

Déficit habitacional y regeneración edilicia en barrios populares del Partido de La Plata, Argentina: estrategia colaborativa entre técnicos y habitantes

Housing deficit and building regeneration in popular neighborhoods of the La Plata District, Argentina: Collaborative strategy between technical actors and residents

Escassez de moradias e regeneração de edifícios em bairros operários de La Plata, Argentina: Estratégia colaborativa entre técnicos e moradores

DOI: <https://doi.org/10.18861/ania.2025.15.2.4155>

Jesica Belén Esparza

Instituto de Investigaciones y políticas del Ambiente Construido (IIPAC), Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU), Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y técnicas (CONICET), Universidad Nacional de La Plata (UNLP)
Argentina
jesicaesparza@hotmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0396-2104>

Graciela Melisa Viegas

Instituto de Investigaciones y políticas del Ambiente Construido (IIPAC), Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU), Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y técnicas (CONICET), Universidad Nacional de La Plata (UNLP)
Argentina
gachiviegas@yahoo.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6248-4678>

Recibido: 01/05/2025

Aceptado: 15/10/2025

Cómo citar:

Esparza, J., Viegas, G. M., San Juan, G. A., & Asambuyo, J. E. (2025). Déficit habitacional y regeneración edilicia en barrios populares del Partido de La Plata, Buenos Aires. Argentina: Estrategia colaborativa entre actores técnicos y habitantes barriales. *Anales de Investigación en Arquitectura*, 15(2). <https://doi.org/10.18861/ania.2025.15.2.4155>



Gustavo Alberto San Juan

Instituto de Investigaciones y políticas del Ambiente Construido (IIPAC), Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU), Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y técnicas (CONICET), Universidad Nacional de La Plata (UNLP)
Argentina
gustavosanjuan60@hotmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8924-9918>

Joel Asambuyo

Instituto de Investigaciones y políticas del Ambiente Construido (IIPAC), Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU), Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y técnicas (CONICET), Universidad Nacional de La Plata (UNLP)
Argentina
joelezequiel09@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-3615-4775>

Resumen

El acelerado proceso de expansión urbana que ha sufrido en las últimas décadas la región Latinoamericana ha promovido un marcado incremento de la superficie urbanizada, caracterizado por carencias en cuanto al acceso a vivienda, servicios básicos, infraestructura y equipamiento. En el Gran La Plata (La Plata, Berisso y Ensenada), objeto del presente estudio, la situación del hábitat popular no ha sido diferente al resto del país. En la actualidad, la ausencia de metodologías y abordajes teóricos y técnicos de la problemática planteada, así como la escasa participación de los actores involucrados, impide ciertas resoluciones a nivel de políticas públicas. Este trabajo, presenta los avances respecto a este tipo de herramientas, tendientes, por un lado, a reconocer la situación actual en materia de contexto urbano habitacional en sectores populares, y por otro, a aportar soluciones concretas de regeneración edilicia para mitigar las condiciones de déficit habitacional cualitativo. A partir del estudio de un barrio seleccionado, se determinó que: el 25 % de las viviendas, requieren intervención máxima, el 9 % de las viviendas, intervención media y el 66 %, intervención mínima. En cada uno de los casos, se proponen intervenciones para su mejoramiento. Este método se centra en la replicabilidad y adaptación a diferentes contextos de análisis.

Palabras clave: actores socio-técnicos, diagnóstico habitacional, intervenciones de mejoramiento, replicabilidad metodológica, soluciones de regeneración edilicia.

Introducción

La región latinoamericana ha sufrido transformaciones, asociados a su morfología urbana. La extensión del tejido se ha configurado como parte de un proceso en donde la traza original de las ciudades, se ha visto desbordada por una estructura urbana dispersa, desarticulada y socialmente fragmentada. El acelerado proceso de expansión que ha sufrido en las últimas décadas ha marcado un incremento de la superficie urbanizada, pero con ciertas carencias en infraestructura, servicios básicos y equipamiento. Esta situación se incrementa por una profunda ausencia estatal en cuanto a la generación de líneas o mecanismos estratégicos para la generación de nuevos asentamientos urbanos.

En Argentina, las primeras villas de emergencia surgieron a inicios del siglo XX para alojar a migrantes sin acceso a la vivienda. Durante el primer gobierno peronista (1946-1955), la política habitacional se consolidó como eje estatal, pero tras su derrocamiento predominó una lógica de erradicación de villas. Desde la década de 1960, la urbanización acelerada y la migración campo-ciudad incrementaron la población villera, mientras distintos gobiernos (radicales, de facto y peronistas) no lograron mejorar las condiciones habitacionales. La última dictadura (1976-1983) profundizó estas transformaciones, debilitando la organización comunitaria y, al mismo tiempo, promoviendo la expansión del mercado privado, la erradicación de villas, el loteo masivo de tierras rurales sin servicios, la autoconstrucción en la periferia sin regulación y el descongelamiento de alquileres (Smitcofsky, 2022; Gargantini, 2003). En este contexto se consolidaron los asentamientos populares y la vivienda deficiente, proceso intensificado en los años 90 bajo gobiernos neoliberales, cuando la desregulación económica, la reducción del acceso a la vivienda estatal, la falta de planificación urbana y la privatización de infraestructuras agravaron los conflictos socio-urbanos. Como señala Brizuela (2024), los asentamientos informales han constituido históricamente

Abstract

The accelerated urban expansion experienced in Latin America in recent decades has led to a marked increase in urbanized area, characterized by deficiencies in access to housing, basic services, infrastructure, and facilities. In Greater La Plata (La Plata, Berisso, and Ensenada), the focus of this study, the situation of popular housing has not differed significantly from the rest of the country. Currently, the lack of methodologies and theoretical and technical approaches to the problems at hand, as well as the limited participation of the stakeholders involved, impedes certain public policy resolutions. This paper presents advances in this type of tool, which aims, on the one hand, to recognize the current situation regarding urban housing in popular sectors and, on the other, to provide concrete building regeneration solutions to mitigate the conditions of qualitative housing shortages. Based on the study of a selected neighborhood, it was determined that: 25% of homes require maximum intervention, 9% require medium intervention, and 66% require minimum intervention. In each case, interventions for improvement are proposed. This method focuses on replicability and adaptation to different analytical contexts.

Keywords: socio-technical actors, housing diagnosis, upgrading interventions, methodological replicability, housing regeneration solutions.

Resumo

A rápida expansão urbana experimentada na América Latina nas últimas décadas levou a um aumento acentuado da área urbanizada, caracterizada pela falta de acesso à moradia, serviços básicos, infraestrutura e facilidades. Na Grande La Plata (La Plata, Berisso e Ensenada), objeto deste estudo, a situação da moradia popular não tem sido diferente do resto do país. Atualmente, a ausência de metodologias e abordagens teóricas e técnicas para os problemas em questão, bem como a limitada participação dos stakeholders envolvidos, impedem determinadas soluções de políticas públicas. Este artigo apresenta os avanços alcançados neste tipo de ferramenta, que visa, por um lado, identificar a situação atual da habitação urbana em setores de baixa renda e, por outro, fornecer soluções concretas de regeneração de edifícios para mitigar o déficit habitacional qualitativo. A partir do estudo de um bairro selecionado, determinou-se que: 25% das casas requerem intervenção máxima, 9% requerem intervenção média e 66% requerem intervenção mínima. Em cada caso, são propostas intervenções para melhoria. Este método se concentra na replicabilidade e adaptação a diferentes contextos de análise.

