

O/F. 33119 - a tiempo

46167

R 26 pro

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

I

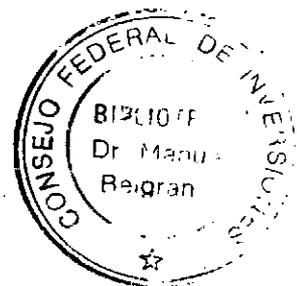
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROYECTO DE ASISTENCIA TÉCNICA:  
"DISEÑO DE UN PROGRAMA PARA LA  
MOVILIZACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO  
URBANIZADO OCIOSO"

Informe Final

Agosto de 2005

TOMO I



Lic. Sebastián Rocha

Arq. Alberto Eduardo Fariás

Arq. Eduardo Mario Reese

Javier Zimman

*La Provincia de Buenos Aires viene desarrollando acciones vinculadas a su fuerte compromiso con el proceso de descentralización de funciones hacia los gobiernos municipales. En este marco, las autoridades de la Provincia han tomado la iniciativa de avanzar en la ejecución de acciones que permitan mejorar los efectos recíprocos entre política fiscal y mercado del suelo. El presente Estudio intenta abordar asuntos relativos a esto, con el propósito de plantear las cuestiones preliminares que luego permitan avanzar, al menos en una primera etapa, en un plan de regularización fiscal, catastral y urbana capaz de movilizar el suelo urbanizado ocioso allí donde éste existe, y mejorar la performance fiscal, como resultado de ello. A través de la realización de este trabajo se pretende brindar herramientas que permitan mejorar las condiciones del desarrollo urbano y el acceso formal al suelo para vivienda por parte de los sectores con menores ingresos, e incrementar el financiamiento para urbanización, a través de políticas públicas que aborden esta temática.*

*En este sentido, se considera la problemática del suelo ocioso una instancia relevante en la tarea de recrear políticas de desarrollo urbano que contemplen la posibilidad de densificación de las ciudades, la expansión ordenada del suelo urbano disponible, el incremento de la inversión en infraestructura, equipamiento y vivienda, y la optimización de los mecanismos para su financiamiento, responsabilidades que comparten los gobiernos municipales y la Provincia. El presente documento presenta los resultados alcanzados a través del trabajo llevado a cabo bajo la coordinación de las autoridades de la Unidad de Gerenciamiento Eficiente de Inmuebles Fiscales (U.G.E.I.F.) del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, cuyo objetivo general fue diseñar un programa provincial que contemplara la ejecución de acciones por parte de los municipios tendientes a la movilización del suelo urbanizado ocioso y la gestión del suelo urbano en general.*

# ÍNDICE TOMO I

AGRADECIMIENTOS.....	6
<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>7</b>
1.1. JUSTIFICACIÓN.....	8
1.2. ANTECEDENTES.....	9
1.3. OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO.....	12
<b>II. ANÁLISIS DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES DE LOS MUNICIPIOS.....</b>	<b>17</b>
<b>II.1. MARCO CONCEPTUAL Y METODOLÓGICO DE ANÁLISIS.....</b>	<b>18</b>
II.1.1. DEFINICIÓN DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES.....	18
II.1.2. DIMENSIONES DE ANÁLISIS.....	20
II.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN DE MUNICIPIOS.....	24
II.1.4. LIMITACIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO.....	25
II.1.5. MARCO NORMATIVO EN LOS MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.....	25
II.1.5.A. La estructura de organización.....	25
II.1.5.B. La legislación sobre la tierra.....	27
<b>II.2. DIAGNÓSTICO DE LOS MUNICIPIOS DE LA MUESTRA.....</b>	<b>29</b>
II.2.1. MUNICIPALIDAD DE LA MATANZA.....	29
II.2.1.A. Análisis de la Estructura Organizacional.....	29
II.2.1.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica.....	29
II.2.1.A.b. Procedimientos Administrativos.....	30
II.2.1.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.....	33
II.2.1.B. Los recursos financieros y la dotación de personal.....	35
II.2.1.B.a. Análisis del presupuesto con relación a las asignaciones establecidas para las áreas vinculadas con la política urbana.....	35
II.2.1.B.b. Los recursos humanos.....	36
II.2.1.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo.....	42
II.2.1.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial.....	45
II.2.1.E. Anexo.....	52
II.2.2. MUNICIPALIDAD DE FLORENCIO VARELA.....	53
II.2.2.A. Análisis de la Estructura Organizacional.....	53
II.2.2.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica.....	53
II.2.2.A.b. Procedimientos Administrativos.....	54
II.2.2.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.....	54
II.2.2.B. Los recursos económicos y la dotación de personal.....	56
II.2.2.B.a. Análisis del presupuesto con relación a las asignaciones establecidas para las áreas vinculadas con la política urbana.....	56
II.2.2.B.b. Los recursos humanos.....	59

II.2.2.C.	Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo.....	61
II.2.2.D.	Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial .....	63
II.2.2.E.	Anexo .....	66
II.2.3.	MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDÓN .....	67
II.2.3.A.	Análisis de la Estructura Organizacional.....	67
II.2.3.A.a.	Descripción de la Estructura Orgánica.....	67
II.2.3.A.b.	Procedimientos Administrativos .....	68
II.2.3.A.c.	Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales .....	68
II.2.3.B.	Los recursos económicos y la dotación de personal.....	69
II.2.3.B.a.	Recursos Financieros .....	70
II.2.3.B.b.	Recursos Humanos.....	71
II.2.3.C.	Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo .....	72
II.2.3.D.	Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial .....	74
II.2.3.D.a.	Proyectos con impacto urbano territorial .....	74
II.2.3.D.b.	Propuesta Municipal sobre alternativas consideradas viables para la movilización de suelos. 78	
II.2.3.E.	Anexo .....	80
II.2.4.	MUNICIPALIDAD DE BRANDSEN .....	85
II.2.4.A.	Análisis de la Estructura Organizacional.....	85
II.2.4.A.a.	Descripción de la Estructura Orgánica.....	85
II.2.4.A.b.	Procedimientos Administrativos.....	86
II.2.4.A.c.	Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales .....	87
II.2.4.B.	Los recursos económicos y la dotación de personal.....	88
II.2.4.B.a.	Recursos Financieros .....	89
II.2.4.B.b.	Dotación de Personal .....	90
II.2.4.B.c.	Otros recursos.....	91
II.2.4.C.	Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo.....	91
II.2.4.C.a.	Breves antecedentes .....	92
II.2.4.C.b.	Diagnóstico respecto a problemáticas atinentes al proyecto en cuestión .....	93
II.2.4.C.c.	Ejes Estratégicos del Plan vinculados a la política urbano territorial del Municipio. ....	97
II.2.4.D.	Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial .....	105
II.2.4.E.	Anexo .....	105
II.2.5.	MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS.....	106
II.2.5.A.	Análisis de la Estructura Organizacional.....	106
II.2.5.A.a.	Descripción de la Estructura Orgánica.....	106
II.2.5.A.b.	Procedimientos Administrativos.....	107
II.2.5.A.c.	Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales .....	107
II.2.5.B.	Los recursos económicos y la dotación de personal.....	110

