabajar.

**Sr. Guglielmotti:** Muchísimas gracias. Continuamos con la CTA.

**Sra. Ramundo:** Buenos días a todas y a todos. La verdad es que estoy muy contenta y celebro esta reunión, este lugar de reflexión y espero que muy pronto podamos armar este Consejo de Tierra y Hábitat. La verdad es que venimos trabajando hace mucho y veo a personas con las que hace muchos años que venimos pensando en el Consejo de Tierra y Hábitat. Me parece importantísimo todo lo que están diciendo, lo hacen mejor que yo y adhiero a las palabras que se han dicho anteriormente. Y qué lindo tener un lugar en donde puede se pensar la ciudad, porque cuando vos conocés algo y conocés cómo se toman las decisiones, la quieres más a la ciudad, la cuidás más también. Mientras pasaba por donde está lo del enduro que se va a hacer, y a mí me molesta cómo se modifico toda la playa, la arena, no podés pasar, todos son lugares de empresas y no sé si eso nos deja algo; y me gustaría saber qué nos deja. Uno también ve los decks y no tenés dónde estacionar, dónde caminar, porque ya pasó la pandemia y esto sigue. Por ahí esto es una propuesta buena para el comercio, para el turismo, por ahí esto agranda la ciudad y todo, pero si, no se piensa equitativamente. También pienso en toda la gente que no tiene para alquilar y todo lo que decían recién sobre las viviendas ociosas, tiene que haber algo, un instrumento del Estado y realmente es bárbaro -y coincido totalmente- que vengan desarrollos inmobiliarios que hagan cosas para que la ciudad esté más linda, para que venga un turista que tal vez pueda gastar más dinero y reactive el mercado interno, pero no se puede ver gente durmiendo en la calle, no se puede ver gente que no tiene agua potable, que no tiene cloacas, que no tiene luz, y hoy hasta decir que no tienen internet porque eso es quedar afuera del mundo, es quedar afuera de la ciudad. Me parece muy importante que esto sea así, me parece muy dura la indiferencia que hay ante esa situación, de esa gente que no tiene casa, no tiene agua. También muy duro lo que está pasando en el barrio Centenario realmente, es muy duro que se te caigan las escaleras, que haya ese peligro y que hay unas compensaciones que puede haber -creo si no me equivoco salió hace poco- y se van a dar al desarrollo del Distrito Tecnológico. Que también me parece bárbaro que haya un Distrito Tecnológico, pero también ya tiene otras exenciones que se dan a ese distrito y me parece que hay gente que está en una empresa que va a propiciar estos desarrollos inmobiliarios y las compensaciones van para quienes también están desarrollando el Distrito Tecnológico. Entonces tenemos que ser un poco más equitativo, por solidaridad, por condición humana, porque tenemos que hacer una Argentina y una ciudad más humana para todos. Lo digo desde los trabajadores, que hay muchos de ellos sin trabajo y no pueden acceder a la vivienda y lo vemos en nuestra organización, y a trabajadores con trabajo que tampoco pueden acceder a una vivienda. Cuando queremos construir viviendas sociales, o un complejo sindical, estamos buscando tierras por todos lados, es bueno que haya un Consejo de Tierra y Hábitat donde podemos ver en qué lugar tal o cual sindicato puede acceder a esa tierra y poder hacer casas para nuestros afiliados. Ya que con ese salario que hoy no nos alcanza muchas veces a muchos de los que tenemos el privilegio, o la suerte de tener trabajo registrado y pensar en otros que no lo tienen al trabajo también. Tener en cuenta el caso del barrio Centenario, es terrible que esto esté pasando y que nosotros a esa compensación la estemos dirigiendo hacia otro lugar. Muchas gracias.

**Sr. Arista:** Buenos días a todas y a todos. Soy Sergio Arista, de SMATA y componente de la CGT Regional Mar del Plata. Primero agradezco la información -de la cual hoy me estoy nutriendo- de especialistas que tienen una historia, y que de alguna manera han tratado de buscar consensos para llegar a un fin colectivo para se vea integralmente la realidad concreta que hoy vive Mar del Plata. Me gustaría que se pueda conformar este consejo porque es necesario. Por un lado, plantearía la necesidad puntual del sector de viviendas de los trabajadores y también pondría en relieve que en la industria del trabajo -que no es contra nadie- se podrían generar obras no muy grandes pero también generarían trabajo cuando empezemos a urbanizar en el Partido de General Pueyrredon. En el plano democrático, 40 años que estamos por cumplir, me da un poco de tristeza que se dilate tanto en esta casa, ya que estamos como ciudadanos en una Municipalidad que es el foro en donde tienen que escucharse todas las voces, por intereses por ahí mezquinos, pero me parece que es un deber y una tarea que tenemos que tener cada uno de nosotros para sacar esas interferencias y lograr este ansiado consejo. En cuanto a lo legal me parece que acá los que han perseguido, ayudado, y militado esta causa si hay que hacer modificaciones y está el consenso creo que se puede llegar a lograr. Pero fundamentalmente lo que yo quiero es rescatar lo humano, ya no tenemos demasiado tiempo para seguir dilatando estas cuestiones que se deben resolver en este seno. Entonces esta realidad en lo humano hace que lo podamos multiplicar por cientos al caso del barrio Centenario, lo podemos multiplicar el no tener servicios en la zona sur, no tener cloacas, no tener agua, no tener dignidad en definitiva. Nosotros particularmente desde lo que es el movimiento obrero -que también tenemos dificultades y aprovecho a decirlo que el trabajo tampoco dignifica dignamente estando adentro del

sistema con lo que hoy requiere una persona para desarrollarse integralmente- celebramos esta invitación, vamos a estar acompañando a cada uno de los que tienen una voz concreta y una historia que hay que poner en valor, y vamos a acompañar para que este consejo dentro de los 40 años de democracia se lleve adelante y dejemos de lado los egoísmos, los personalismos para que en lo humano esto ocurra. Me parece que nadie desea impedir a nadie, ni siquiera es contra nadie y al contrario, todo genera trabajo pero la desigualdad es notoria, es muy fuerte, es indigna y algo tenemos que hacer cada uno de nosotros humildemente para que esto se logre. Así que celebro esta iniciativa, agradezco mucho la información porque uno a veces está a espaldas de algunas cuestiones que son de un tenor importante y tenemos que tener la vocación de que esto se logre. Muchas gracias.

**Sr. Guglielmotti:** Muchas gracias.

**Sr. Navarro:** Buenos días a todas y a todos. Soy Ezequiel Navarro, secretario general de la CTA. Tomo como base lo que dijo acá el párroco, lo que dijo Gachi, lo que dijo Sergio para no ser extenso y pueda circular la palabra. Me parece que este es el puntapié inicial, se ha trabajado mucho para llegar a esta instancia y celebro que esté el oficialismo participando de esta Jornada. Me parece que no tienen que quedar dudas que este es el lanzamiento de este espacio donde todos los que transitamos nuestra ciudad diariamente, vemos situaciones muy injustas. Pero en términos concretos de tierra, vivienda, y hábitat, creo que en los últimos años se ha profundizado mucho esta brecha que vivimos en la ciudad cuando pasamos por la costa hermosa que tenemos. Vemos viviendas de lujo que están vacías y que tiene precios incalculables, y cuando nos alejamos un poquito de esta zona nos encontramos con las dificultades que viven cada uno de nuestros barrios. Celebro este espacio y espero que este sea el inicio de un trabajo en donde podamos empezar a discutir una Mar del Plata con menos desigualdades. Gracias.