Palavras-chave: atores sociotécnicos, diagnóstico habitacional, intervenções de melhoria, replicabilidade metodológica, soluções de regeneração edilícia.

el hábitat de los sectores carenciados, una “solución de hecho al problema habitacional” y un dato ineludible de la realidad urbana. En esta línea, Di Virgilio (2015) distingue las tipologías de hábitat informal (villas, loteos económicos, asentamientos y nuevos asentamientos urbanos) y destaca las condiciones que facilitan su regularización. Actualmente, la categoría de Barrios Populares (BP)¹, impulsada por el RENABAP, se plantea como una noción más inclusiva e integral, superando las denominaciones estigmatizantes y reconociendo la capacidad de transformación de los sectores populares (Elorza, 2025).

Según el informe “Desafíos de la planificación territorial, el acceso al hábitat y a la vivienda”, realizado por el CIPPEC, la ACIJ y TECHO (Boix et al, 2023), Argentina al año 2023, se caracterizó por tener un 32% de los hogares (4.000.000) asentados en viviendas deficitarias. De ese total, un tercio vive en viviendas compartidas con otros hogares y/o de precaria calidad constructiva (déficit cuantitativo). Por su parte, los dos tercios restantes lo hacen en viviendas que requieren ampliaciones y/o mejoras constructivas para una correcta calidad de vida, incluyendo los aspectos sanitarios (déficit cualitativo) (MOP, 2010).

En el Gran La Plata (-GLP- La Plata, Berisso y Ensenada), objeto del presente estudio, la situación no ha sido diferente al resto del país. Según datos del Observatorio Socioeconómico de la UCALP (2023), se estima la existencia de 262 BP, en donde habitan 232.500 personas, lo que representa el 25% de habitantes del GLP. El acceso a los servicios básicos es deficiente, e incluso, nulo en algunos casos. El 83,4% accede de manera informal a la red de energía eléctrica, solo el 17,7% accede de manera formal al servicio de agua potable, y el 4,4% accede a la red cloacal formal. El estado constructivo y de funcionamiento de las viviendas, también es deficiente, ya que mayoritariamente son viviendas en situación de hacinamiento², y construidas en etapas, originándose como casillas de madera y ampliándose en forma progresiva con materiales como el ladrillo y hormigón, los

que ofrecen mayor estabilidad constructiva. Sin embargo, son viviendas ambientalmente deficientes, tanto en el estado de su envolvente edilicia (paredes, techos y pisos) como en ventilación y asoleamiento, características fundamentales para un hábitat saludable.

En la actualidad, la falta de metodologías y enfoques teóricos-técnicos adecuados limita la formulación de políticas públicas eficaces frente a la problemática habitacional. Este trabajo presenta los avances de un proyecto de investigación financiado por la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica (ANPCyT, 2021-2025), en articulación con un Programa de Extensión Universitaria de la Universidad Nacional de La Plata (2022-2026), orientado al desarrollo de herramientas que permitan, por un lado, reconocer la situación actual del contexto urbano-habitacional en sectores populares y, por otro, aportar soluciones de regeneración edilicia para mitigar el déficit habitacional cualitativo, mediante financiamiento estatal o la autogestión de recursos. Se plantea que dichas mejoras deben diseñarse de

acuerdo con las condiciones sociales y económicas de los habitantes, privilegiando estrategias auto-gestionadas y auto-construidas que aseguren su replicabilidad.

Antecedentes

En este contexto, diferentes estudios demuestran la importancia no solo de la medición del déficit habitacional como índice, sino también como reconocimiento de un tipo de vivienda que se construye bajo preceptos de carencia (Stezano, 2021). A nivel regional, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, aborda el déficit habitacional de manera integral a partir de una cuantificación de información censal (MINVU, 2024). En Colombia, Camargo Sierra (2020) aborda el estudio de las adaptaciones que deben realizar los hogares ante situaciones difíciles, cambios estructurales y crisis económicas, o en determinadas situaciones de vulnerabilidad.

En Argentina, el trabajo de Marcos (et. al., 2018) realiza una propuesta de medición del déficit habitacional que abarca múltiples dimensiones de la problemática, identificando tipos de intervención y niveles de criticidad en cada una de ellas. En la ciudad de Córdoba se presentó un informe en el año 2023 cuyo objetivo ha sido el de construir y sistematizar información de los BP a escala barrial y su relación con el entorno urbano, desde una perspectiva multidimensional del hábitat y la calidad de vida urbana (Elorza, et al, 2023). La Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ, 2023), estimó, a través de encuestas a referentes y vecinos de los BP del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), que solo el 40,3% de los hogares considera que la vivienda que habita es adecuada. En una línea complementaria, Carballo y Groos (2021) estudian la exclusión financiera y el déficit habitacional en BP, y proponen posicionar la necesidad de producción y creación de información primaria y sistemática como medio para alcanzar un abordaje idóneo y holístico en poblaciones vulnerables.

En cuanto a los procesos participativos, esta investigación acuerda con la perspectiva de la Habitat International Coalition – America Latina (HIC-AL) que concibe la participación no solo como consulta, sino como un encuentro de saberes entre técnicos y usuarios, quienes aportan respectivamente conocimientos especializados y experiencias sobre sus necesidades y posibilidades (Motta, 2018). De acuerdo con Zicardi (2012), la participación comunitaria se constituye en un eje clave para la construcción de proyectos territoriales que respondan a las necesidades reales de los habitantes, y las experiencias exitosas muestran que la participación debe habilitar espacios de incidencia real en la toma de decisiones. Boldrini et al (2020) reflexionan acerca de la participación como una práctica de ciudadanía que alimenta la gobernabilidad democrática como parte de un proceso de retroalimentación permanente entre producción científica y acompañamiento comunitario. En dicho trabajo, se destaca que los procesos participativos y la vinculación tecnológica promueven integración social, distribución justa de recursos y construcción sostenible del territorio. El trabajo de Galimberti (2022), explora las posibilidades y limitaciones que ofrece la metodología participativa, logrando mayor confianza e interés entre la población local por participar activamente en la toma de decisiones sobre políticas públicas, a su vez que fortalece la conciencia ciudadana multiescalar sobre los problemas que les afectan.

Caso de estudio

La ciudad de La Plata posee un casco urbano planificado y consolidado, y una periferia en constante expansión, impulsada en gran medida por los mecanismos del mercado inmobiliario. Debido a esta situación, se evidencia una importante carencia de planificación y regulación de acceso al suelo, una traza dispersa, desarticulada y fragmentada socialmente. La misma, posee la mayor cantidad de BP de la Provincia de Buenos Aires (RENABAP,

2025) y con 166 barrios (34.000 familias aproximadamente), expone una situación de emergencia socio habitacional profunda.