II.2.5.B.a.	Recursos Financieros .....	110
II.2.5.B.b	Dotación de Personal .....	111
II.2.5.B.c	Otros recursos.....	112
II.2.5.C.	Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo.....	112
II.2.5.C.a	Antecedentes .....	113
II.2.5.C.b.	Particularidades y definición de Ejes Estratégicos.....	113
II.2.5.D	Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial.....	115
II.2.5.D.a.	Antecedentes .....	115
II.2.5.D.b	Perspectivas .....	116
II.2.5.E	Anexo.....	117
II.3.	ALGUNAS CONSIDERACIONES .....	118
<b><u>III. DISEÑO DE EXPLORACIÓN SOBRE ESCENARIOS DE LA CONFIGURACIÓN URBANA EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES .....</u></b>		<b>122</b>
III.1.	LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y SU EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS .....	123
III.2.	EL CRECIMIENTO DE LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA .....	125
III.3.	VARIABLES EXPLICATIVAS DE LAS DISTINTAS TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS VERIFICADAS.....	126
III.3.1.	RELACIÓN ENTRE TAMAÑO Y CRECIMIENTO.....	127
III.4.	PROYECCIÓN DE LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA EN LOS PRÓXIMOS 20 AÑOS .....	129
<b><u>IV. ESTUDIO DE LOS ESCENARIOS DE CRECIMIENTO DEL SISTEMA URBANO PROVINCIAL .....</u></b>		<b>133</b>
IV.1.	LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y SU EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS .....	134
IV.2.	EL CRECIMIENTO DE LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA.....	136
IV.3.	VARIABLES EXPLICATIVAS DE LAS DISTINTAS TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS VERIFICADAS.....	138
IV.3.1.	RELACIÓN ENTRE TAMAÑO Y CRECIMIENTO .....	138
IV.3.2.	RELACION ENTRE EL CRECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO .....	141
IV.3.3	OTRAS VARIABLES EXPLICATIVAS.....	143
IV.4.	PROYECCIÓN DE LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA EN LOS PRÓXIMOS 20 AÑOS.....	144
IV.4.1.	PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES .....	144
IV.4.2.	PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE CADA CENTRO .....	147
IV.4.2.A.	Crecimiento de la población urbana .....	147
IV.4.2.B.	Clasificación de las localidades según tamaño y crecimiento .....	148
IV.5.	ANEXO: TABLAS.....	150
<b><u>V. RECOMENDACIONES PARA LA IMPLEMENTACION DE TAREAS DE APOYO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS .....</u></b>		<b>151</b>
V.1.	CONSIDERACIONES PREVIAS.....	152
V.2.	PREMISAS A TENER EN CUENTA PARA LA PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL PGSMU.....	153

V.3.	ESTRATEGIA EN LA CUAL SERÍA POSIBLE ENMARCAR LA PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL PGMSU.....	153
V.4.	PROPUESTA DE ACCIONES DE PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA ESFERA LOCAL 155	
V.5.	DESARROLLO DE LAS RECOMENDACIONES .....	157
V.6.	COMPLEMENTOS INSTITUCIONALES Y NORMATIVOS.....	168
V.7.	INFORMACIÓN SOBRE PROGRAMAS NACIONALES.....	171
V.7.1	PROGRAMA FEDERAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.....	171
V.7.1.A.	Objetivos del Programa.....	171
V.7.1.B.	Organismos intervinientes.....	172
V.7.1.C.	Descripción de la operatoria .....	172
V.7.1.D.	Modalidad de ejecución.....	172
V.7.1.E.	Características de los terrenos.....	173
V.7.1.F.	Recupero de la inversión.....	173
V.7.2	PROGRAMA FEDERAL DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS "MEJOR VIVIR".....	173
V.7.2.A.	Objetivos del programa .....	173
V.7.2.B.	Organismos intervinientes.....	173
V.7.2.C.	Descripción de la operatoria .....	174
V.7.2.D.	Población beneficiaria.....	174
V.7.2.E.	Modalidad de ejecución .....	175
V.7.2.F.	Financiamiento .....	175
V.7.3	PROGRAMA FEDERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL –TECHO Y TRABAJO.....	175
V.7.3.A.	Objetivo del Programa.....	175
V.7.3.B.	Modalidad de ejecución.....	176
V.7.3.C.	Forma de Financiamiento.....	177
V.7.3.D.	Recupero de la inversión.....	177
V.7.4.	PLAN DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS EN ÁMBITOS MUNICIPALES "COMPARTIR".....	178
V.7.4.A.	Objetivos del programa .....	178
V.7.4.B.	Organismos intervinientes.....	178
V.7.4.C.	Descripción de la operatoria .....	178
V.7.4.D.	Población beneficiaria.....	178
V.7.4.E.	Modalidad de ejecución .....	179
V.7.4.F.	Financiamiento .....	179
V.7.4.G.	Reintegro.....	179

## **Agradecimientos**

Las opiniones vertidas en este documento que se desprenden de la investigación realizada, son exclusiva responsabilidad de los autores. Se agradece encarecidamente, la colaboración de la Lic. Natalia Kusnir, el Arq. Raúl Fernández Wagner, las significativas contribuciones metodológicas y el soporte brindado durante las visitas a los Municipios de la Arq. Marcela Zanzottera de la Subsecretaría de la Gestión Pública del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, así como la inmensurable colaboración y predisposición para brindar información de las autoridades, funcionarios, técnicos y personal jerárquico de los Municipios visitados, sin cuyos aportes este trabajo no hubiera sido posible. Finalmente, y con especial énfasis, resulta inevitable agradecer el soporte, la orientación y la experiencia de enorme valor que ha sido aportada durante el transcurso de todos los meses de trabajo por el Dr. Franco Carballo, coordinador de la Unidad de Gerenciamiento Efectivo de inmuebles Fiscales del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, así como el aporte de material bibliográfico y conocimientos específicos del Arq. Luciano Pugliese, Director Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, que han resultado fundamentales para el desarrollo del presente Estudio.

## I. INTRODUCCIÓN

## 1.1. Justificación

El fortalecimiento de las administraciones locales, que orienta la transferencia hacia el ámbito local de la regulación del crecimiento urbano, implicó en los últimos años nuevos desafíos gubernamentales que se manifiestan en nuevas prioridades para la actuación pública. Entre estas prioridades asumen gran importancia, tornándose items obligatorios en las actuales agendas de gobierno, el aumento de la recaudación local y el mejoramiento y/o perfeccionamiento de la capacidad de gestión y de planificación. Ninguna política social en la actualidad puede dejar de lado la problemática del déficit habitacional. Más aún, las políticas de mejoramiento del hábitat popular son condicionantes del éxito de las demás políticas sociales, en el marco de los principios del desarrollo urbano sustentable. Este concepto, que implica el logro simultáneo de objetivos de desarrollo económico y desarrollo social, a partir de un uso apropiado de los recursos naturales y la búsqueda de condiciones justas y equitativas en el control y acceso sobre los recursos esenciales para alcanzar una calidad de vida adecuada, no ha sido suficientemente abordado por los gestores de la planificación y el desarrollo urbano.

La gestión de la tierra urbana es una herramienta fundamental para el desarrollo socioeconómico de las ciudades en dirección a un proceso sustentable. Los diferentes instrumentos de gestión y regulación urbanística son esenciales en la gestión de la tierra urbana en la medida en que inciden directamente en la construcción y configuración del territorio.

Sin embargo, estas cuestiones no han sido jerarquizadas adecuadamente y en la actualidad resulta fundamental diseñar e implementar políticas de mejoramiento del hábitat que den respuesta en la escala y en la variedad necesarias. Las desigualdades sociales se reflejan en el territorio, mediante desequilibrios que vulneran el principio de igualdad de oportunidades y comprometen el crecimiento equilibrado y ambientalmente sustentable de la sociedad. Estas desigualdades, están manifestadas en la diferencia cualitativa en los niveles de vida y en el acceso a los servicios básicos, dado que innumerables familias viven en condiciones de riesgo ambiental.

En el contexto de las nuevas relaciones entre la sociedad y el estado, enmarcadas en una creciente desregulación, cabe afirmar que el mercado por sí solo no es capaz de asegurar el acceso de las familias a un hábitat adecuado, siendo necesario el diseño de políticas reparadoras de la situación.