**Sr. Guglielmotti:** Muchas gracias. El concejal Gandolfi nos pidió la palabra antes de continuar con los movimientos sociales.

**Sr. Gandolfi:** Gracias, buenos días. A partir de los principios rectores y algunas preguntas, el derecho a la ciudad y a la vivienda, la función social de la propiedad, creo que si hay pocos Concejos Deliberantes, pocas ciudades que tienen consejos locales es porque por ahí la función social de la propiedad no está tan clara para gran parte de los poderes políticos. Me parece que hay que reafirmar y creo que todos los que estamos acá o gran parte estamos de acuerdo con el segundo principio que es la función social de la propiedad; si no se parte de ese principio luego es muy difícil juntar volumen político para que el consejo funcione, para que se financie el fondo, eso es lo básico que podemos ir acordando. Otros de los principios es el reparto equitativo de cargas y beneficios, volviendo a lo interior que hablamos en este principio y entre tantas cosas hablamos de las compensaciones urbanísticas cuando se incrementan indicadores urbanísticos o se modifican usos de suelo. Debería haber compensaciones urbanísticas, hablamos del plusvalor, hablamos de la tasación de ese plusvalor para ir poniendo temas que hay que discutir. Venimos muy lentos en este tema y ya en el 2021 hicimos una comisión especial para tratar las compensaciones urbanísticas, tuvimos muy pocas reuniones (como parte de la comisión me hago responsable) pero es una iniciativa del Ejecutivo y me vuelvo a preguntar cuál es la función social de la propiedad, cuánto cree el gobierno o los gobiernos y por eso no se avanza en las compensaciones urbanísticas. Tendrían que definir las compensaciones de una manera que tiene que ver ahí sí con el siguiente principio, que es la gestión democrática de la ciudad. Yo creo que hoy no deberíamos centrarnos en las compensaciones, en el cuánto; debemos centrarnos en la necesidad que los Ejecutivos, los Legislativos y la comunidad estén presentes en la discusión de la ciudad, en garantizar el primer derecho a la ciudad y a la vivienda. Me parece que lo que hoy debemos juntar es el mayor volumen político y traccionar para que este consejo con la presencia de la comunidad, exista, a 40 años de haber recuperado la democracia. Con veinticuatro concejales el pensar muchas de las cosas que hacemos no alcanza, necesitamos la presencia de la comunidad. Un recuerdo que a veces no recordamos mucho, pero con muchos de los que estamos acá de la universidad, de la Iglesia, el Ejecutivo local, provincial, trabajamos en la pandemia. Cuando hubo una emergencia, todos los que estamos acá trabajamos juntos y la verdad bastante organizados, sin mayores problemas y me parece que debemos recuperar esa forma de trabajo. Es urgente también la situación de la vivienda y el hábitat de “la otra ciudad” y me encanta este concepto de las dos ciudades: ya hay otra ciudad que no se ve. Un aprendizaje, un aporte de la pandemia que es la de trabajar cerca, llegar en bicicleta a trabajar a una empresa alguien que vive en Camet termina trabajando en el sur de la ciudad. Nosotros con diferentes obras y pongo los antecedentes de OPISU que es más centrado en algunos barrios de la SISU que trabajamos a través de cooperativas cerca de las obras. Entonces los trabajadores de Nuevo Golf, los de Quebrada, de Juramento, de San Martín, no viven a más de 5 minutos y la otra parte que por ahí en el 2013 o 2014 cuando se discutía la 14.449 que no estaba en vistas, hoy trabajar cerca me parece un valor al momento de hacer las obras. Por otro lado, me parece buenísimo el trabajo de la universidad, pero también saber que las organizaciones tienen un saber de años y años que ya hablarán. Estas organizaciones tienen mucha experiencia en construcción, en mejoras de hábitat que no tuvimos y lamentablemente -y vuelvo porque por ahí la función social de la propiedad- no está adentro de la cabeza de algunos, pero sí con la SISU y con OPISU tuvimos mucha obra que realizar en Mar del Plata. Eso ha hecho que haya un saber especial en muchas organizaciones, hay regularización de las cooperativas que antes por ahí entre el 2015 y el 2019 no había laburo y esas cooperativas estaban. Pero hoy hay muchas cooperativas regularizadas con un conocimiento y con un capital para ser parte de estas obras. Muchas gracias.

**Sr. Guglielmotti:** Gracias, concejal. Pasamos a organizaciones sociales.

**Sra. Raquiar:** Buenos días. Mi nombre María Laura Raquiar, soy directora de la Escuela Primaria N°4 que se ubica a una cuadra del complejo Centenario y conformamos la mesa del Centenario, cuyo presidente es el arquitecto Héctor De Schant que hoy no pudo estar presente. Primero quiero celebrar este espacio, que se concrete este consejo. En segundo lugar, hablo en representación de 11 instituciones educativas que conforman el complejo Centenario. Creemos muy importante por el área

social sobre todo y tener en cuenta las voces de las escuelas porque las familias tienen a la escuela como referencia. Entonces podemos brindar esa escucha de lo que está pasando en el barrio. Concretamente el complejo Centenario ya es conocido por la situación de su emergencia habitacional y no podemos entender cómo no se está pensando en el peligro que hoy estamos atravesando con las familias que en cualquier momento se cae otra escalera. Nos han dicho y estamos trabajando también fuertemente con el párroco Héctor Bachi, gran referente del complejo que nos dice que “sí, hay un Dios aparte y está acá”, porque realmente estamos en peligro. Hoy dentro de un rato puede pasar que nos avisen que pasa algo grave y tenemos que dar respuesta a esto. Lo hacemos desde las instituciones, conformamos la mesa del Centenario, la Defensoría del Pueblo nos apoya y está junto a nosotros pero la gravedad es inminente. Pedimos que se concrete este consejo, que se puedan hablar y que las voces de los barrios que estén acá. A mí no me gusta hablar de “otra Mar del Plata”, porque “la otra” siempre parece que está en las sombras y ya lo estamos. Esta es una Mar del Plata tenemos que hacernos cargo en el lugar que estamos de los barrios desiguales, los que estamos en las periferias, los que estamos atravesando esta problemática. El complejo Centenario cumple 44 años de su construcción en un lugar totalmente inhabilitado para haber realizado esas viviendas, que están es una realidad pero el paso del tiempo pasa factura va a pasar algo y queremos que este Consejo se concrete. No vería el motivo del por qué no se podría concretar sin hablar de las compensaciones urbanísticas. Le paso el uso de la palabra a Miriam que es vecina del complejo y amerita escucharse su voz.