El barrio “El Molino”, se sitúa en la localidad de Villa Elvira (periferia sureste de la ciudad) (Figura 1). Se encuentra constituido por 10 manzanas (10,7 ha.) y posee un centro comunitario, una huerta urbana y un espacio abierto destinado a ferias y encuentros vecinales. La accesibilidad extra barrial es buena, ya que se encuentra cercano a vías de acceso principales de la ciudad que lo conectan con el casco urbano. Sin embargo, la interbarrial presenta dificultades por el estado deteriorado de la infraestructura de calles. En el barrio habitan 242 familias distribuidas en 220 viviendas (RENABAP, 2025), en su mayoría compuestas por habitantes migrantes (Paraguay) (Di Croce Garay, 2021). El estado de las viviendas presenta un grado de consolidación bueno, producto de la actividad primaria de los habitantes varones del barrio que es la construcción. Asimismo, varios habitantes realizan sus actividades laborales en cooperativas de trabajo coordinadas por las

organizaciones sociales que actúan en el barrio, cuyo trabajo es el mantenimiento y mejora del mismo. El nivel socioeconómico del barrio es regular, ya que sus ingresos se basan en el acceso a trabajos informales y de paga reducida.

El barrio se nuclea a partir de diferentes organizaciones sociales. Una de ellas es el Frente de Organizaciones en Lucha (FOL) de importante actuación en el GLP. Esta organización posee alta capacidad autogestionaria, acceso a distintos financiamientos públicos y experiencia previa en proyectos de gestión del hábitat, lo que le otorga conocimientos técnicos y capacidad de gestión. A partir de ello, la selección del barrio se realizó considerando cuatro criterios: i) accesibilidad para el equipo de trabajo, ii) conformación aproximada de 200 familias (escala de abordaje), iii) existencia de cuadrillas activas en construcción, y iv) condiciones habitacionales deficitarias o en proceso de ampliación por crecimiento interno.

Actores sociales e instituciones involucrados

El trabajo propone involucrar la mirada de las organizaciones sociales integradas en los BP, como actores claves que definen conjuntamente las herramientas de medición y evaluación del déficit habitacional y se involucran en su implementación en territorio, para finalmente ser parte de la proposición de lineamientos de mejora habitacional. En este contexto otro actor fundamental son las cooperativas de trabajo, a las cuales acuden las organizaciones sociales para implementar mejoras concretas en sus territorios.

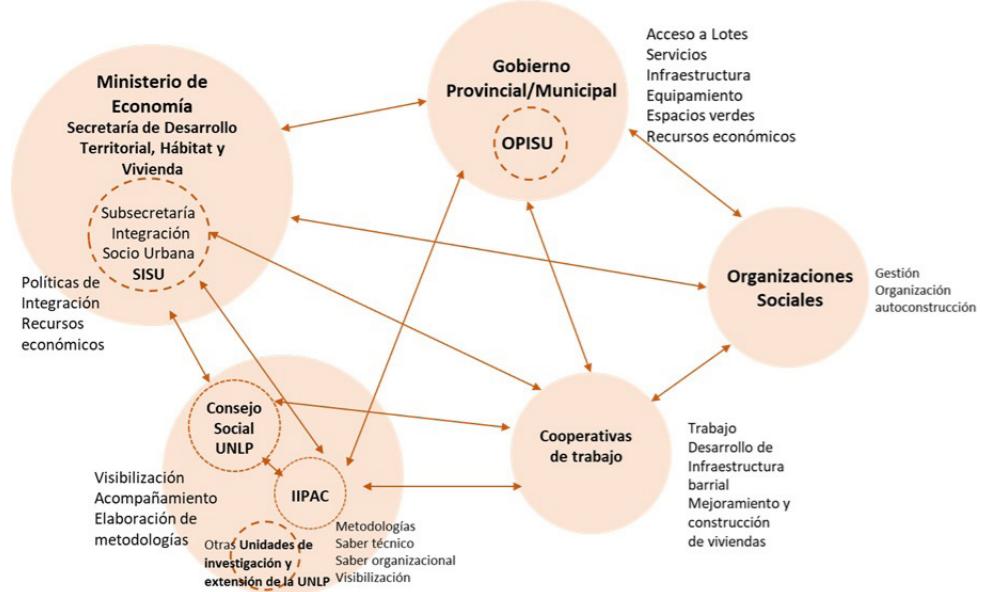
Respecto a los actores involucrados en las problemáticas territoriales del hábitat popular en la ciudad de La Plata, es central el aporte de organismos de diagnóstico y acción, como es el caso del Consejo Social de la Universidad Nacional de La Plata que nuclea diferentes organizaciones en torno a la definición de problemáticas y la búsqueda de soluciones conjuntas. En esa misma línea se encuentran los organismos académico-científicos como el IIPAC-



Figura 1. Localización del barrio "El Molino" (periferia oeste del GLP)

CONICET-UNLP y otras unidades de investigación y extensión de la Universidad Nacional de La Plata (UNLP), que actúan en territorio con sus capacidades metodológicas y técnicas para acompañar los procesos de autogestión del hábitat y desarrollar procesos de medición y de propuesta de lineamientos de mejora de viviendas de mayor calidad y el riesgo socio-ambiental.

Organismos de mayor envergadura, como la Secretaría de Integración Socio-Urbana de la Nación Argentina (SISU), actualmente desafectada y sin presupuesto, el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU) y el Municipio de La Plata se constituyen como entidades que otorgan recursos económicos, suelo, infraestructura, equipamiento y espacios verdes. Sin embargo, cada vez aportan menos capacidades técnicas para su concreción, en función de las directivas del gobierno nacional. A continuación, se presenta el mapa de actores involucrados en la producción social del hábitat en los BP del Partido de La Plata (Figura 2).



a. Mapa de actores involucrados

Figura 2. Mapa de actores sociales, instituciones y organizaciones involucradas



b. Gestión participativa

	Momento I- Territorio	Momento II- Laboratorio	Momento III- Gestión
ETAPA	1	2	3
ACTIVIDAD	Relevamiento socio habitacional - Mapeo colectivo - Relevamiento puerta a puerta: encuestas	Sistematización de la encuesta - Planilla del estado funcional / constructivo - Planos de viviendas	Definición y síntesis de variables - Definición y síntesis en planillas Excel de las variables "básicas" para el diagnóstico (social, funcional, constructivo, de seguridad, confort higrotérmico, saneamiento)
RESULTADOS ESPERADOS	- Relevamiento de las viviendas a partir de 6 ejes que estructuran la situación socio habitacional de las viviendas.	- Definición del estado funcional (ambientes, usos y ocupación) de la vivienda. - Primeros lineamientos particulares de mejora	- Identificación de aquellas variables estructurales de la encuesta. Síntesis de resultados
ACTORES	- Vecinos, Equipo técnico.	- Equipo técnico.	- Vecinos, Equipo técnico.