En el nuevo rol del estado, le corresponde a los Municipios ser protagonistas principal, por ser la jurisdicción de Gobierno más cercana a la gente.

Sin embargo, afirmar que el estado debe propender a que todos los ciudadanos tengan la posibilidad de acceso a un hábitat mejor, no significa que el mismo construya viviendas. Lograr este objetivo exige, en cambio, llevar adelante una política que articule los diferentes requerimientos de la comunidad, con las herramientas necesarias para la satisfacción de su demanda: recursos, asesoramiento, capacitación, transferencia de tecnología, etc. Se trata, entre otras cosas, de ampliar la oferta de suelo urbanizado para sectores de escasos recursos económicos.

Finalmente, la posibilidad de que los municipios puedan implementar políticas que atiendan a estas cuestiones, tiene ciertos requerimientos desde el punto de vista institucional. Esto significa que la desconcentración de la gestión de políticas hacia los municipios, debe ir acompañada de un fortalecimiento de las capacidades institucionales para cumplir exitosamente su misión.

## **1.2. Antecedentes**

El Área Metropolitana de Buenos Aires, ha absorbido históricamente el excedente ocupacional del resto del país y aún el de parte de las naciones limítrofes. Numerosas familias, dejando su lugar de origen para escapar a las crisis regionales y al no tener acceso al mercado formal de tierra y vivienda, pasan a engrosar nuestros asentamientos. A esto hay que sumarle la creciente pauperización de los sectores medios, que agudiza aun más la crisis habitacional del la Provincia de Buenos Aires.

La problemática del hábitat popular es una de las manifestaciones más importantes de desigualdad y de exclusión social. Los sectores de más escasos recursos no han podido implementar otra estrategia que la ocupación de predios libres, marginales o indeseados del proceso de desarrollo urbano.

El crecimiento del área metropolitana de Buenos Aires se llevó a cabo en el marco de escasas y dispersas reglamentaciones de orden municipal y provincial. La expansión y localización no planificada definen formas de apropiación del suelo sumamente desordenada, con bajos niveles de calidad y seriamente comprometidas por la utilización de espacios no aptos para el asentamiento humano o por la implantación contigua de actividades incompatibles.

A partir de mediados de los años 70 con la promulgación de la Ley 8912, se restringió la subdivisión de la tierra sin infraestructura. A raíz de esto y debido al desarrollo descontrolado de actividades inmobiliarias especulativas que se apoyan en el general desconocimiento sobre los aspectos jurídicos de las relaciones de propiedad, numerosas familias comienzan a adquirir terrenos que surgen de loteos irregulares, siendo víctimas de grandes estafas, loteos ilegales, venta de derechos, acciones posesorias, etc.<sup>1</sup>

Así, la irregularidad dominial pasa a ser uno de los problemas más importantes de la región, pues genera en las familias un grado de inestabilidad tal, que impide estrategias de inversión en el mejoramiento sus viviendas y en su hábitat.

El régimen de desregulación de los últimos años, la privatización de varios componentes del desarrollo urbano y las políticas de apoyos que privilegian a la producción privada en detrimento de la producción social, tiene impactos negativos importantes que generan el encarecimiento de la tierra, de la vivienda y los servicios. Las últimas reservas de tierra del Conurbano están siendo objeto de importantes negocios inmobiliarios, en especial el de los llamados "barrios cerrados", manifestación urbanística que deja al descubierto el contraste social en la apropiación del suelo.

La estrategia tradicional de ocupación espacial que los sectores medios bajos cimentaron en el Gran Buenos Aires, basado en el loteo popular de bajo precio, con bajos niveles de provisión de infraestructura y la autoconstrucción de sus viviendas se ha detenido.

---

<sup>1</sup> Antecedentes de la Propuesta de Asistencia Técnica "Evaluación de las Condiciones Fiscales, Jurídicas y Urbanas para la Movilización del Suelo Urbanizado Ocioso"

Según datos de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación a 1995, 1.125.000 hogares de la Provincia de Buenos Aires (más del 30%), padecían una situación habitacional deficitaria. De este déficit, el 72% corresponde al Gran Buenos Aires. El documento final del Proyecto PNUB ARG. 92/012 "Programa Nacional de Tierras" para el Plan Arraigo, afirma que el 70 % de los asentamientos irregulares del País se localizan en el Área Metropolitana de Buenos Aires.

La falta de regulaciones consistentes en el proceso de urbanización originó por un lado sobreproducción de lotes durante el proceso de urbanización extensiva de los años 50 a 80, y por otro lado la existencia de vacíos intersticiales en el área urbana a la espera de valorización y mejoramiento de las condiciones del mercado para su parcelamiento.

Un análisis peculiar merece la situación de los pequeños poblados (menos de 2000 habitantes) en los que existe un importante stock de edificaciones ociosas o abandonadas a raíz del éxodo poblacional. La Provincia ha formulado algunos lineamientos para consolidar dichos asentamientos, con lo cual parece importante incorporar esta perspectiva en la política de suelos.

Se parte de la base que una buena parte de los titulares de dominio de los inmuebles baldíos ociosos, o sus derechohabientes, se hallan en realidad desinteresados del bien. Eso se explica por la particular forma de funcionamiento del submercado de lotes populares que sobreprodujo lotes semiurbanizados entre los años 1950 y 1980, orientado por una lógica casi exclusivamente rentística.

El escenario que hoy presenta la Provincia de Buenos Aires con relación a su configuración urbana de las periferias, particularmente en los grandes aglomerados refleja: (i) creciente agotamiento del loteo popular como soporte de la localización de la población en las ciudades grandes y con mayor crecimiento; (ii) ocupación por la vía informal del stock disponible debido a la virtual disolución del sector inmobiliario que atendía este submercado; (iii) muy lento crecimiento de las infraestructuras y los servicios, no obstante haberse concesionado las prestaciones en buena parte de las áreas; (iv) muy baja percepción de impuestos y tasas.

Estas circunstancias justifican la intervención del estado, mediante la adopción de políticas que tiendan a reincorporar al mercado un enorme patrimonio que en la

práctica le está sustraído, principalmente en aquellos conglomerados que aún cuentan con un cierto stock disponible y que se hallan en situación de expansión.

Por otra parte, otras situaciones relacionadas con los grandes vacíos urbanos no públicos y las extensas áreas degradadas con usos industriales desactivados por la disminución de la actividad productiva ("cementeros industriales") también fundamentan la intervención estatal.

Todo ello debiera quitar escollos para el desarrollo urbano y facilitar el acceso al suelo en condiciones formales y asequibles económicamente por parte de los sectores de menores ingresos, a la vez que incrementar las tasas de cobrabilidad respecto de los baldíos, tanto en concepto de impuesto inmobiliario como de tasas municipales.

La problemática del suelo ocioso, a pesar de su relevancia, es sólo parte de la ineludible tarea de recrear políticas de desarrollo urbano que contemplen la posibilidad de densificación de las ciudades, la expansión ordenada del suelo urbano disponible, el incremento de la inversión en infraestructura, equipamiento y vivienda, y la optimización de los mecanismos para su financiamiento, responsabilidades que comparten los gobiernos municipales y la Provincia.

En el marco de las políticas de estado de la Provincia de Buenos Aires y su fuerte compromiso con el proceso de descentralización de funciones, el gobierno ha tomado entonces la iniciativa de avanzar en la ejecución de acciones que permitan mejorar los efectos recíprocos entre política fiscal y mercado del suelo. Se trata de abordar, al menos en una primera etapa, un plan de regularización fiscal, catastral y urbana capaz de movilizar el suelo urbanizado ocioso allí donde éste existe, y mejorar la performance fiscal.