**Sra. Di Francesco:** Buenos días, soy Miriam Nancy Di Francesco, soy administradora de uno de los tres consorcios del barrio Centenario. El consorcio que me toca gestionar incluye 700 viviendas, pero yo hablo por las 1.600. De las 1.600 viviendas tenemos 255 escaleras que se nos están cayendo; no estamos pidiendo limosna ni nada que no tengamos que pedir. Agradezco al Colegio de Arquitectos porque están haciendo un estudio gratuitamente para nosotros y me quedo con la palabra de Marcelo –de la facultad- porque está todo hecho para que nosotros podamos acceder, porque está incluido en el artículo 8° de la ley 14.449. No nos compete la ley de Propiedad Horizontal porque no somos propiedad horizontal; somos consorcios que apenas podemos juntar \$ 137.000.- para pagar la electricidad del tanque al cual le damos agua a 700 viviendas porque cobramos \$ 1.000.- de expensas. No somos un barrio privado, somos un barrio social que quedamos acá cerca, sí, pero cuando me fui a vivir hace 40 años atrás me costó mucho porque yo vivía de la Avenida Independencia para acá y en esa época de la Avenida Jara para allá no “existía” esa Mar del Plata. Sin embargo me fui con mis padres y hoy mi hijo es barrio Centenario; hoy tenemos muchas personas que fueron creciendo en el barrio Centenario. Agradezco al Defensor del Pueblo y a cada uno de ustedes que nos den esta oportunidad de estar en la mesa y que nos han escuchado, pero también sería importante que nos escucharan desde el Concejo, porque estamos luchando para que nos escuchen. No estamos pidiendo limosna, sólo pedimos que nos escuchen y nos propongan en que nos pueden ayudar. Creo que esta mesa sí va a lograr que todos los barrios -y no solamente en Centenario- va a poder llevarse de esta ley, porque esta ley le corresponde a los barrios y tiene que ser levantada por los barrios que necesitan de las compensaciones urbanísticas que parece que es mala palabra hablar. Las compensaciones urbanísticas de estos cuatro que se hicieron y se votaron, somos una parte muy pequeña la que necesitaba, sin embargo no fuimos aprobados porque no estaba esta mesa. A lo mejor cuando esta mesa comience a funcionar, vamos a tener la posibilidad el Complejo Habitacional Centenario y todos los demás barrios. Tenemos muchos barrios carenciados como es el ejemplo del barrio 2 de Abril que se acuerdan cuando se inunda, mientras tanto no existe el 2 de Abril, y como ellos hay otros más. Agradezco que esta mesa se pueda conformar, que no le pongan trabas y seguir participando para que cada uno de nosotros -que vivimos de Jara para atrás y de Juan B Justo para el otro lado- podamos vivir con dignidad. Muchas gracias.

**Sr. Guglielmotti:** Muchas gracias. Desde este Concejo Deliberante tomamos el compromiso para con el barrio Centenario y sus vecinos. Tiene el uso de la palabra Gabriel Martínez.

**Sr. Martínez:** Buenas días. Soy Gabriel Martínez, presidente de la Asamblea Permanente por los Derechos Humanos. Nuestra presencia aquí tiene que ver con la necesidad de traer la voz de muchos vecinos que no tienen oportunidad de hacerse escuchar. El Padre Hernán habló del tiempo entre el momento en que se aprueba la ley y el tiempo de hoy en que nos juntamos aquí para fundar este Consejo Local de Vivienda y Hábitat y son más de 9 años. La necesidad del pobre no tiene tiempo porque se sufre todos los días con una intensidad inmensa. Aquí hay compañeros que hacen años que están trabajando, “remando” para que haya políticas de vivienda en la ciudad de Mar del Plata. Sin embargo, nosotros hemos notado que estas reuniones se logran materializar después de los procesos de toma de tierra que se dieron a partir del año pasado. Eso tiene que ver con el desarrollo de una situación social en donde el que tiene necesidad de vivienda no aguanta más, no espera más, no tiene tiempo que la democracia le dé respuesta porque no se la está dando durante muchos años y estamos hablando de 10 años de la aprobación de una ley. Ana Núñez habló de la Constitución Nacional en la década del ‘90, el artículo 30° habla de la vivienda social y será reglamentado por una ley -que es la 14.449- a casi treinta años de aprobada la reforma constitucional. No estamos hablando de situaciones en donde la política viene a solucionar o encuentra caminos de soluciones; la política viene muy lenta para resolver la problemática social. Nosotros reconocemos a la vivienda como un derecho doblemente constitucional –previsto por la Constitución Nacional y por la Constitución de la Provincia- pero es también un derecho humano y es también componente de un montón de acuerdos internacionales que hablan de la necesidad de la vivienda y de corresponder con un hábitat y de la integración a sociedades más democráticas, justas e igualitarias. Venimos a reclamar que los tiempos no sean tan extensos, que el sufrimiento no sea tan largo y cuando nos dicen o nos cuentan en la manera de cómo se desarrolla el escenario de especulación inmobiliaria en ciudades como la nuestra donde estadísticamente no falta vivienda, estadísticamente comen todos, estadísticamente no hay pobres, pero la realidad es que la gente vive en el barro, piso de tierra, techo de chapa (cuando lo tiene), maderas sin barnizar, el invierno y el verano son durísimos en esas habitaciones. El que tiene que llevar adelante la política tiene que comprender qué tipo de vida indigna lleva adelante el pobre cuando sus derechos humanos no son respetados. Los derechos humanos no son para cuando hay tiempo, para cuando se puede o para cuando se juntan las compensaciones inmobiliarias; son prioritarias, no puede ser que se

peleen durante años para que haya vivienda en un país que está prácticamente vacío y hay espacio para construir por todos lados. Lo que falta es la decisión. Un país en donde desaparecen miles de millones de dólares todos los años, que van a parar quién sabe adónde y que no resuelve el problema del hambre, trabajo, vivienda y salud que son cuestiones prioritarias. Es por eso que nosotros venimos acá, pero compartimos el punto de vista que genera una buena expectativa esta reunión porque a veces se dice que no hay nada que festejar, que estemos en esta reunión es auspicioso pero venimos a exigirles que ese consejo se integre y que tenga amplia participación popular. El consejo de la vivienda necesita de los vecinos adentro de la misma para que puedan explicar las condiciones y las necesidades, porque si no, nos vamos en discursos muy bien elaborados que hablan de dos ciudades y de la necesidad de terminar con la desigualdad, pero esas desigualdades existen y son parte de la vida cotidiana porque el que tuvo ventaja tiene todas las condiciones políticas, sociales y económicas para ser exitoso y el otro no. Cuando el que no tiene se enoja, cuando el que no tiene casa y sale a buscarla por su cuenta, aparece la policía para desalojar y el Estado viene a golpear a los pobres. Muchas gracias.