	4	5	6	7
ETAPA				
ACTIVIDAD	Geo referenciación (QGIS) - Localización de las viviendas encuestadas en el territorio (punto)	Ponderación de los resultados - Normalización de las variables de la encuesta en función de tres valores: bueno, regular, malo.	Definición de lineamientos - Identificación y definición de las viviendas en función de la ponderación realizada.	Implementación de políticas - Intervención estatal para la implementación de políticas de integración urbana.
RESULTADOS ESPERADOS	- Definición a escala barrial del estado habitacional de las viviendas	- Obtención de escala de valores (tipo semáforo) respecto al estado constructivo/funcional de las viviendas.	- Definición de lineamientos de mejora en función de dicha ponderación	- Mejoramiento integral del hábitat popular, desarrollo humano y el fortalecimiento de la organización comunitaria
ACTORES	- Equipo técnico.	- Equipo técnico.	- Vecinos, Equipo técnico.	- Vecinos, Equipo técnico. Gobiernos municipales, provinciales, nacional. Cooperativas de trabajo

Figura 3. Momentos y etapas del desarrollo metodológico propuesto

Metodología

Para arribar al objetivo planteado, este trabajo propone una metodología que integra tres momentos definidos por el tipo de actuación (territorio, laboratorio y gestión interinstitucional): 1. Relevamiento socio-habitacional (mapeo colectivo, encuestas puerta a puerta); 2. Sistematización de datos obtenidos en la encuesta (planillas de procesamiento de datos, planimetría de las viviendas); 3. Definición y síntesis de variables involucradas (diagnóstico socio habitacional); 4. Georreferenciación; 5. Ponderación de resultados; 6. Definición de lineamientos de mejora en función de los resultados; 7. Implementación de políticas de integración urbana y mejoramiento integral del hábitat popular (Figura 3).

Etapa 1: Relevamientos socio habitacional

Se realizó una encuesta diseñada, implementada y sistematizada por el conjunto de actores intervenientes en el barrio: equipo técnico (investigadores, docentes y estudiantes de la FAU-UNLP), referentes barriales y habitantes. Se realizó a partir de seis ejes: 1. social, salud y trabajo; 2. funcionamiento; 3. constructivo; 4. seguridad y alimentos; 5. confort higrotérmico; 6. higiene y saneamiento. (Figura 4). Las viviendas relevadas se seleccionaron a partir de la definición de la propia organización y no del equipo técnico, lo cual contribuyó a definir las necesidades de cada familia en un espacio abierto y de intercambio.

Etapa 2: Sistematización de la encuesta

Posteriormente a la realización de las encuestas se trabajó en la etapa de sistematización, principalmente para

conocer las necesidades más urgentes de las viviendas. En este sentido, y como parte de los acuerdos co participativos entre los diferentes actores, se pautó la entrega de un informe individual de cada vivienda, así como los planos (plantas, cortes y vistas) de las mismas, material esencial al momento de gestionar recursos económicos. Dicho informe consta de un documento que sintetiza, expone y diagnostica la situación actual de la vivienda, junto con las primeras aproximaciones de mejora, y otro documento, que presenta el plano de la vivienda (dimensiones, distribución y posibles mejoras –ampliación o reconstrucción- de la vivienda) (Figura 4).

Etapa 3: Definición y síntesis de variables

Para la definición de la situación de las viviendas, se realizó una síntesis de las variables recolectadas en la encuesta, con el fin de arribar a resultados de manera ágil y sencilla. Para ello, se sistematizaron las encuestas realizadas (44 en total) en planillas de cálculo y sistemas de información geográfica (SIG). Se obtuvieron resultados gráficos y estadísticos del estado de las viviendas a partir de la selección de las variables críticas. Las mismas hacen alusión a: i. La composición familiar, ii. El funcionamiento de la vivienda, iii. El estado constructivo de los cerramientos y iv. La accesibilidad a servicios básicos. Se considera a estas variables como las más críticas en función del conocimiento del barrio.

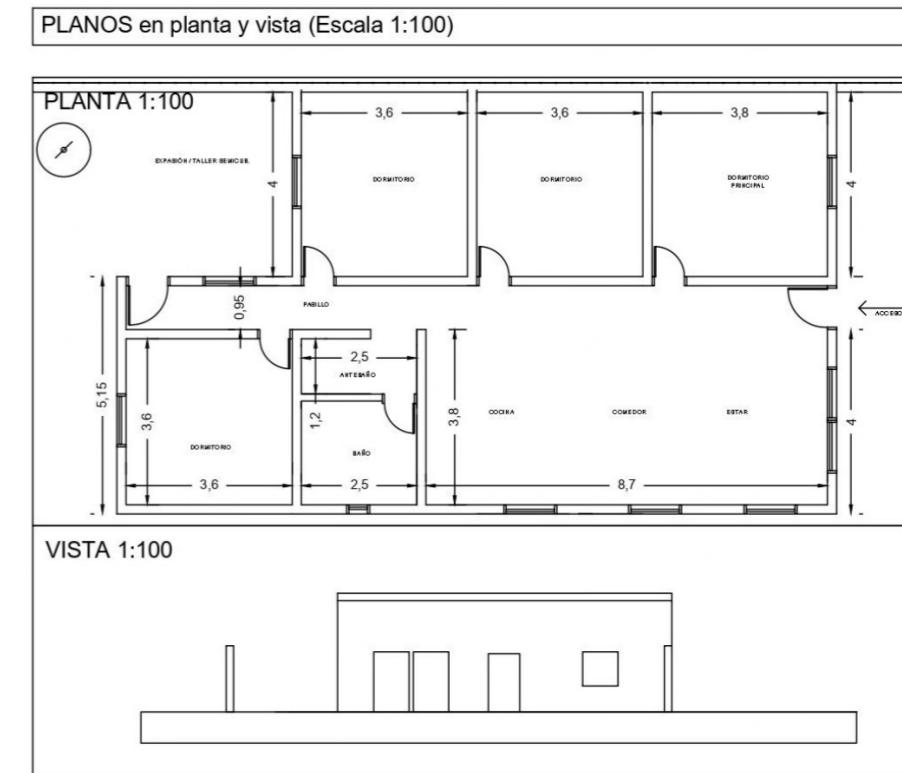
Etapa 4: Georreferenciación de las viviendas relevadas

Serealizó la georreferenciación de las viviendas encuestadas con el fin, por un lado, de conocer su ubicación específica para posteriores mejoras constructivas en función del grado de intervención necesaria (alta, media y baja). La misma se realizó mediante el programa de Qgis, utilizando los números de ID como puntos de referencia. Como se