Dicho plan debiera conducir a facilitar el desarrollo urbano y el acceso formal al suelo para vivienda por parte de los sectores con menores ingresos, e incrementar el financiamiento para urbanización.

### **1.3. Objetivos del presente Estudio**

El presente informe es el resultado del Proyecto de Asistencia Técnica, cuyo objetivo general es diseñar un programa provincial que contemple la ejecución de acciones

por parte de los municipios de la Provincia de Buenos Aires tendientes a la movilización del suelo urbanizado ocioso y la gestión del suelo urbano en general. A su vez, este estudio se enmarca en un proyecto que se está llevando adelante desde la Unidad de Gerenciamiento Eficiente de Inmuebles Fiscales (U.G.E.I.F.) del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, que tiene por objetivo organizar la intervención pública a fin de incorporar al mercado parcelas de particulares que se hallan abandonadas u ociosas, a los fines de que los inmuebles sean destinados a satisfacer necesidades de suelo para la vivienda de sectores de bajos ingresos, mejorar la dotación de espacios para equipamiento y uso público, e incrementar los ingresos municipales.

En línea con este proyecto de más largo alcance, y a los fines de dar cumplimiento a los objetivos del estudio en cuestión, el presente informe intenta reflejar los resultados alcanzados a través de la realización del Proyecto de Asistencia Técnica. Se ha definido a los fines expositivos, la organización del material en dos tomos, de manera tal de ordenar los productos obtenidos a través del cumplimiento de las tareas definidas en los Términos de Referencia.

El Tomo I comprende la Introducción (Capítulo I) y los Capítulos II, III, IV y V. Este Tomo expone los resultados alcanzados por la realización de las actividades de exploración, relevamiento y diagnóstico definidas en los Términos de Referencia, y que constituyen el marco en el que se desarrollan luego las actividades de definición de contenidos del programa, determinación de áreas posibles de intervención y formulación de recomendaciones para las políticas provinciales relacionadas con la gestión del suelo, cuyos resultados quedan plasmados en el Tomo II del presente Informe. A continuación se expone la secuencia en la que se presentan los temas.

El capítulo II intenta evidenciar el estado actual de las capacidades institucionales en una muestra de municipios que se ha seleccionado para ello (Tarea 1 definida en los Términos de Referencia). El material se ordena en apartados:

En el Apartado II.1. se explicita el marco conceptual y el marco metodológico que se ha utilizado para la realización del trabajo. La primera sección se destina a definir los conceptos teóricos sobre los cuales se construye el diagnóstico de cada municipio. En la sección siguiente, se define el abordaje metodológico que se utilizará para analizar la situación en cada institución de gobierno local. La tercera sección está

dedicada a justificar el recorte de municipios que se seleccionaron como muestra, a los fines de realizar un diagnóstico que sea en cierta medida representativo del universo que interesa a los fines del presente estudio, es decir, el total de municipios de la Provincia de Buenos Aires. Luego, hay una pequeña sección que intenta dejar explícitas las limitaciones y supuestos sobre los cuales se construye el presente análisis. Y finalmente, en la sección quinta se realiza una descripción sucinta del marco desde el punto de vista jurídico normativo en el que se insertan los municipios en cuestión, ya que este marco no está descrito en el diagnóstico particular de cada municipio, porque se toma como punto de partida para un análisis posterior de las particularidades específicas que no se encuentran definidas en el marco que se describe aquí.

El Apartado II.2. está destinado a la descripción diagnóstica de las capacidades institucionales de cada uno de los municipios que se relevó. Este diagnóstico tiene por objeto realizar una descripción de la situación desde el punto de vista institucional de cada uno de los municipios en general, por un lado; y una descripción con un nivel de especificidad más detallado, de las capacidades institucionales de cada municipio, en relación a la gestión de políticas urbano territoriales, por otro lado.

Luego, el Capítulo III presenta los resultados obtenidos por el cumplimiento de la Tarea 2 de los Términos de Referencia: se elabora el diseño de una exploración orientada a predecir las principales transformaciones esperables a mediano y largo plazo, en la configuración urbana de la Provincia de Buenos Aires, instrumento sobre el cual se realiza la exploración que se presenta en el Capítulo siguiente. El primer Apartado del Capítulo III expone el relevamiento de los datos censales de 1980, 1991 y 2001 sobre la cantidad de habitantes de todas las localidades de la Provincia de Buenos Aires cuya población en el último censo resultó superior a los 2.000 habitantes; en el segundo apartado se lleva a cabo un análisis sobre la tasa de crecimiento registrada por dichos centros en el periodo 1980 – 2001; a través del tercero se realiza una categorización preliminar de los centros según el tamaño y el crecimiento; y finalmente el último apartado muestra los resultados de la proyección de la población de la Provincia de Buenos Aires en base al método relación-tendencia. Asimismo se analizan, de manera preliminar, algunas variables explicativas de las distintas tendencias demográficas verificadas.

Los Capítulos siguientes y últimos de este Tomo constituyen una parte de los resultados alcanzados por la ejecución de la Tarea 4 de los Términos de Referencia, ya que desarrollan algunos de los aspectos identificados como contenidos complementarios de un Programa de Gestión Municipal del Suelo Urbanizado Ocioso (PGMSU). En tal sentido, el Capítulo IV presenta los resultados del estudio de los escenarios de crecimiento del sistema urbano provincial, que comprenden la versión final de:

- El relevamiento de los datos censales de 1980, 1991 y 2001 sobre la cantidad de habitantes de todas las localidades de la Provincia de Buenos Aires cuya población en el último censo resultó superior a los 2.000 habitantes;
- Un análisis sobre la tasa de crecimiento registrada por dichos centros en el periodo 1980 – 2001;
- Una categorización preliminar de los centros según el tamaño y el crecimiento;
- La proyección de la población de la Provincia de Buenos Aires en base al método relación-tendencia.

Asimismo, se analizan algunas variables explicativas de las distintas tendencias demográficas verificadas. Para ello, se ha anexado un apartado con las tablas que exponen datos a los que se hará referencia a lo largo del texto.

Finalmente, el quinto capítulo expone el desarrollo particular de uno de los componentes que integran el PGMSU del cual surgen las recomendaciones para la implementación de tareas de apoyo a la construcción de viviendas. El capítulo presenta un primer apartado de consideraciones previas; luego se exponen las premisas a tener en cuenta para la promoción de la construcción de viviendas en el PGMSU; a continuación se desarrolla la estrategia en la cual sería posible enmarcar la promoción de la construcción de viviendas en el PGMSU; sigue la propuesta de acciones de promoción de la construcción de viviendas en la esfera local; más adelante se desarrollan las recomendaciones; el siguiente apartado presenta los complementos institucionales y normativos; y finalmente se presenta información sobre programas nacionales existentes.

Por otro lado, el Tomo II desarrolla el diseño de los contenidos sustantivos y complementarios del PGMSU, dando cumplimiento a las Tareas 3 y 4 de los Términos de Referencia, a través del Capítulo VI. Con esto se intenta hacer una contribución metodológica que sirva de punto de partida para la definición de

políticas a implementar por el gobierno de la Provincia. Se presenta una variedad de alternativas factibles de ser implementadas, tanto desde la óptica de las características de los proyectos que podrían incorporarse al Programa, como desde el punto de vista de las fuentes y los mecanismos de financiamiento posible. El Programa se estructura en ocho Secciones y un Anexo. En la primera sección se desarrolla el marco de referencia en donde se exponen brevemente las particularidades que han dado lugar al proceso de urbanización en la Provincia de Buenos Aires, y las justificaciones para elaborar un Programa para mejorar la gestión del suelo a ser implementado desde el Gobierno Provincial. En la siguiente sección se precisan cuáles fueron los antecedentes que se consideró oportuno consultar para el diseño del Programa y cuál es el propósito que se pretende perseguir. En la tercera sección, se definen los objetivos a alcanzar. En la cuarta, se desarrollan los componentes a ser financiados a través del Programa. La sección quinta muestra cómo se prevé organizar la ejecución del Programa y cuál es la secuencia a seguir para que los municipios accedan a los fondos disponibles. En la sexta sección, se presentan los mecanismos de financiamiento alternativos y en la séptima se exponen los criterios de elegibilidad de los municipios, así como aquellos que permiten evaluar la pertinencia de los proyectos a ser financiados. Finalmente, se exponen brevemente los resultados que se pretenden alcanzar con la implementación del Programa. Luego, en el Anexo se presentan brevemente las principales normas que brindan el marco jurídico que posibilita la intervención pública por parte de la Provincia y los Municipios en materia de gestión del suelo.