**Sr. Gabriel:** Buenos días. Mi nombre es Gabriel, soy “Paco” del Movimientos de Trabajadores Excluidos. Yo voy a celebrar esta mesa cuando realmente se empiecen a ejecutar estas cosas. Mesas políticas y para la foto hay muchas y ese es el problema; ojalá dentro de un año pueda celebrar esta mesa y que hayamos podido ejecutar muchas cosas, sobre todo cuando los pobres no pueden esperar más porque es algo muy jodido. Que nos empiecen a involucrar en estas cosas es muy importante para estos sectores, porque nosotros no solamente somos capaces de venir a decirles cómo nuestros compañeros hoy viven en una casilla y defecan en un balde o en un pozo, también somos capaces de traer proyectos públicos de viviendas sociales e infraestructura para esta ciudad. Nosotros, desde el MTE junto con dos organizaciones sociales sin ayuda de nadie, presentamos al gobierno nacional 64 proyectos de lotes con servicios y hoy en día los estamos ejecutando; con agua potable, con red de cloaca, eléctrica, peatonal. Hace un mes inauguramos el polideportivo que le hicimos a una de las escuelas de esta ciudad, o sea que somos capaces de traer infraestructura para la comunidad educativa. Somos capaces de enseñar a como se tiene que urbanizar una villa, los tiempos que tenemos y hasta a dónde lo podemos hacer. Los movimientos sociales no somos parte del problema, podemos traer muchas soluciones. Venimos peleando por la vivienda social desde el 2009, arrancamos con Ana Núñez y con muchos de los que hoy están acá, es una realidad lo que vivimos todos los días y que ya no podemos esperar más. A veces es más fácil cuando apretamos el botón del baño y sale agua por un caño a tener que caminar 20 metros para traer un balde de agua y tirar al pozo porque recién fuiste hacer tus necesidades. Es más fácil aun sentarse acá, criticar y llamar “delincuente” cuando nuestros compañeros desesperados salen a buscar una tierra, un pedazo de tierra solamente, no es una hectárea. Cuando nos pasan esas cosas queremos venir a presentarnos acá y a que nos escuchen, más de uno acá me faltaría el respeto pero yo quiero contar la realidad de lo que pasa. Nosotros conseguimos hacer 64 viviendas con 12 movimientos sociales -muchos de ellos están acá- y hace un año estamos pidiendo la apertura de calles de ese espacio y no nos la quieren dar, pero para sacar la Ordenanza para hacer las torres frente a la costa lo hicieron enseguida. ¿Cuál es la diferencia si nosotros también queremos una ciudad feliz? Quiero hablar de una sola ciudad y que sea feliz para todos, no para unos pocos si y para otro no y que esas personas sigan defecando en balde o el niño no durmió en toda la noche porque la lluvia le cae encima y al otro día no podía ir a la escuela a estudiar porque se duerme sentado en la mesa; o el papá que tiene que traer la comida a la mesa lo terminan echando pensando que es un vago porque se sentó un rato y se durmió y su realidad era que estuvo toda la noche tratando de sacar agua que le entró a su casa, tirando aserrín o poniendo bolsa de arena para poder secar un poco la tierra y volver a pisar. La necesidad de cuando te cae el invierno en una casa de chapa, no es solamente en invierno, ¿saben lo que es que te agarre el sol en una casa de chapa o con el techo de nilón? Es impresionante. Yo también hago política, pero empecemos hacer política para los pobres; si no, nos matamos entre todos y los tres gobiernos tienen que ver y a todos hay que apretarles los zapatos. Es fácil juzgar a los pobres cuando tuviste otra oportunidad, cuando nunca tuviste que levantarte con sueño para ir a trabajar porque jamás tuviste que sacar el agua de tu casa, juzgás al que faltó al trabajo que cobró un plan y que quiere vivir del gobierno. Cuando tu hijo se duerme en el colegio, lo primero que dicen es que los padres se drogaron y el nene no pudo dormir y no fue eso, fue que lo tuvimos que levantar acostarlo en otra cama y empezar a sacar agua y muchas veces los niños se levantan y te ayudan a sacar el agua porque ven a los padres haciéndolo. Quieren sacar foto, hagámosla, pero vamos a sacar foto cuando inauguraremos viviendas para los pobres. La mejor foto que puede haber es que cuando abramos una canilla y nos salga agua caliente, que es algo que para nosotros no existe, nosotros calentamos la olla para lavar los platos y es algo que te sorprende. La cara de un compañero cuando aprieta un botón y salga agua por el inodoro y no tenga que ir a buscarla, eso tiene que ser el consejo de hábitat, esa el ala política que tenemos que construir, no podemos construir otra cosa y festejemos esta mesa el año que viene cuando empecemos a inaugurar cosas. Los movimientos sociales no queremos estar en este espacio solamente para venir a decir cómo van al baño mis compañeros; nosotros hoy estamos haciendo 350 lotes con servicios para familias de esta ciudad en el barrio El Martillo. Hace un mes inauguramos un polideportivo, ahora estamos construyendo 64 viviendas en un año y eso no se hace cobrando un plan y sacando plata de los impuestos e irnos a drogarnos todo el día mientras dejamos a los chicos tirados; eso se hace con el sudor de cada pobre que va a trabajar a ese lugar. Nosotros somos capaces de eso, porque todo lo que acabo de manifestar lo presentamos nosotros, los movimientos sociales, juntos a nuestros compañeros arquitectos, compañeros que nos han ayudado desde el Colegio de Ingenieros, técnicos, compañeros concejales, los sindicatos, con los que venimos trabajando en conjunto pero necesitamos juntarnos para que nuestras familias empiecen a vivir de verdad. Queremos hablar de una ciudad feliz, que no sólo sea para el de arriba sino también para el del subsuelo que le demos una mano y lo saquemos de comer mierda porque es lo que le pasa todos los días a nuestros compañeros. Es fácil salir en los medios y decir que somos delincuentes, que queremos cobrar un plan y que queremos tomar falopa todo el día y que no nos importa si nuestros hijos van a la universidad o son personas buenas. Eso es más fácil cuando naciste en otro lugar y no estoy juzgando sino que estoy diciendo la pura realidad de nuestros compañeros. Ellos no toman un terreno para venderlo, quieren un pedazo de tierra para poder construirse una casilla de madera hasta que el día de mañana tenga un buen empleo y puedan construirse algo como la gente. Ojalá que el año que viene podamos celebrar esta mesa cuando los invitamos a inaugurar 64 viviendas en donde el año que viene esas 64

familias dejen de defecar en un pozo, van a tomar agua de una canilla y van a dormir debajo de un techo y que no caiga la primera tormenta en su cabeza. Muchas gracias.