Nombre relevador/x/s:	Ref. código:
3. EJE CONSTRUCTIVO	
3.I. MODO DE CONSTRUCCIÓN	
A. ¿Su casa es autoconstruida? No <input type="radio"/> Ns/Nc <input type="radio"/> Si <input type="radio"/>	B. Si así fue... - Se construyó en una sola etapa, toda junta <input type="checkbox"/> - Se fue construyendo de a poco, por habitaciones <input type="checkbox"/> - Aún se encuentra en construcción <input type="checkbox"/>
C. ¿Quiénes realizaron las mejoras, mantenimiento del hogar?	
D. ¿Quiénes ayudaron en la construcción? La construyó con acompañamiento profesional o de la cuadrilla/organización?	
- Contraté ayudantes, albañiles para ciertas tareas <input type="checkbox"/> - Familiares y amigos <input type="checkbox"/> - Cuadrilla barrial de la organización <input type="checkbox"/> - Otra ayuda: _____	E. ¿Planea ampliar su vivienda? No <input type="radio"/> Si <input type="radio"/> Ns/Nc <input type="radio"/> F. ¿Tuvo acompañamiento de arquitecto/a? No <input type="radio"/> Si <input type="radio"/> Ns/Nc <input type="radio"/> G. ¿Y/o de maestro/a mayor de obra? No <input type="radio"/> Si <input type="radio"/> Ns/Nc <input type="radio"/>
3.II. SISTEMA CONSTRUCTIVO	
A. ¿Qué sistema constructivo tiene la casa? Húmedo (ladrillos, material, losas) <input type="radio"/> Seco (chapa, madera, placas) <input type="radio"/> Mixto (ambos) <input type="radio"/> <small>*Señalar el sistema predominante en las viviendas</small>	
B. ¿Cómo elegiste el sistema constructivo de tu casa? ¿Por qué la preferencia por ese?	
C. ¿Interesa aprender de construcción? Si <input type="radio"/> No <input type="radio"/> Ns/Nc <input type="radio"/> D. ¿Y aprender a construir en Madera? Si <input type="radio"/> No <input type="radio"/> Ns/Nc <input type="radio"/>	
E. Observaciones _____	

a. Extracto de la encuesta

Figura 4. Relevamiento de la situación actual de la vivienda. Caso de estudio: barrio "El Molino".



b. Plano vivienda

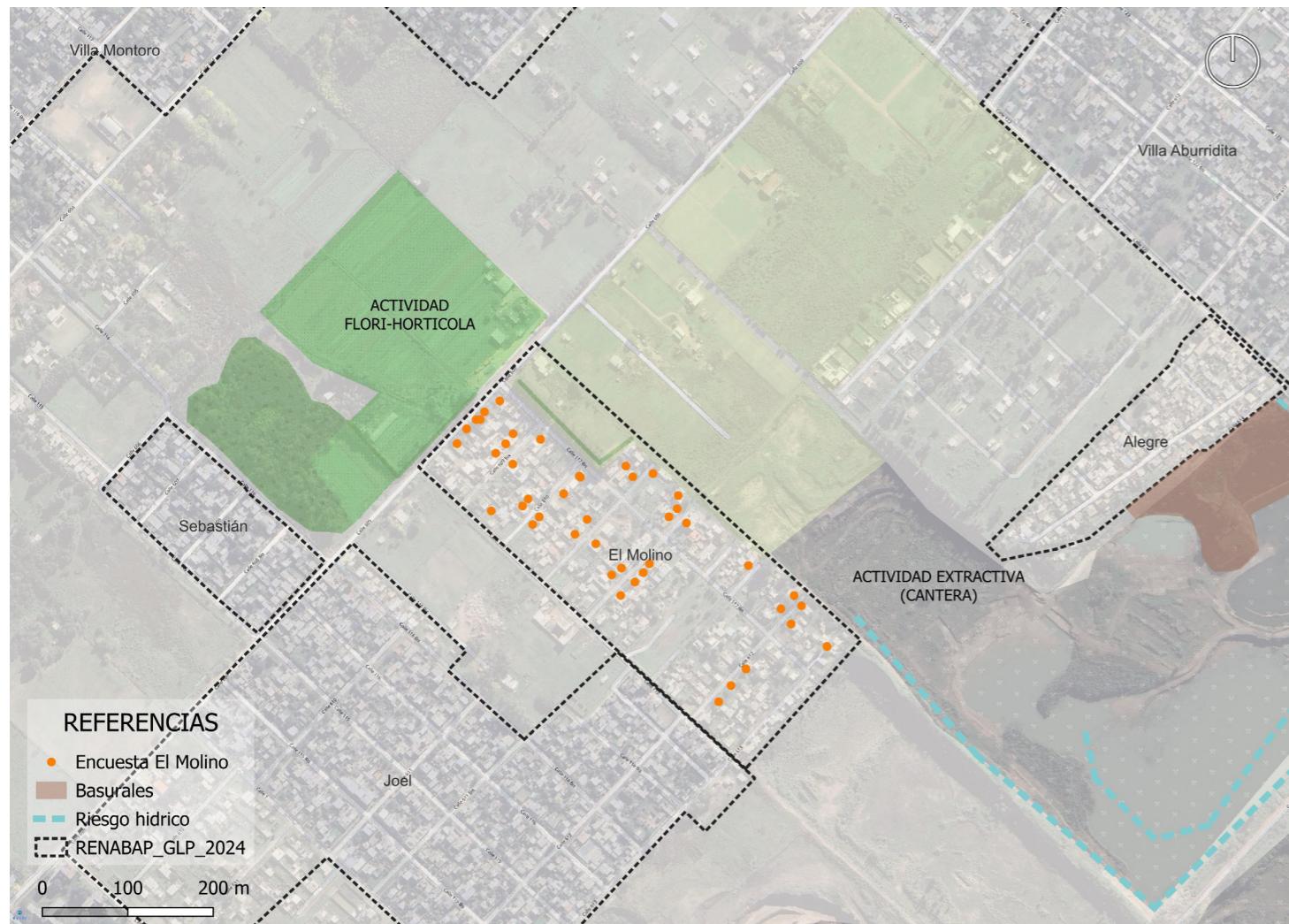


Figura 5. Georreferenciación de las encuestas realizadas.

Qué sistema constructivo tiene la vivienda	Estructura: Dónde se apoya la cubierta y/o primer piso	Estructura: De que material es dicha estructura?
humedo	Vigas y Columnas	Hormigon
mixto	ns/nc	Ladrillo
Seco	Muros	Madera

Figura 6. Normalización de variables

observa en la Figura 5, cada uno de los puntos en color naranja, representa una vivienda relevada y encuestada. Asimismo, una vez ponderadas las variables de la encuesta, se podrá observar si existen agrupaciones en función de su calidad constructiva o socio ambiental

Etapa 5: Ponderación de los resultados

Para obtener un resultado integral de la situación habitacional de las viviendas (desde lo social, lo constructivo y lo ambiental), se realizó una ponderación de las respuestas de la encuesta, definiendo en cada uno de los ejes relevados, cuáles eran aquellas que referían a las situaciones más favorables (verde), situaciones regulares (amarillo) y más desfavorables (rojo) (Figura 6). Por sumatoria de ponderaciones desfavorables se obtiene un resultado final por vivienda que indica un mayor nivel de criticidad. En una etapa posterior es posible determinar las necesidades de intervención o regeneración edilicia:

mejoras profundas (rojo), mejoras intermedias (amarillo), o mejoras mínimas (verde).

Etapa 6: Definición de lineamientos

Una vez establecido el nivel de criticidad de las viviendas, se relaciona el estado de las viviendas con el tipo de intervención que necesitaría (Figura 7). La misma hace uso de un catálogo de mejoras desarrolladas por el equipo técnico de pertenencia (San Juan, 2023) junto al Consejo Social de la UNLP a lo largo de varios años de trabajo en vinculación tecnológica con los BP. Las tecnologías responden a una solución habitacional y los subsistemas involucrados.

Etapa 7: Implementación de Políticas

Una vez entendida la situación integral del barrio, y las posibilidades de regeneración edilicia, es posible producir los legajos para efectivizar la solicitud de financiamientos. Esta última etapa implica la acción vecinal para gestionar recursos a través de organismos del Estado e incluso, gestionar los propios recursos para realizar los mejoramientos de manera autogestiva con tecnologías sencillas y de bajo costo.