Para terminar, el Capítulo VI expone los resultados de la Tarea 5, mediante la determinación de áreas pasibles de intervención y la formulación de recomendaciones para las políticas públicas en el corto, mediano y largo plazo.

## **II. ANÁLISIS DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES DE LOS MUNICIPIOS**

## II.1. Marco conceptual y metodológico de análisis

### II.1.1. Definición de las Capacidades institucionales

Las capacidades institucionales se manifiestan en el grado en que las organizaciones estatales consiguen resolver las cuestiones socialmente problematizadas que componen su agenda. En cada coyuntura histórica, esta agenda suele experimentar cambios importantes en función de las transformaciones que se producen en la organización social, incluyendo el modo de producción predominante, los valores y cultura vigentes, las características del régimen político, el patrón de distribución del excedente económico, los acontecimientos externos, u otros. La agenda estatal refleja su dominio funcional dentro del esquema de división social del trabajo, mientras que sus tomas de posición ponen de manifiesto los alcances y formas que adopta su intervención frente a las cuestiones que integran dicha agenda.

En un plano agregado y abstracto, las cuestiones centrales que los estados deben resolver, pueden resumirse en términos de los desafíos que implica conciliar la gobernabilidad democrática, el desarrollo sostenible y la equidad distributiva. Estas variables no sólo dan contenido esencial a la agenda estatal sino, a su vez, mantienen mutuas y complejas relaciones de determinación. Aunque por definición, las cuestiones que un Estado resuelve desaparecen de su agenda, estas tres nunca lo hacen.

La Capacidad Institucional es un concepto que, habitualmente, se define por su opuesto, es decir, el déficit de capacidad institucional. Aplicado durante muchos años por expertos en desarrollo institucional del Banco Mundial, el análisis de los déficit de capacidad institucional constituyó la base para la formulación de los componentes de fortalecimiento institucional incluidos en casi todos los proyectos de reforma sectoriales o funcionales del Banco. En general, el sistema denominado *ICAS (Institutional Capacity Analysis System)* o SADCI, en su versión en español, fue empleado en el caso de programas y proyectos, a fin de prever qué déficit debían resolverse antes de ponerlos en marcha. Los déficit de capacidad institucional fueron clasificados en seis categorías diferentes:

1. Los relacionados con las reglas de juego (normas, cultura, sanciones) establecidas entre los actores participantes, que pueden dificultar o impedir el logro de los objetivos o metas de un proyecto;
2. Aquéllos relativos a relaciones inter-institucionales disfuncionales, en tanto no se logren acuerdos en casos en los que se hallen involucrados dos o más actores institucionales;
3. Los que están vinculados con déficit en los esquemas organizativos y de asignación de funciones a los participantes.
4. Los déficit ocasionados por inexistencia o insuficiencia de recursos materiales y humanos requeridos para el desarrollo de las actividades del proyecto;
5. Los déficit relacionados con las políticas hacia el personal estatal involucrado; y
6. Los déficit relativos a las falencias en materia de conocimientos, informaciones o destrezas de las personas involucradas.

En el caso del estudio del que este informe es parte y dada la índole de las problemáticas que se tratan en el mismo, interesará abordar las capacidades institucionales de los municipios de la Provincia de Buenos Aires, para detectar el grado en el que estas organizaciones estatales consiguen, o no, resolver los problemas urbano territoriales que componen su agenda.

El Municipio es el Estado que tiene un mayor nivel de interacción con el ciudadano. En la actualidad su rol está pasando de ser una mera administración de servicios y tiende a convertirse en un estructura de coordinación y promoción para el desarrollo económico y social. En ese sentido, la capacidad institucional de los Municipios se refiere a la capacidad organizativa del Municipio requerida para el manejo adecuado de los elementos de la institución tales como objetivos, estrategias, estructuras, recursos humanos y sus interrelaciones , a los fines de:

- alcanzar en tiempo y forma los objetivos socio económicos propuestos;
- garantizar la gestión adecuada para la implementación del desarrollo;
- asegurar que el porcentaje del PBI asignado a los gastos públicos sea utilizado de manera eficiente y eficaz;

- llevar a cabo una mejor rendición de cuentas y una gestión capaz de proveer la infraestructura necesaria y el apoyo necesarios al sector privado;
- y fundamentalmente proveer mejores servicios a la población.

### **II.1.2. Dimensiones de análisis**

En primera instancia (primer apartado de la sección destinada a cada municipio) se realizará un estudio de la estructura de organización de cada uno de los Municipios que componen la muestra seleccionada. El diseño de esta estructura es la base sobre la cual se realiza la división técnica del trabajo al interior de la estructura y representa el mapa sobre el cual será factible identificar luego aquellas unidades que estén involucradas en la gestión de políticas que constituyen el núcleo del presente estudio y su posterior diagnóstico.

Con el objeto de realizar esta primera etapa del trabajo, se ha diseñado el siguiente esquema para la presentación del material relevado en las visitas de campo a los municipios de la muestra:

- A. Descripción de la estructura organizativa: se describirá la configuración de unidades organizativas y su dependencia jerárquica (organigrama).
- B. Descripción de los procedimientos administrativos: se describirán brevemente aquellos aspectos relevados que se consideren relevantes, en términos de la organización y gestión de los procesos que se llevan a cabo en la estructura de organización. La presentación de este tema en un apartado separado, tiene por finalidad escindir el análisis de la estructura (esquema de división del trabajo), del de los procesos (mecanismos a través de los cuales se hace efectiva la realización del trabajo).
- C. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales: se intentará fundamentalmente identificar el alcance de responsabilidad asignada a las diferentes unidades de la estructura, en términos tanto de la producción de resultados, la intervención vinculante o no, y el control de los procesos de gestión de políticas urbano territoriales (matriz de corresponsabilidad).

A los efectos de precisar cuáles son las áreas intervinientes con la temática urbano territorial, se ha definido conceptualmente un cuadro que identifica los grandes aspectos que se apuntan resolver estas políticas (en términos de productos u

objetivos de las políticas), y asociados a ellos, un listado de procesos (en términos de acciones) posibles y/o necesarios involucrados, para el logro de los productos planteados. Esta identificación permitirá detallar para el caso de cada uno de los municipios relevados, cuáles son las unidades intervinientes en la gestión de políticas urbanas territoriales, a los efectos de poder luego centrar el análisis en las mismas.