**Sr Pucce:** Buenos días, soy Pablo Pucce, coordinador del Organismo Provincial de Integración Social Urbana. Más allá de explicar todo lo que hacemos, me parece más importante hacer una apreciación más política de la situación que estamos viviendo. El año que viene sobre el planteo que hizo la señora vamos todos presos porque nos van a tildar de comunistas, porque cuando uno pide que el sector privado aporte al sector público es comunista, el año que viene nos va a gobernar Milei y vamos todos presos, es decir, hagamos todo lo que podemos este año. Nos vamos a quedar sin Estado, sin obra pública, y tenemos que hacer una autocrítica de quienes tenemos un rol más o menos importante dentro de los gobierno nacional, provincial y municipal, que el voto bronca e indignación de la población es contra la política y de la retracción que tuvo el Estado estos 8 años, sobre todo a nivel municipal que hubo un estado de abandono, cero obras y falta de aportes sustanciales para que la calidad de vida de los vecinos y vecinas mejoren. Eso ha hecho hoy que entre un 30% y 40% de los barrios voten a Milei y estamos en el inminente peligro de quedarnos sin Estado. Si tenemos la grata posibilidad de tener continuidad democrática el año que viene, lo que tenemos que hacer es fortalecer el Estado, tiene que hacer mejores y mayores aportes para mejorar la calidad de vida ya sea una escalera, cloaca, cordón cuneta, asfalto, luces es decir al integridad de la cuestión del hábitat. El hábitat no es sólo la vivienda como se ha dicho sino también que los vecinos puedan llegar a la salita, tener médicos y turnos, poder ir al colegio sin mojarse ni embarrarse, tener acceso al trabajo. Es por eso que tratamos de apuntalar a las cooperativas y los sectores productivos del territorio para que puedan tener un ingreso, un salario y la posibilidad de poder llevar un plato de comida a su casa. Dejando esta reflexión más bien política, planteo algunas cuestiones que me parecen importantes. Tenemos ocupaciones que acá por la calle La Rioja, en vez de tener un ámbito en donde los vecinos puedan venir a encontrar un lote social, tenemos un grupo de personas que vende datos, eso se tiene que terminar. No puede ser que dentro de la Municipalidad tengamos venta de datos de lotes donde después los vecinos no tiene dónde ir, ocupan y esos son delincuentes; los que venden datos acá no son delincuentes y muchos de ellos tienen 40 años de carrera, tenemos que terminar con eso. No podemos construir un espacio académico, se tiene que construir una convergencia entre los que trabajamos y los que sufren. No puede no haber en este consejo, delegados barriales participando y trayendo sus prioridades y/o necesidades, tiene que haberlo, no se puede constituir de otra manera; si no, es un fracaso y lo tenemos que hacer charlando o -como Paco- enojarse sin respuestas y con razones. Tenemos que construir esas simbiosis entre el saber, hacer y la necesidad para que se construya una Mar del Plata única y mejor. Celebro que estén Pablo y Carlos Katz, hemos trabajado relativamente bien con ellos; si estuviera Mariano Bowden tendría que decir que fue malísima la articulación que tuvimos, le hemos presentado proyectos no sólo de apertura de calles sino de asfaltado y nunca hemos tenidos devoluciones de parte del EMVIAL y nos cuesta mucho que nos den atención. Lo que hay que hacer para el año que viene si tenemos democracia y Estado es –independientemente de quien gobierne acá– es articular entre los tres Estados y con este consejo que tiene base social para fijar prioridades y orden, que es lo que falta referido al proceso de urbanización. Se hizo mucho entre Provincia y Nación, el aporte económico es multimillonario, hemos puesto más de un presupuesto de muchos de los Municipios de la provincia de Buenos Aires en Mar del Plata, pero está muy desordenado y cuesta mucho generar un entendimiento con el Municipio. Lo que falta es la articulación política porque no está puesta la mirada en el entorno de Mar del Plata, en la que llamamos “la otra Mar del Plata”. Eso tiene que cambiar, si no es por las buenas, tiene que cambiar por la presión popular, pero el próximo gobierno debe tener la capacidad de articular Municipio Provincia y Nación con un proyecto de ciudad que no permita de una vez por todas cortar con la falta de planificación que ha tenido esta ciudad. Tenemos vecinos que viven sobre veras de arroyo, sobre humedales, sobre calles, bajo líneas de alta y mediana tensión, la verdad que es una locura que esté pasado esto y nadie hace nada y luego tenemos que salir algunas áreas del Estado con algunas de las organizaciones a solucionar el problema una vez que ya está instalado y eso es falta de responsabilidad, planificación y compromiso por parte del Estado Municipal. Muchas gracias y espero que rápidamente podamos constituir estos espacios de diálogo con los vecinos de la ciudad y espero que el Intendente Municipal pueda tener el discernimiento en lo que le queda de este tiempo y si renueva el año que viene tenga la capacidad de pensar más allá de las avenidas Champagnat, Juan B Justo, y Constitución y que quienes estamos trabajando con los elementos que tenemos podamos tener la posibilidad de articular seria y eficazmente para que podamos optimizar mucho más nuestros recursos y capacidades. Si bien hay muchos años de querer hacer este punto de encuentro, se generó un momento político que lo han generado las organizaciones populares que trabajaron seriamente estos dos años porque nos cruzó la pandemia y en ella nos ocupamos de la salud y del hambre de los vecinos, pero cuando se terminó la pandemia nos pusimos hacer cosas. Sin esa masa crítica, este consejo no existe y es la verdad, respetar y ponerlo en valor porque pareciera que es sólo el empuje de la “academia” para lograr llegar hasta acá y no es sólo eso. Se ha hecho una base sólida, se ha hecho un proyecto desprolijo, desarticulado pero potente de urbanización para los barrios de la ciudad de Mar del Plata que debe tener eco la oficina del Intendente, tiene que tener un Estado presente el año que viene y que tengamos un gobierno que pueda financiar la obra pública, la urbanización, la mejora habitacional y que los vecinos del barrio Centenario tengan sus escaleras, que la periferia tenga agua y cloaca, que los vecinos que hoy están en el medio del barro puedan ir al colegio porque tengan asfalto, etc. Gracias

**Sr. Barragán:** Buenos días. Quiero agradecerles el hecho que podamos compartir esta jornada de hoy. Digo agradecer, porque podríamos está haciendo otras cosas en este momento y cada uno de los presentes desde el lugar que le toca ha decidido participar de esto porque evidentemente es un problema que nos abarca a todos. Insisto en esto de a cada uno desde el lugar que le toca porque creo que los que estamos acá todos los días aportamos para cambiar la realidad injusta en la que hoy vivimos. Yo celebro esto, me parece importante y agradezco enormemente poder compartir esta jornada. En este tiempo que nos toca vivir es muy bueno que haya pasado en este momento, todos somos consientes, ya han pasado las PASO, viene la primera vuelta y luego la segunda, que mejor que discutir todo esto que está ahora, porque lo que podamos conversar ahora lo podemos llevar adelante en los próximos días pero seguramente es el próximo gobierno sea del signo que sea el que lo va a tener que llevar adelante. Es una actitud nueva, o no, de algunos sectores del empresariado de ponerle nombres en ingles a