Resultados de la aplicación metodológica

Las 44 encuestas realizadas fueron normalizadas, obteniendo un resultado final respecto a su condición (“Totales: según criterio de valor”). Esto permitió observar que el 25% de las viviendas, requieren intervención máxima (color rojo), el 9 % de las viviendas necesita intervención media (color amarillo) y el 66 % de las viviendas necesita intervención mínima (color verde), lo que demuestra en aspectos generales que el estado habitacional del barrio es bueno. (Figura 8)

Los resultados en el territorio, permiten observar que las viviendas con el estado habitacional más desfavorable (color rojo) se encuentran principalmente ubicadas en los límites del barrio, posiblemente por encontrarse en cercanías a factores de riesgo ambientales como cavas, basurales, vías rápidas de circulación y áreas de inundación. En este sentido, a partir de la obtención del Total según criterio de color, es posible detectar un caso con alto nivel de criticidad. Se seleccionó una vivienda localizada en los límites del barrio, indicada en la figura 9 con un círculo y denominada con el número 23 en la figura 8. Esta primera clasificación de criticidad permite conocer la totalidad del territorio, y posteriormente es posible volver a revisar la información detallada que cada unidad de vivienda posee a partir de la encuesta original. Se presenta la descripción,

definición de problemáticas y proposición de lineamientos de mejora de la vivienda.

La vivienda seleccionada (Figura 10) requiere intervenciones máximas para alcanzar buena habitabilidad desde el confort espacial y funcional, higrotérmico y de acceso a los servicios básicos. Se encuentra habitada por tres personas (madre, padre e hijo) y tiene una superficie de 36 m². Como se observa, la vivienda tiene forma compacta y se encuentra ubicada hacia una de sus medianeras. Si bien cuenta con buena orientación solar, la misma no posee las aberturas correctamente ubicadas para la ganancia de sol directa. La cubierta está resuelta con chapa acanalada sin aislación higrotérmica y las paredes son de ladrillo hueco sin revoco ni aislación térmica e hidrófuga. El piso está resuelto por un contrapiso y un alisado de cemento. La vivienda posee un solo lugar de dormir con una sola cama, lo que indicaría la necesidad de ampliación inmediata. Posee conexión eléctrica al interior (informal), gas envasado (garrafa) y agua potable por red intralote, pero al interior de la vivienda su distribución es por mangueras.

Estado de la vivienda

Bueno

Las viviendas tienen red de agua potable, gas envasado, acceso formal a energía eléctrica, techo de chapa y envolvente de paredes con material de revoque (cemento/plintura). No tienen problemas de aislamiento y sus habitantes no sufren el calor/frío extremo al interior de estas. Se encuentran ventiladas y con buen acceso a luz solar.

Regular

Las viviendas tienen agua por medio de bomba, pozo o camión cisterna, tiene desagüe a cámara séptica y pozo, gas envasado y no accede al servicio formal de energía eléctrica, cubierta de chapa o teja y tienen material de revoque. Tienen problemas de aislamiento y sus habitantes sufren el calor/frío extremo al interior de estas. Se encuentran medianamente ventiladas y con buen acceso a luz solar.

Malo

Las viviendas acceden al servicio de agua por medio de camión cisterna, no tienen red cloacal, red de gas y no acceden al servicio formal de energía eléctrica, tienen cubierta de teja, chapa o fibrocemento y paredes sin revoco. Tienen problemas de aislamiento y sus habitantes sufren el calor/frío extremo al interior de estas. No se encuentran ventiladas y no tienen buen acceso a luz solar.

Tipo de intervención

Minima

Mejoras de envolvente con aislamiento térmico, incorporación de calefacción y calentamiento solar de agua (como reemplazo del gas envasado).



Aislamiento térmico



Calefacción solar

Media

Incorporación de sistemas de tratamiento de efluentes, sistemas eléctricos seguros, módulo sanitario, mejoras de envolvente con aislamiento térmico, Incorporación de calefacción y calentamiento solar de agua.



Módulo sanitario



Pilar domiciliario

Máxima

Vivienda nueva (SHM), con todos los sistemas previos: efluentes, electricidad segura, aislamiento térmico, calefacción solar, calentamiento de aguas.



Vivienda nueva

Figura 7. Estado de la vivienda, tipos de intervención y tecnologías posibles de aplicar producidas por San Juan (2023).

Figura 8. Normalización de las variables intervenientes en este estudio

El desagüe del baño es a pozo absorbente y el de la cocina, a la zanja. El lugar más frío de la casa es el comedor, en donde se registran problemas de humedad. Además de la vivienda, en el terreno funciona un lavadero de autos, lo que profundiza la humedad al interior de la vivienda.

Para su mejoramiento se proponen intervenciones de grado máximo. Específicamente la vivienda requiere: i. Estudio de la situación de implantación para una unidad de vivienda nueva en función de las características del terreno. Esto evitaría episodios de inundación al resto de las viviendas, ii. Incorporación de especies vegetales para sombreo en época de verano, iii. Propuesta de ampliación y mejoramiento de la vivienda para mejorar los aspectos de hacinamiento, iv. Incorporación de sistemas de tratamiento de efluentes, sistemas eléctricos seguros, espacio sanitario, calefacción y calentamiento solar de agua, v. Incorporación de sistemas pasivos para calentamiento de aire y de agua, vi. Mejoramiento de la envolvente (adecuación de aislamientos térmicos e hidrófugos), vii. Redistribución de los usos (dormir, comer, estar, aseo) en función de los

diferentes espacios de la vivienda, viii. Incorporación de vanos para mejorar ventilación cruzada y, ix. Mejoramiento de asoleamiento de la vivienda a partir de la incorporación de vanos en orientación norte.

Para llevar adelante esta intervención pueden retomarse experiencias previas de viviendas ampliables y autoconstruibles a partir de documentación técnica, como la propuesta de vivienda modular de madera desarrollada por organizaciones barriales (San Juan et al., 2023). En cuanto a la financiación, en la coyuntura político-económica actual de Argentina los recursos podrían provenir de aportes estatales no reembolsables o de convenios con empresas en el marco de sus políticas de responsabilidad social, mientras que la fuerza de trabajo se organizaría mediante procesos de ayuda mutua. En este sentido, la pertenencia a redes organizadas resulta clave para acceder a la vivienda y garantizar la permanencia en el territorio, ya que permite generar sistemas de intercambio y cooperación que incrementan los recursos disponibles de los hogares (Di Virgilio, 2014; Ozuekren y Van Kepen, 2002).