Productos	Procesos	Subprocesos	Programa Pro Tenay Programa de Asentamientos Planificados
HÁBITAT SOCIAL	REGULARIZACIÓN DOMINIAL	División del suelo en lotes y venta a precios subsidiados Expropiación de tierras privadas con destino a ocupantes Regularización vía "acta de notoriedad" Provisión de Suelo	
	SOLUCIÓN HABITACIONAL	Gestión del suelo Ejecución de programas de vivienda	Pro Casa Solidaridad y Dignidad Promeba
OBRAS PUBLICAS	EJECUCIÓN DE OBRAS CON PRESUPUESTO MUNICIPAL		Fonavi
	EJECUCIÓN DE OBRAS CON FINANCIAMIENTO EXTERNO		Plan Federal
	INVERSIONES DE LAS EMPRESAS PRIVATIZADAS		Emergencia Habitacional
	REALIZACIÓN DE OBRAS POR PAGO DE FRENTISTAS		Plan Mejor Vivir
	MEJORAMIENTO DE LUMINARIAS		Agua y Pequeña Obra Barrial
	CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ACUERDO AL GRADO DE PELIGRO QUE PRESENTEN		
POLÍTICA AMBIENTAL	CONTROL DE LOS EFLUENTES INDUSTRIALES		
	PREVENCIÓN DEL DETERIORO DEL SUELO		
	REGULACIÓN SOBRE PASIVOS AMBIENTALES		
	ATENCIÓN DE EMERGENCIAS AMBIENTALES		
	REGULACIÓN URBANA/ACTUALIZACIÓN NORMATIVA		
TERRITORIO ORDENADO	RELEVAMIENTO DE LA SITUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DIAGNÓSTICA		
PLANES URBANOS	MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA FRENTE A EMPRENDEMIENTOS		
	PROVISIÓN DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO		
	CREACIÓN DE ESPACIO PARA INDUSTRIA		
	REVALORIZACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS		
	PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		
TASAS	IDENTIFICACIÓN DE LOS CONTRIBUYENTES		
	REORGANIZACIÓN DEL CATASTRO		
	MEJORAMIENTO DE LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA		
	MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE PERCEPCIÓN DE TASAS		

En segunda instancia (segundo apartado) se describirán sucintamente cuáles son los recursos con los que cuenta la estructura de organización del municipio, tanto los recursos humanos en términos de cantidad y capacidad, como los recursos financieros, ya que éstos últimos a su vez, servirán como indicadores de las metas de gestión que se deriven de los objetivos de los gobiernos municipales, en la medida en que los recursos se asignan para el cumplimiento de tales metas (presupuesto) y se gastan en la medida en la que las metas se van cumplimentando (ejecución de presupuesto).

Luego, y a partir de la caracterización alcanzada en el apartado anterior, se avanzará en la descripción de los recursos, haciendo eje sobre las áreas identificadas en el punto C. anterior:

- A. Planta de puestos de trabajo: se identificará la cantidad de personal afectado a cada área, y se intentará aproximar la calificación, la capacitación y el nivel de formación específica del personal afectado. Esto facilitará diagnosticar el grado de especialización del trabajo al interior de la estructura de organización.
- B. Presupuesto y su ejecución: la identificación de los recursos específicos afectados a las áreas identificadas en el punto C. anterior, representan las metas fijadas anualmente en materia de políticas urbano territoriales y eventualmente el cumplimiento de las mismas. En aquellos casos en que exista un plan estratégico, se podrán comparar ambos datos, a los fines de realizar un seguimiento de su ejecución y destacar indicadores que faciliten su monitoreo.

Luego, se dedicará un apartado específico (tercer apartado del diagnóstico de cada municipio) para la descripción del grado de avance que exista en cada municipio en relación al Plan Estratégico Municipal, haciendo especial hincapié en la identificación de programas vinculados específicamente a políticas de ordenamiento territorial y planificación urbana.

Finalmente, se expondrán de manera ordenada los datos obtenidos en relación a la historia reciente y las perspectivas futuras en la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial.

### II.1.3. Justificación de la selección de municipios

La selección de municipios para la realización de la presente etapa del estudio, tiene su fundamento principal, en la intención de relevar la situación desde el punto de vista institucional de municipios que presenten diversidad entre sí, a los fines de obtener una muestra heterogénea que tenga un grado lo más elevado posible de representatividad del universo total de municipios de la Provincia. Dadas las restricciones inherentes a este tipo de estudio, se ha establecido un número pequeño de municipios que conforman la presente muestra, razón por la que resulta de importancia fundamental realizar una selección de los mismos de tal manera que el margen de error que surja de trasladar el diagnóstico de la muestra al total de municipios, sea lo más acotado posible.

Detrás de ese objetivo, se ha definido una serie de variables que debían ser contempladas en la selección:

- Tipo de actividad principal: turística, industrial, de servicios, agrícola-ganadera.
- Ubicación geográfica política: conurbano bonaerense, interior.
- Tamaño de la población: según la cantidad de habitantes
- Dimensión de la estructura de gobierno: de acuerdo a la cantidad de dependencias, empleados públicos y tamaño del presupuesto.
- Antigüedad e historia del municipio: municipios de reciente conformación y municipios antiguos.

Simultáneamente, se han tenido en cuenta al momento de realizar la selección de los municipios, una serie de limitaciones y dificultades que se presentan habitualmente en los trabajos de relevamiento de este tipo. Estas cuestiones se detallan en la sección siguiente. Aquí interesa mencionarlas simplemente a los efectos de explicitar que la selección de la muestra fue realizada bajo estas consideraciones, detrás del objetivo de reducir los obstáculos al mínimo posible. En este sentido, se ha trabajado con municipios que tenían interés en colaborar.

Finalmente, como resultado de la aplicación de estos criterios, surge la muestra que se compone por los siguientes municipios: Florencio Varela, La Matanza, Malvinas Argentinas, General Pueyrredón y Brandsen.

#### **II.1.4. Limitaciones para la realización del estudio**

Antes de presentar el material relevado y procesado es importante hacer mención de ciertos obstáculos que se presentan en el desarrollo del trabajo, asociados a las características de información que se busca, los tiempos para la realización del trabajo de campo, y las limitaciones respecto a la disponibilidad de información que se encuentra en el nivel inferior de gobierno. Se presentan un sinnúmero de dificultades a la hora de obtener la información asociadas a la carencia de información sistematizada disponible, por un lado, y a la compartimentación del trabajo que resulta en la conformación de una estructura integrada por compartimentos estancos en los que la información no circula entre las unidades, situación que se agrava aún más si se tienen en cuenta los celos entre ellas.

Esta situación ha dificultado en algunos casos la obtención de toda la información que resultaba deseable, o en ciertos casos, si bien la información era provista en formato papel de acuerdo a las posibilidades de cada administración municipal, se limitaba el acceso a ciertas personas claves a las que hubiera sido deseable entrevistar a los fines de obtener información por otras vías y poder contrastarla con los documentos escritos.

#### **II.1.5. Marco normativo en los municipios de la Provincia de Buenos Aires**

##### **II.1.5.A. La estructura de organización**

Los municipios de la Provincia de Buenos Aires están organizados conforme las previsiones de la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, Decreto Ley Provincial N° 6769/58 y modificatorias.

La organización se establece a través de un Departamento Ejecutivo, desempeñado por un ciudadano con el título de Intendente y de un Departamento Deliberativo o Concejo Deliberante integrado por ciudadanos con el título de Concejales.

La cantidad de concejales se determina en función de la población del partido, conforme los rangos establecidos por el Art. 2º. La cantidad mínima es de 6 concejales y corresponde a partidos de hasta 5.000 habitantes, mientras que el máximo es de 24 concejales para los partidos que superen los 200.000 habitantes.

La misma ley, en su artículo 234 estipula la cantidad de concejales que corresponden a cada partido bonaerense, atento los datos poblacionales previos.

El intendente y los concejales son elegidos directamente, con un mandato de cuatro años y posibilidad de reelección. El Concejo se renueva por mitades cada dos años.

Por otra parte, en lo que refiere específicamente a los aspectos organizativos del Departamento Ejecutivo, el marco legal vigente faculta al Intendente a delegar sus atribuciones, observando límites expresamente mencionados, en las secretarías creadas, de conformidad con las incumbencias técnicas que le hayan sido conferidas a éstas.