sus encuentros. Entonces ayer en el "Council of América" el principal candidato a presidente dijo, que la justicia social era una aberración, que la justicia social era robarles a algunos para darles a otros y además planteó que el Estado debe correrse de los papeles que lleva adelante para dejarle al mercado y a la empresa privada que definen el rumbo del país. Por suerte, en otro encuentro, también con nombre en inglés (y no me estoy burlando, por favor, lo digo con todo respeto) el "Atlantic Real State" ha planteado -por lo menos desde algunas de sus caras más visibles, quizás de los mayores emprendedores y promotores de la vivienda comercial en Mar del Plata- una visión totalmente diferente a lo que plantea este señor. Hoy decía Diego Domingorena que Gerónimo Mariani planteó una ciudad igualitaria, más pareja y con menos desigualdad. Es evidente que hay sectores del empresariado que intenta ganar mucho dinero (y de hecho lo gana y está bien que lo gane y está muy bien que nuestros obreros constructores puedan tener mucho trabajo) pero evidentemente tiene otra opinión. El 1º de marzo de este año el Intendente Municipal anunció que desde el 21 de mayo de 2021 hasta el 1º de marzo de 2023 se proyectaron un millón de metros cuadrados de construcción y la presidenta del Centro de Constructores y Anexos de Mar del Plata planteó que entre enero del '22 y abril del '23 se construyeron ya 547.421 m<sup>2</sup>. Vamos a sacar una cuenta: 1.000.000 m<sup>2</sup> a 1500 dólares el metro cuadrado (un precio barato), son 1.500 millones de dólares invertidos en esta ciudad en construcción, en construcción declarada. El Ministro de Economía de la Nación vino en el día de ayer absolutamente feliz de haber traído a nuestra patria 7.500 millones de dólares, quiere decir que en dos años de construcción en Mar del Plata el sector privado invirtió el 20 % de lo que trajo el Ministro Massa a la Argentina. Qué contento estaría Massa si pudiera contar con esos 1.500 millones, en buena hora que a Mar del Plata lleguen 1.500 millones o, como decía Florencia Miconi, 547.421.000 metros que son ochocientos millones de dólares. Estamos hablando de 1 billón de pesos invertidos en Mar del Plata en 2 años. El arquitecto Katz decía que necesitaba -antes de esta devaluación- 300 millones de pesos para poner el agua en Estación Chapadmalal, que hay que salir a buscarlos y estamos hablando de un billón de pesos. Bienvenida la inversión del billón de pesos porque realmente nos hace bien, pero entendemos que acá hay una torta muy grande, que está bien que esté, pero hay que pensar cómo se redistribuye un poquito; no puede ser que se caigan las escaleras, esto no puede pasar. Por suerte con Estación Chapadmalal ya se armó el proyecto y ya se envió a la Provincia de Buenos Aires, ahora hay que hacer que se mueva ese proyecto, porque si no, no tiene ningún sentido, pero también debo decirle que para Parque Hermoso no hay proyecto de agua y para el norte costero sí pero ahí le queda la cosa. Hoy no podemos estar sin agua en el siglo XXI en esta ciudad. Debo reconocer -como reconocía Pablo- que ustedes trabajan y que es muy bueno que haya una empresa estatal, que lleve adelante el agua; necesitamos un poquito más. No puede ser que el secreto mejor guardado de General Pueyrredon sea cuáles son las tierras que tiene el Banco de Tierras, es información pública. No hay tierra, nadie la tiene, entonces es cierto lo que dice Paco, nos horrorizamos, cuando alguien va y toma, pero todos saben que a veces las tomas no son siempre por necesidad, tienen esos datos también, porque esos datos no los tenemos nosotros, pero hay quienes los tienen y a veces esas tierras se ocupan en base a esos datos, que no tiene nada que ver con la necesidad de un trabajador que tiene la necesidad y no estoy haciendo apología de las tomas bajo ningún punto de vista. Estoy diciendo que acá -como dijeron todos- hay una ciudad muy injusta, profundamente injusta, profundamente desigual y yo lo que digo es que es una reunión maravillosa porque los que estamos acá pensamos entre todos muy distinto, quizás aquí nadie dice que el Estado se tiene que ir de todo, no veo a nadie que diga que la justicia social es una aberración, creo que acá todos pensamos que la justicia social es la solución, que esta ley 14.449 es una demostración de justicia social hecha letra y votada por la democracia, no votada por la casta, es votada por militantes que definen que la política es la única solución a esta desigualdad. Porque la política no es entregarle a los poderosos en detrimento de los más pobres, es imprescindible que antes del 10 de diciembre, antes de que una nueva administración se haga cargo o que la misma administración continúe, que se ponga en marcha el Consejo Local de Hábitat. Es una obligación y una tarea que creo que debiéramos votar entre todos hoy, para que de esta reunión salga el pedido concreto al Concejo Deliberante y al Departamento Ejecutivo Municipal, para que antes del 10 de diciembre se ponga en marcha el Consejo Local de Hábitat, que planifique los próximos cuatro años de democracia, porque si no hay planificación los que tienen más se cagan en los que tienen menos. Muchas gracias.

**Sr. Katz:** Buen día, yo soy Carlos Katz, presidente de Obras Sanitarias. Me pareció muy oportuno participar de esta jornada, porque si hay algo que tengo bastante claro, tanto con mi rol de presidente de una empresa pública de saneamiento, tanto en lo personal como arquitecto, y como militante político, es que todos los días pagamos la ausencia de planificación. Todos los días al que le toque estar donde tenga que estar, paga el costo o tiene que abordar la imposibilidad de resolver el problema, porque no se planificó a tiempo. Así que lo que quiero decir es que toda instancia que ayude a pensar anticipadamente los problemas y no tener que ir a sacar a un compañero al que se le está inundando la casa, donde todos sabíamos que se iba a inundar y hace 40 años que sabíamos que se iba a inundar y deberíamos haber evitado que esto pase. Porque la naturaleza hace infinitos años que hace pasar el agua por ahí y no nos podemos creer que todo es modificable por la mano del hombre. Así que por esa razón estoy acá. Obviamente comparto la necesidad de la planificación en términos urbanos, porque a nosotros nos toca ir corriendo de atrás de una expansión urbana, que lo único que hace es estirar la demanda, encarecer la respuesta y hacer todo mucho menos racional. Podemos hacer discurso político todo lo que queramos, pero la realidad es que cuando hay recursos limitados para darle soluciones a problemas concretos, la falta de racionalidad de origen es la que más complica la optimización de la capacidad de respuesta. Los datos del último censo -me voy a poner a defender lo nuestro, lo nuestro de todos nosotros- dicen que la cobertura de cloacas es del 62% en el país, en la provincia de Buenos Aires es del 60,5% y en General Pueyrredon es del 87,4%. Hay 27 puntos a favor de cobertura de redes cloacales en el partido de General Pueyrredon en relación con el resto de la provincia de Buenos Aires. ¿Saben quiénes nos ganan en mayor porcentaje de cobertura cloacal, por encima del 87,4%? San Fernando, San Isidro, Vicente López y dos Municipios más del área metropolitana. ¿Saben qué es eso? Eso es la capacidad de recibir un subsidio permanente de los fondos del Estado Nacional, ochocientos mil millones de pesos de AySA para que Malena haga obras en Tigre a ver si gana, contra los 300 millones que necesitamos para Estación Chapadmalal. Esto habla -además- de una inequidad estructural en el manejo de los fondos públicos y todos los que defendemos el Estado creo que estamos para defender la mayor eficacia, la mayor transparencia y el mayor sentido de empezar por donde hay que empezar. Probablemente no siempre se empieza por atender a quienes más lo