Discusión y Conclusiones

Los asentamientos informales surgen en su mayoría, a partir de procesos gestionados por los propios habitantes. En este marco, la vivienda se formaliza en condiciones deficitarias. El presente trabajo ha permitido evidenciar las condiciones donde se suelen emplazar este tipo de viviendas, sus características constructivas y sus potencialidades. Se ubican en zonas de alto riesgo ambiental, priorizando la urgencia de habitar, sobre la de seguridad. Presentan un marcado déficit cualitativo respecto a las condiciones dimensionales y ambientales (aislación térmica e hidrófuga, ventilación y asoleamiento), factores clave para un hábitat saludable. En los últimos años, las políticas públicas han promovido en los BP, mejoras significativas, pero de forma

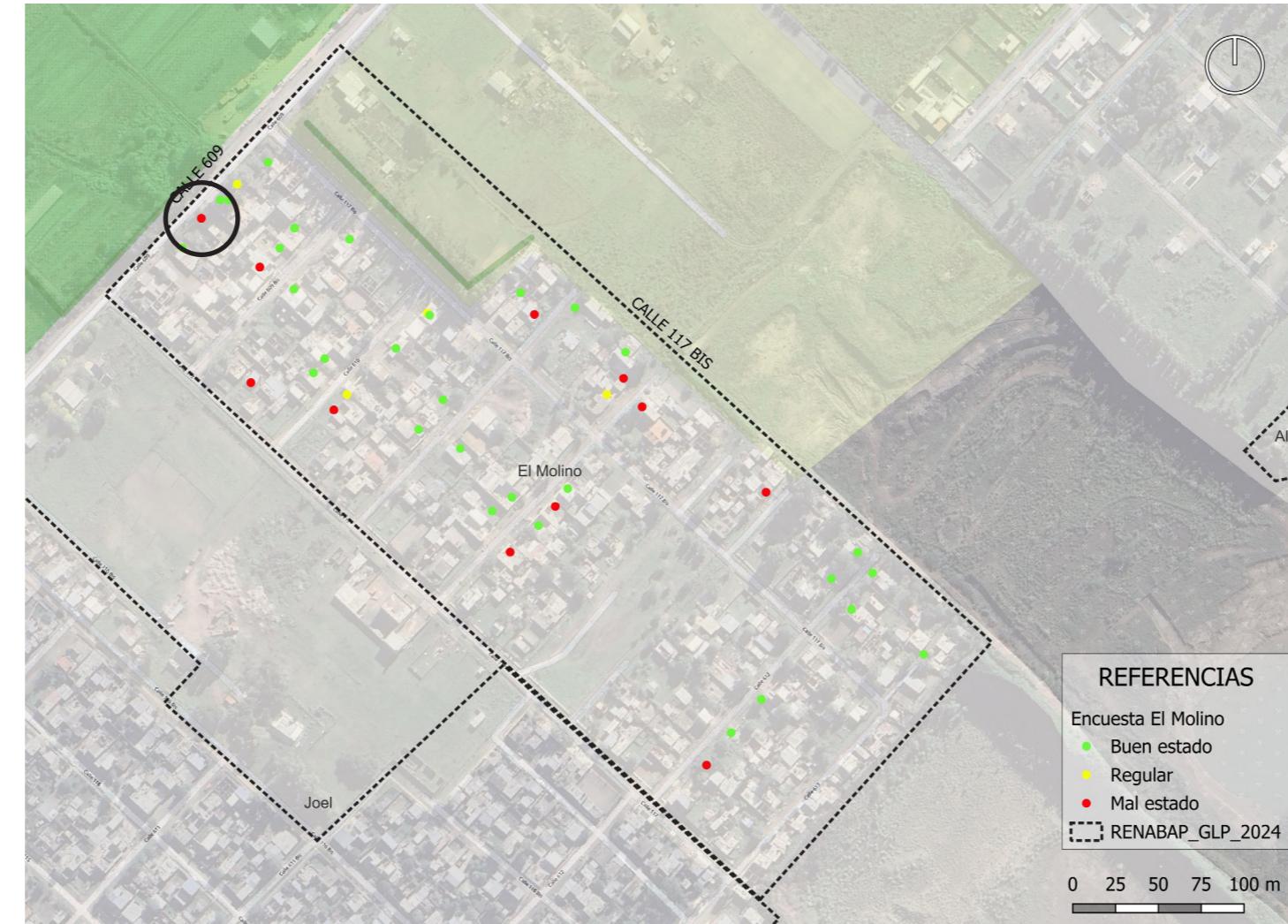


Figura 9. Georreferenciación de las viviendas relevadas en el territorio y nivel de criticidad.



a. Implantación en la manzana de la vivienda



b. Vivienda relevada

Figura 10. Vivienda con alto nivel de criticidad, con necesidad de intervención máxima.

aislada o fragmentada, persistiendo de manera cada vez más crítica, las problemáticas estructurales y funcionales.

En este contexto, dimensionar el déficit habitacional, constituye uno de los principales desafíos para aportar al avance de las políticas públicas mencionadas. Analizarlo en profundidad permite visibilizar su magnitud y otorgarle un lugar prioritario en las agendas públicas. En línea con Carballo y Groos (2021) se realiza un aporte al desarrollo de información primaria, considerando que las decisiones orientadas a reducir este déficit sean realmente efectivas, es fundamental contar con mediciones precisas que permitan dimensionar sus alcances y características, superando la limitación de datos censales generales y muchas veces desactualizados.

Este trabajo aporta al entendimiento de la problemática desde un enfoque integral, inclusivo y territorial que contemple las particularidades de cada barrio y que incorpore a los diversos actores involucrados, tal como se plantea en las investigaciones de Elorza (et al 2023). Asimismo, se avanza sobre lo desarrollado por Marcos (et al,

2018) entendiendo que así será posible no solo identificar la existencia del problema, sino también establecer sus distintos niveles de criticidad, y priorizar adecuadamente las intervenciones. La metodología desarrollada es capaz de, por un lado, generar un diagnóstico participativo y multi-actoral, y por otro, definir lineamientos de mejora de las viviendas a partir de un catálogo de tecnologías de mejoramiento habitacional, de tecnología sencilla, realizables por autogestión y autoconstrucción. Asimismo, permitió reconocer y diagnosticar el estado habitacional de las viviendas de un barrio popular (como estudio de caso) a partir de la profundización de las variables sociales, de funcionamiento, constructivas y de acceso a servicios básicos involucrados. Esto, permitió obtener una escala valorativa de la problemática y proponer lineamientos de mejora. La metodología permitió determinar que en líneas generales las viviendas se encuentran en buen estado y que las más deficitarias se localizan en los bordes del barrio. Esta condición permitiría gestionar intervenciones mínimas de mejora, y aportar colectivamente al mejoramiento de los casos más críticos.

Notas finales

¹Se considera Barrio Popular a los barrios vulnerables en los que viven al menos 8 familias agrupadas o contiguas, donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo, ni acceso regular a dos, o más, de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal) (RENABAP, 2025).

² **Hacinamiento:** representa el cociente entre la cantidad total de personas del hogar y la cantidad total de habitaciones o piezas de las que dispone el mismo. En este sentido, se considera *habitación* todo cuarto separado por tabiques o paredes desde el piso hasta el techo. (INDEC, 2023)

Aprobación final del artículo

MSC. Arq. Andrea Castro Marcucci, editora en jefe.

Contribución de autoría

Jesica Belen Esparza: La autora fue responsable del proyecto de investigación, participó en las tareas de investigación, definió la metodología y llevó a cabo la planificación general del estudio. Asimismo, realizó la supervisión del proceso, la preparación y elaboración del manuscrito, así como la revisión y edición final del texto.