Las siguientes facultades del Intendente no son delegables:

- Atribuciones reglamentarias e inherentes a los actos de gobierno y al carácter político de la autoridad.
- Designaciones de personal superior, delegados municipales, asesores, personal de planta permanente.
- Ceses de personal, previo sumario.
- Llamado y adjudicación de licitaciones públicas.
- Contratación directa de obra pública.
- Contratación directa de adquisición por encuadre dentro de excepciones y por monto superior a licitación privada.
- Transmisión de bienes con excepción de licitaciones privadas, concursos de precios, directa por monto o con reparticiones públicas.
- Concesión de servicios públicos

También para el cumplimiento de sus atribuciones y deberes, el Intendente tendrá como auxiliares, además de los secretarios, a los empleados del Departamento Ejecutivo, a los organismos descentralizados, a las comisiones de vecinos que nombren para vigilar o hacer obras o prestar servicios y a las autoridades policiales establecidas en la jurisdicción municipal.

Los cargos de Contador, Tesorero y Jefe de Compras están expresamente delimitados por la Ley Orgánica de Municipalidades, sobre todo en lo que respecta a las obligaciones, deberes y responsabilidades.

Resta señalar que el órgano de control externo de las municipalidades de la Provincia de Buenos Aires es el Tribunal de Cuentas, organismo de jurisdicción provincial.

#### **II.1.5.B.La legislación sobre la tierra**

Las leyes nacionales que regulan la problemática de acceso a la tierra y la vivienda constituyen un andamiaje legal y jurídico que regula la situación de tierras fiscales y privadas, así como sobre las acciones organizadas o espontáneas que se desarrollan para resolver el déficit habitacional que existe en la Argentina. Las principales leyes son las siguientes:

- a) **La ley 23697/90 de Emergencia Económica**, que en su artículo 60 establece la venta de toda tierra que sea considerada innecesaria para los fines del Estado, y que posibilitó más tarde la venta de las tierras fiscales ocupadas por familias que erigieron su vivienda única en condiciones deficitarias de habitabilidad.
- b) **Los decretos 1001/90, 2441/90, 850/91 y 156/92** en los que se autoriza a la venta de diversas tierras fiscales ocupadas a sus pobladores.
- c) **El decreto 846/91**, que crea la Comisión de Tierras Fiscales en el ámbito de la Presidencia de la Nación, y que tendría las funciones de relevar las tierras ocupadas, coordinar con las provincias y municipios, impulsar las regularizaciones y promover la participación de las organizaciones a través de Mesas de Concertación Nacionales, Provinciales y Municipales.
- d) **La ley 23967/91**, que establece la transferencia de las tierras fiscales nacionales a, por un lado, las provincias; por el otro, al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para la posterior venta a sus ocupantes. Un decreto posterior, de promulgación, veto parcialmente algunos artículos que establecían el traspaso de tierras libres para planes de tierra y vivienda, el relevamiento de las tierras por parte de las provincias y la creación de una comisión bicameral para coordinar la implementación de la ley.
- e) **El decreto 591/92** reglamenta la **ley 23967** y fundamenta el traspaso directo a los ocupantes sin que el dominio sea traspasado a las provincias y al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, aunque dice que se realizarán convenios para

coordinar las acciones. Por otro lado, encomienda a la "**Comisión Arraigo**" la implementación de la ley .

- f) La ley 24.146/92 del Régimen de Transferencia de bienes inmuebles innecesarios para la Nación, que establece que el Poder Ejecutivo Nacional deberá disponer su transferencia gratuitamente a favor de las provincias y los municipios. En teoría, estos bienes deberían ser dispuestos para programas de rehabilitación, desarrollo urbano, infraestructura de servicios, construcción de viviendas de interés social y parques, plazas publicas, escuelas, etc.
- g) La ley 24.374 que establece un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión de las tierras, con cinco condiciones: pública, pacífica, continua, anterior al 89 y 'con causa lícita'. Sobre todo en este último punto, hay varias Interpretaciones. La más estricta opina que "causa lícita" significa tener alguna documentación que lo habilite como dueño del lote. Otra, con un sentido más amplio, opina que hay 'causa lícita' cuando el propietario no ha defendido sus derechos sobre el lote. Aunque los gobiernos han utilizado esta ley para operativos masivos de registro de casos, con esta "operatoria" no se realiza la escritura definitiva de los terrenos, sino un certificado de dominio transitorio, mientras se desarrolla un trámite administrativo-judicial de diez años de duración en los que el propietario puede accionar en contra del ocupante.

## **II.2. Diagnóstico de los Municipios de la muestra**

### **II.2.1. Municipalidad de La Matanza**

#### **II.2.1.A. Análisis de la Estructura Organizacional**

##### **II.2.1.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica**

En primera instancia se realiza una caracterización de los aspectos salientes de la organización a nivel general y luego por Secretaría: estructura, funcionamiento organizacional y procedimientos administrativos.

Luego se desarrolló un proceso de recolección primaria y secundaria de información para analizar los circuitos existentes sobre lo que se tratará en la sección siguiente.

La estructura orgánica municipal esta conformada por:

- Intendente Municipal
- 9 Secretarías
- 11 Subsecretarías
- 21 Direcciones Generales
- 93 Direcciones
- 216 Jefes de departamento
- 358 jefes de división
- 5 Posiciones fuera de nivel
- Foro Municipal de Seguridad
- Organismo descentralizado (Inst. de Desarrollo Económico y Social)

El nivel jerárquico superior es el Intendente, seguido por los Secretarios, subsecretarios, directores generales, directores, jefes de departamento y jefes de división.

Existen áreas que no están vinculadas de manera formal, por decreto, con los niveles jerárquicos correspondientes.

Del total de direcciones solamente dos tienen carácter de direcciones generales por decreto, otras tienen partida presupuestaria en función del cargo de director general, pero sin tener dicha jerarquía en la estructura a la cual pertenecen.

Algunas dependencias no tienen estructura jerárquica en sus niveles inferiores. A modo de ejemplo se puede citar la reciente creación de la Secretaría de Coordinación, la cual no ha completado su estructura orgánica.

En líneas generales, es posible decir que existe un organigrama con superposiciones de funciones en áreas de distintas secretarías.

Las nuevas condiciones que enfrenta la gestión pública local, exigen capacidades operativas que la transformen, a efectos de identificar, valorar, priorizar y atender las necesidades latentes y manifiestas de los vecinos de La Matanza, de acuerdo a criterios de justicia y equidad.

El estado de situación general del Municipio presenta algunas características que potencian las desigualdades y condicionan el desarrollo de una gestión eficiente: un desarrollo urbano y social desequilibrado y con profundas inequidades entre distintos espacios del territorio; un estado municipal con una estructura organizativa y de funcionamiento inadecuada para hacer frente a los nuevos requerimientos del contexto y para la implementación de políticas transformadoras.

En el anexo se adjunta el organigrama.

#### **II.2.1.A.b. Procedimientos Administrativos**

Los manuales de organización y funciones existentes datan del año 1967. Por lo tanto no se puede establecer las principales responsabilidades y atribuciones de cada nivel municipal, ya que muchos de ellos no existían en aquel entonces.

A partir de un relevamiento general sobre los procesos administrativos y los circuitos de trámites más significativos de cada área en que se divide el accionar municipal, se ha realizado la caracterización que seguidamente se explicita.

El Municipio tiene en la actualidad un mecanismo de funcionamiento que podría caracterizarse como ineficiente y complejo, y cuya manifestación más importantes se denota en:

- Cantidad excesiva de pasos administrativos para cada trámite;

- Demoras significativas y a menudo innecesarias ;
- Gran cantidad de trámites no formalizados, y por tanto sujetos a una ejecución ligada a las costumbres;
- Baja tecnificación de algunos procesos.