necesitan. En esto comparto con muchos de los que han hablado acá que la ausencia de planificación ha generado la imposibilidad de un Estado -atravesado por situaciones económicas cada vez más difíciles- de poder llegar a todos los lugares que nos gustaría llegar. Tenemos totalmente en claro que queremos seguir siendo una empresa de saneamiento pública -que es la más importante de la escala municipal, no hay otra empresa municipal en la Argentina con el desarrollo, la historia y el sostenimiento con una política pública, que han atravesado varios gobiernos, pero nunca nadie la abandonó- como tiene la ciudad de Mar del Plata en Obras Sanitarias. Esa es una buena base para poder seguir discutiendo mejores respuestas para todos. Así que hay algunas cuestiones que son extremadamente técnicas pero se los cuento, porque se los tengo que contar. Mar del Plata lidera hoy una discusión nacional que es la regionalización y la adaptación al territorio, de los límites admisibles de calidad tanto en agua potable como en desagües cloacales ¿Qué quiere decir eso? Que nosotros tenemos miles de vecinos que por su condición de vulnerabilidad, toman un agua que en términos de salud pública, por su carga bacteriológica, no alcanza los tres puntos que ésta requiere y nosotros podríamos haberles dado -no en este momento donde la verdad que la crisis económica nos atraviesa fuertemente o la imposibilidad de obtener licitaciones u obras, etc- un agua de calidad de 9 puntos. Pero esta discusión nadie la dio nunca, porque quién se anima a dar agua de 9 puntos para que alguien salga a decir que no le damos agua que cumple con la norma. La norma dice 10 puntos, nosotros podemos dar 9 y la gente toma 3. Esa discusión la estamos liderando nosotros, porque garantizando la calidad bacteriológica del agua, estamos garantizando 8 puntos en términos de salud pública; probablemente no podemos llegar a 10 porque el salto de 8 a 10 hace que la inversión se multiplique por 3, porque ya hay que hacer una incorporación de tratamientos que son muy caros en su adquisición y en su sostenimiento a futuro. Así que hay una infinidad de cuestiones, que serían muy largas de enumerar aquí, pero que me encantaría discutir en una mesa de planeamiento; mientras yo esté en Obras Sanitarias pueden contar con mi participación en serio sobre lo que se puede, lo que no se puede, lo que es prioridad, lo que no es prioridad. La falta de acceso a la red de agua potable y de saneamiento -que es nuestra razón de ser- con un sentido, una visión de universalidad en el acceso al agua potable y al saneamiento, también tiene una etapa que se ha ido cumpliendo. Estos números, donde estamos muy por encima del promedio de la provincia de Buenos Aires y muy por encima del promedio nacional, tienen que ver con estar absolutamente convencidos que nuestro trabajo es llevar agua potable y cloacas a la ciudad. Y nosotros sí llevamos el agua al barrio 2 de Abril, hicimos las cloacas en el morrito de Batán, terminamos las cloacas en el barrio Hipódromo en plena pandemia, en el peor momento de la situación estábamos trabajando en llevar agua y cloacas en un sector del barrio Las Heras, etc, porque es el trabajo y porque es lo que nos queda. La verdad es que es muchísimo lo que falta, porque aquí se discute principalmente el tema de acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables, pero yo creo que el tema de la vivienda hoy está en una escala también de dificultad en el acceso de los sectores trabajadores con salarios que apenas le alcanzan para sobrevivir, a los sectores jóvenes que no han nacido en la pobreza, pero hoy no se pueden imaginar en el futuro el acceso a una vivienda y tenemos que estar preparados para cuando vuelva el crédito hipotecario, que ojalá vuelva el crédito hipotecario o cuando vuelva el PROCREAR. A nosotros el PROCREAR lo único que nos hizo fue, en una experiencia de autogestión para otra clase digamos con capacidad de construcción, con productos de calidad en términos de vivienda, pero como el valor del suelo era inaccesible se nos fueron todos a construir a lugares lejos y ahora tenemos una demanda que no podemos responder, por no haber tenido la previsión de ver si tenemos lugares mejor abastecidos de infraestructura para absorber esos procesos, que no necesariamente son los de la pobreza sino que son los de la demanda de la vivienda, en varios segmentos. El otro día hacía un trabajo con unos pasantes de la Facultad de arquitectura que tenemos trabajando en Obras Sanitarias, comparando la base de datos satelitales de 2017 a 2022 y en un ejercicio bastante sencillo pudimos llegar a la conclusión que tenemos 24.600 parcelas baldías que cuentan con agua y cloacas. En 24.600 parcelas podrían haber entrado tranquilamente los 63.000 habitantes que sumó la ciudad de Mar del Plata entre el censo 2010 y el censo 2022 y sin embargo, esas parcelas son extremadamente baratas de mantenerlas como baldío. El otro día leía que el Intendente de Córdoba, ahora Gobernador electo, Llaryora, que tenía un tema de buscar la densificación urbana para optimizar la inversión que ya hizo el Estado y no la está aprovechando nadie, una de las opciones -por las que él que optó es que no salga tan barato tener una parcela vacía. Anoche estuvimos en Villa Primera, hablando con los vecinos y uno de los grandes problemas son las dos quintas de 8 manzanas que están ahí generando inseguridad, oscuridad, miedo, etc, que tranquilamente podrían ser 8 manzanas de lotes disponibles, con agua, cloaca, tienen pavimento de los dos lados, tienen parada de colectivo y están hace 40 años en situación de baldío. No voy a decir muy baratos porque no soy el dueño y no sé cuánto pagará, pero digamos, la gente no encuentra el incentivo para transformarlo en suelo urbano y yo creo que el Estado no solamente tiene que tratar de planificar para poder gestionar recursos sino también para poder gestionar incentivos. El incentivo es el recurso que hoy no tenés pero que lo ponés a disposición para no cobrarlo en el futuro (algún tipo de eximición de impuestos por ejemplo) para que esas cosas fluyan mucho más fácilmente. Creo que hay montones de temas para abordar en términos de planeamiento. Nosotros tenemos mucha información, tenemos mucho orgullo de lo que somos, nos vamos a defender como empresa pública venga la peluca que venga. La batalla la vamos a dar, para seguir siendo una empresa del Estado Municipal, al servicio de la gente de Mar del Plata, que como queda claro -y las obras de infraestructura en general son concéntricas- lo que nos va quedando son nichos en los que ninguna empresa privada se va a interesar en hacer una obra de agua y cloaca, a recuperarla con una tarifa que después te paga el 10 % de los vecinos. Por último quería decir que en OSSE existe algo que se llama "cargo por ampliación de demanda", que es un cargo que deben pagar todos estos emprendimientos privados. Cuando alguien amplía la demanda sobre un terreno tiene que pagar una suma importante, que va a un fondo afectado a infraestructura, que es el que permite hacer algunas de las pocas obras que podemos hacer hoy en día y estamos también tratando de defender este esquema de transferencia de las grandes inversiones a la posibilidad de que eso genere un recurso que nosotros podamos asignar allí donde la necesidad es mayor. En realidad la necesidad es igual siempre cuando se habla de agua y cloaca, pero algunos casos tienen mejores herramientas o mejores condiciones respecto del ambiente, porque hay lugares donde se hace una perforación de agua y sale agua buena calidad y hay otros lugares que no. La prioridad está donde no se puede conseguir autogestionando agua potable de calidad. Me parece que todo espacio de planificación está bien, por supuesto creo que el Estado tiene que tener la mayor presencia posible, creo que no hay inocentes como decir debemos sentarnos todos en una mesa entre todo y, en vez de pelearnos, empezar a buscar soluciones más eficientes en tiempo de vacas flacas. Si además de

tener vacas flacas (pocos recursos económicos), una economía en crisis, etc, en vez de ver como optimizamos nos ponemos a pelear, no vamos a salir nunca del pozo. Así que yo, en términos personales, mientras sea Presidente de Obras Sanitarias, en cualquier espacio de discusión para planificar mejor las cosas vamos a estar.