Graciela Melisa Viegas: La autora fue responsable del proyecto de investigación, participó en las tareas de investigación, definió la metodología y llevó a cabo la planificación general del estudio. Asimismo, realizó la supervisión del proceso, la preparación y elaboración del manuscrito, así como la revisión y edición final del texto.

Gustavo Alberto San Juan: El autor desarrolló la conceptualización del estudio, llevó a cabo la investigación, definió la metodología, realizó la planificación del proyecto y supervisó todas las etapas del proceso.

Joel Asambuyo: El autor desarrolló la conceptualización del estudio, llevó a cabo la investigación, definió la metodología,

Referencias

Acij; Cels; Ceur-Conicet; Eidaes; Igeo-Uba (2023). Alquilar en los barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires: condiciones sociales, económicas y habitacionales. 32 pg. Disponible en: bit.ly/Inquilinatos.

Brizuela, F. (2024). De las “villas miseria” a los “asentamientos informales”. Problematizaciones estatales sobre la cuestión habitacional en Argentina (1955-1990). CIUDADES, 27: pp. 39-53.

Boix, M. V.; Di Virgilio, M.; González Redondo, C.; Marco, M.v.; Murillo, F. (2023). CIPPEC. Desafíos de la planificación territorial, el acceso al hábitat y a la vivienda. Asignaturas pendientes a 40 años del retorno de la democracia en Argentina. Programa Ciudades. Documento de trabajo.

Boldrini, P. Malizia M., Rolón G. (2020). Producción participativa del hábitat: una herramienta para la construcción del territorio y del conocimiento. Cuaderno Urbano, Volumen 28 N.º 28.

Camargo Sierra, A. (2020). Vivienda y estrategias familiares de vida en barrios populares consolidados en Bogotá. Revista INVÍ, 35(98), 101-125. Epub 01 de mayo de 2020.<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582020000100101>

Carballo, I.; Groos, M. L. (2021). Inclusión financiera y déficit habitacional en barrios populares de Argentina: Propuestas en base a un análisis multidimensional de los casos del barrio Catorce de Febrero y el barrio Los Hornos en la Provincia de Buenos Aires; Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Investigaciones de Historia Económica, Social y de Relaciones Internacionales; Ciclos en la Historia, la Economía y la Sociedad; 56; 79-120.

Di Croce Garay, A. (2021). Acción colectiva para la regularización dominial. Análisis de la experiencia del barrio El Molino de La Plata. Geograficando, 17(1), e093. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe093>

Di Virgilio, M. M., (2015). Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. Lógicas de producción de suelo urbano y acceso a la vivienda. Estudios Demográficos y Urbanos, 30(3), 651-690.

Elorza, A.I. Compiladora (2023). Informe Diagnóstico de barrios populares de la ciudad de Córdoba, 1^a ed. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba. Libro digital, PDF. ISBN 978-950-33-1754-9.

- Elorza, A.I., Monayar, V., Avila, M. (2025). Política de integración sociourbana de barrios populares: avances y desafíos en el abordaje del hábitat informal en la Ciudad de Córdoba. Cuaderno Urbano. Vol. 41- N° 41.
- Galimberti, C. (2022). Participación ciudadana en la planificación multiescalar: el caso de “26 Estrategias Locales: Un Plan Metropolitano” en el Área Metropolitana de Rosario, Argentina (2016-2020). *Environment & Urbanization*, 34 (1).
- Gargantini, D. (2003). Breve revisión histórica de la política habitacional argentina. Documento de Trabajo 015-03-Serie Arquitectura EDUCC Editorial de la Universidad Católica de Córdoba. Córdoba, Argentina. 29 páginas.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (2023) Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos Primer semestre de 2023, Informes técnicos / Vol. 7, nº 230 ISSN 2545-6636
- Ministerio de Obras Públicas (MOP) (2010). Déficit Habitacional Cuantitativo Compuesto, Observatorio Federal Urbano.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile (2024). Análisis social y territorial del déficit de vivienda en Chile: una mirada integral a la Emergencia Habitacional. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.
- Marcos, M.; Di Virgilio, M. M. Y Mera, G. (2018). El déficit habitacional en Argentina. Una propuesta de medición para establecer magnitudes, tipos y áreas prioritarias de intervención intraurbana. *Revista Latinoamericana de Metodología de las Ciencias Sociales*, 8 (1), e037.
- Motta, J. M. (2018). Procesos de mejoramiento del hábitat y la vivienda en Latinoamérica. La Participación como instrumento de Producción de la ciudad. *Revista Cuestión Urbana* - Año 2 Nro. 3. Pág. 27-57.
- Renabap (2025). Observatorio de barrios populares, Registro Nacional de Barrios Populares.
- Snitcofsky, V. (2022). Historia de las Villas en la Ciudad de Buenos Aires. De los orígenes hasta nuestros días. 1a ed adaptada. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Bisman Ediciones.
- San Juan, G. A., Viegas, G. M., Reynoso, L. E., Y Esparza, J. B. (2023). Hábitat popular. Modelo sistémico para abordar una propuesta de solución habitacional y su inserción urbana. *Revista de Arquitectura* (Bogotá), 25(1), 25-39.
- Stezano, F. (2021) “Enfoques, definiciones y estimaciones de pobreza y desigualdad en América Latina y el Caribe: un análisis crítico de la literatura”, Documentos de Proyectos (LC/TS.2020/143/Rev.1; LC/MEX/TS.2020/38/Rev.1), Ciudad de México, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Observatorio Socioeconómico UCALP (2023). Indicador de Integración y Desarrollo 2023/2024. Estado de situación Gran La Plata, UCALP.
- ONE (2018). Oficina Nacional de Estadísticas, Gobierno de la República Dominicana. Déficit habitacional en la República Dominicana, Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD). Santo Domingo, República Dominicana.
- Ziccardi, A. (2012). Espacio público y participación ciudadana: El caso del Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial de la Ciudad de México. *Gestión y política pública*, 21(spe), 187-226.

Fuentes de las ilustraciones

Figura 1. Localización del barrio “El Molino” (periferia oeste del GLP). Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2024.

Figura 2. Mapa de actores sociales, instituciones y organizaciones involucradas. Fuente: Elaboración propia.

Figura 3. Momentos y etapas del desarrollo metodológico propuesto. Fuente: Elaboración propia.

Figura 4. Relevamiento de la situación actual de la vivienda. Caso de estudio: barrio “El Molino”. Fuente: Elaboración propia.

Figura 5. Georreferenciación de las encuestas realizadas. Fuente: Elaboración propia

Figura 6. Normalización de variables. Fuente: Elaboración propia

Figura 7. Estado de la vivienda, tipos de intervención y tecnologías posibles de aplicar producidas por San Juan, 2023. Fuente: Elaboración propia

Figura 8. Normalización de las variables intervenientes en este estudio. Fuente: Elaboración propia.

Figura 9. Georreferenciación de las viviendas relevadas en el territorio y nivel de criticidad. Fuente:
Elaboración propia.

Figura 10. Vivienda con alto nivel de criticidad, con necesidad de intervención máxima. Fuente:
Google Street View, 2024.