**Sr. Guglielmotti:** Muchas gracias, Carlos, gracias por tu compromiso y el compromiso de Obras sanitarias que sin dudas va a ser importantísimo en este espacio de trabajo.

**Sr. Pablo Rescia:** Soy Pablo Rescia, de la Secretaría de Obras y Planeamiento, lo mío va a ser muy breve porque entiendo que hay vecinos que quieren tomar la palabra. Quisiera contarles un poco el recorrido de la propuesta de este Consejo de Hábitat. A instancias de Ana Núñez, se ha presentado un proyecto en 2021, llega a la Secretaría poco tiempo después. Desde nuestra Secretaría planteamos algunas inquietudes respecto de ese proyecto, muy menores, por lo que nuestra opinión está plasmada en ese documento y en ese expediente. En general la opinión es estar en favor de ese Concejo en líneas generales. En líneas particulares, algunas dudas que tienen que ver con la conformación, más que nada con nombrar exactamente la cantidad de participantes, ese tipo de cosas, después quedara eso en función de la discusión que surja en el Consejo y que en definitiva va a ser donde surja la Ordenanza que conforma el mismo. No me sale lo político, entonces voy a ir a los números - que es lo que mejor manejo- para dar un contexto un poco a lo que habló el concejal en primera instancia. Desde una parte de la Secretaría, que es el área de vivienda social, donde se lleva un registro de la gente que pide vivienda o que tiene una necesidad de vivienda porque no puede alquilar porque los costos de los alquileres son altos, porque no tiene tierra o porque ya no puede vivir más en una situación de conflicto familiar, una serie de situaciones, ese registro tiene 13.560 familias. Ese contexto, por ejemplo, si uno lo traslada a los asentamientos informales, hay 57 barrios RENABAP, registrados por el Ministerio de Desarrollo Territorial, nosotros tenemos registrados 112 barrios, en un contexto que viven en esos barrios 8.735 familias. En ese contexto, si nosotros tomamos en cuenta como se construye la vivienda social en la ciudad de Mar del Plata, la construcción de los grandes conjuntos habitacionales, dentro del cual está el Centenario, son un poco más de 10.000 familias. O sea que, en todo lo que se construyó en la historia de Mar del Plata en términos de vivienda social, no llegaríamos a cubrir ese déficit de familias que tenemos ahora. Digo esto para poner dentro de ese contexto totalmente conflictivo y problemático. En ese sentido y también en relación a nuestra capacidad de actuación, en términos de un contexto macroeconómico que hoy es totalmente imprevisible, creemos que no podemos desde una Secretaría de Planeamiento gestionar en soledad una ciudad y ahí voy a lo que decía Carlos recién, la participación en estos lugares, donde hay unas discusiones que están basadas en lo técnico, en las urgencias que quedaron planteadas absolutamente acá claramente. Lo primero que tratamos de construir es una red de equipos con la Universidad, una de las gestiones la hacemos acá con Ana Núñez, sobre uno de los barrios que ha crecido exponencialmente durante la pandemia. Obviamente que yo esto lo pongo en situación para contarles cómo pasa esto; no les puedo mostrar ningún resultado ya, me gustaría hacerlo pero soy sincero, no se los puedo mostrar. Si les puedo decir que con un trabajo enorme de Ana Núñez, un trabajo nuestro, tratando de lograr acciones sobre el territorio, hemos logrado una Ordenanza que pudiera hacer una apertura de calles dentro de ese barrio, me refiero al barrio Belgrano, en la voluntad de poder convencer, a la grave situación que está viviendo la gente que vive ahí y convencer también al propietario de la tierra para generar un consorcio y un convenio urbanístico para urbanizar el lugar. Siento que nos falta un montón todavía, no podemos mostrar que podemos pasar una máquina por ese lugar, pero es para tener en contexto que esos territorios que son muy vulnerables, que son lugares de asentamientos de familias que no tienen dónde ir, pero también son lugar de asentamiento del narcotráfico, son lugar de asentamiento de gente que vende terrenos, esos lugares son lugares totalmente frágiles y creo yo que el Consejo de Hábitat puede ser un paso más pero no va a ser la solución. Me parece bien en ese sentido poder sincerar desde todas las partes lo que vamos a poner en juego en ese Consejo. Saben ustedes del proyecto de Villa Evita que se está llevando adelante con muchos problemas también por un problema financiero que atraviesa el país, estamos tratando de sostenerlo de cualquier manera. Hubo asentamientos por ejemplo en el área de asentamiento de la plaza de Villa Evita, en donde nosotros tuvimos que revertir el proyecto, cambiarlo de forma para que esa gente que se asentó en esos lugares no perdiera en principio su lugar para estar, los relevamos, tenemos relevada la circunstancia en que está cada uno, cambiamos el proyecto, vamos a presentar ahora a Nación el cambio de este proyecto. Todo con mucho esfuerzo, con mucho trabajo técnico y mucho trabajo de articulación, con estamentos nacionales y quiero nombrar, las cosas que pudimos hacer aunque son muy pocas, pero de alguna manera la situación en que nos pone como funcionarios que tenemos que hacer lo posible para gestionar mejor una ciudad; lejos de cuestiones políticas partidarias, tenemos que hacer en la función que nos toca. En ese sentido agrego un punto más que me parece sumamente importante y es la necesidad de lograr una autonomía municipal. Todos los ejemplos que decía José Luis de situaciones urbanas que han podido cambiar completamente su perfil urbano, es porque han tenido autonomía municipal, que le pudiera dar marco de gestión a eso. Me parece que también esa es una parte que nosotros tenemos que tocar dentro de este Consejo, tener las políticas que nos permitan a nosotros gestionar nuestro territorio y que diseñar estrategias que son propias. El problema del barrio Centenario es propio, no se repite en ninguna otra ciudad de la provincia ni del país, pero no tenemos esas herramientas para hacerlo. Me parece que en ese sentido el Consejo puede dar un salto cualitativo en por lo menos generar una discusión que dé soluciones a ciertos problemas propios de nuestra realidad.

**Sr. Guglielmotti:** Muchas gracias, se nos terminó el tiempo, tenemos que entregar el recinto. Realmente valoramos muchísimo esta Jornada, me parece que hemos recibido muchos aportes, muchísimos insumos para la constitución de este Consejo y esta es la forma de construir las Ordenanzas claramente. Si ustedes están de acuerdo, el planteo sería que de manera informal, que lo pediríamos no como una Jornada sino como un encuentro de la constitución del Consejo de la Vivienda, Tierra y Hábitat y comencemos a darle forma a la ordenanza constitutiva, así que si les parece quince o veinte días, volveríamos a tener un nuevo encuentro, podamos venir con todas las propuestas, comenzar a sistematizar las Ordenanzas y darle forma a este Consejo. Desde ya muchísimas gracias por la presencia y por los aportes.

*-Es la hora 13:03*