Además se detectaron diversos problemas relacionados con la transmisión de información y con la comunicación de las decisiones desde niveles superiores de la estructura administrativa hacia los niveles operativos y entre estos últimos entre sí. La falta de canales claros y conocidos para la circulación fluida de la información atenta contra la eficiencia administrativa y provoca que se diluyan las responsabilidades.

Por otra parte no existe una cultura organizacional que se preocupe por ordenar y actualizar las normativas inherentes al desempeño administrativo y a la vinculación del accionar municipal con los terceros a quienes esas normas afectan.

En cuanto al desempeño operativo, la situación se ve agravada por la falta de un manual escrito (u otra normativa similar) que precise las funciones de cada uno de los engranajes de la organización, los alcances de sus tareas y sus responsabilidades y que establezca la forma en que deben llevarse a cabo los procedimientos derivados de estas funciones.

En este sentido se ha comprobado a partir de entrevistas realizadas al personal dependiente de las distintas direcciones y de la observación directa del trabajo de las oficinas, que muchas de las tareas se realizan de una determinada forma sin tener en claro su ejecutor las razones de dicho procedimiento. Las formas del trabajo están basadas fundamentalmente en usos y costumbres de la oficina, y no en una interpretación cabal de la normativa vigente. Desde luego que los riesgos de interferencias, malentendidos y omisiones son en este contexto muy altos y pueden acarrear significativos costos económicos y políticos a la gestión municipal. En igual sentido, y profundizando lo antedicho, no existen cursogramas definidos para los trámites de manera de visualizar la totalidad de su desarrollo y por ende procurar efficientizarlo (sólo la Dirección General de Ingresos Públicos tiene cierta normalización en este sentido).

Se ha considerado en particular la situación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos que está particularmente involucrada en los aspectos vinculados al objetivo del presente proyecto, y se han resaltado los siguientes aspectos:

- La extensión territorial del Partido sumada a las múltiples demandas de su población, hacen evidente la necesidad de efficientizar la asignación de recursos escasos por parte del municipio, de manera de aumentar su impacto. En este sentido, los funcionarios entrevistados en el municipio, han estimado que en un proceso de descentralización, no debiera obviarse:
- La captación desconcentrada de los trámites fundamentales de la secretaría (planos de obras, solicitudes de mensura)
- La unificación de un sistema de reclamos de los contribuyentes que permita un mecanismo de atención racional y contemple un claro procedimiento y delimitación de responsabilidades.
- La existencia de un Plan Director de Obras (anual o plurianual) que, independientemente de la ejecución en forma centralizada o descentralizada de las mismas, unifique su programación y las responsabilidades sobre los servicios públicos municipales.

A manera de síntesis se pueden caracterizar la problemática expuesta para todo el municipio en los siguientes puntos:

- No existe coordinación entre distintas áreas del municipio dedicadas a la misma población objetivo. Las existentes son de tipo informal ya que no se cuenta con delimitaciones (misiones y funciones) formales.
- Lo antedicho no permite realizar mecanismos elementales de control de gestión y por ende de asignación de responsabilidades;
- Adicionalmente, las mismas causas, provocan ineficiencias en la asignación de recursos, tanto humanos como materiales.
- Dada la situación expuesta en el punto anterior, se observa en la actualidad las siguientes limitaciones enfrentadas por los niveles directivos para la toma de decisiones, que posibiliten un funcionamiento eficiente y eficaz de la gestión municipal, resumidas en:

- Limitaciones administrativas como la carencia de información sistematizada así como la inexistencia de base de datos unificada;
- Limitaciones respecto a los recursos humanos debido a su nivel de capacitación; Limitaciones provenientes de los procesos por la carencia de sistemas de control de gestión. Por ejemplo , en la actualidad, la Dirección de Control de Gestión, que depende de la Secretaría de Gobierno, no tiene delimitada correctamente sus funciones, no cuenta con mecanismos sistematizados para la recolección de información, y el monitoreo de la gestión. Implicando una falla en el ordenamiento interno de las funciones, procedimientos y sugerencias de los cambios ha concretar. Y la Auditoría interna, creada en el año 2000 por decreto del Intendente, no conformó a la fecha su estructura interna, limitando su accionar.
- Limitaciones tecnológicas por la inexistencia de sistemas informáticos adecuados, produciendo altos costos administrativos en los procesos, y problemas de coordinación en el fluido de los circuito de información, atentando con el buen accionar de la gestión administrativa.

#### **II.2.1.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

Se detallan a continuación las unidades involucradas de alguna manera en la realización de los procesos desarrollados a los efectos de generar los productos identificados como parte de la gestión de políticas urbano territoriales:

La Dirección General de Tierras, Vivienda y Urbanismo, tiene a su cargo los procesos de regularización dominial y solución de la problemática de vivienda. Esta Dirección se encarga de administrar, ejecutar e implementar los programas urbanísticos, habitacionales y de vivienda que a través de los distintos organismos provinciales y nacionales están destinados al distrito de La Matanza. Fue creada con el estatuto de Dirección General en el año 2001 y funciona en un edificio independiente del palacio municipal y la Secretaría de Obras Públicas de quien depende en forma directa. En este caso particular, el aislamiento en el que funciona esta Dirección desde el punto de vista de su ubicación espacial es representativa de cierto grado de independencia en relación al desarrollo de sus funciones. Se ha observado una aparente división del trabajo en compartimentos estancos. A su vez,

se ha observado poca vinculación de esta Dirección con la Secretaría de Acción Social, lo cual trae a consecuencia deficiencias en la provisión de información y la articulación de políticas orientadas a un mismo sector.

Las subsecretarías de Obras Públicas y la de Servicios Públicos son las que llevan a cabo los procesos involucrados en la realización, mantenimiento y mejoramiento de las obras del Municipio.

De acuerdo a la información recabada a través del trabajo de relevamiento, se ha identificado que los procesos asociados a la política ambiental se desarrollan fuera del ámbito de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. En particular, se identificó la Dirección de Industria y Medio Ambiente, que depende de la Secretaría de la Producción, por un lado, y la intervención de la Dirección de Legislación Impositiva, que depende directamente de la Secretaría de Economía y Hacienda.

Por otro lado, los procesos asociados a la planificación del territorio y la elaboración de la normativa relativa a ello, se desarrollan, en parte, dentro del ámbito de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en el marco específico de las Direcciones que dependen de ella directamente y que tienen funciones específicas asociadas a estos procesos: Planeamiento, Arquitectura, Obras Particulares, Hidráulica. Otros aspectos están a cargo de Direcciones comunes que dependen de la Dirección General de Vivienda, Tierras y Urbanismo: Desarrollo Urbano, Emprendimientos Cooperativos. Finalmente, también existen áreas que dependen directamente de la Secretaría General de Gobierno que intervienen en estos procesos: la Dirección de Planificación del Desarrollo y el Departamento de Planificación Vial.

Por último, los temas asociados a los procesos de cobro de tasas municipales se desarrollan en el ámbito de la Secretaría de Economía y Hacienda, de quien dependen las direcciones generales de Centro de Procesamiento de Datos e Ingresos Públicos, unidad que a su vez tiene a su cargo las direcciones de Catastro y Recaudación.

## II.2.1.B.Los recursos financieros y la dotación de personal.

### II.2.1.B.a. Análisis del presupuesto con relación a las asignaciones establecidas para las áreas vinculadas con la política urbana

#### PRESUPUESTO 2005

	TOTAL	SERVICIOS ESPECIALES URBANOS	
	En \$	En \$	En % del total
TOTAL	246.884.000	98.543.466	40%
GASTOS CORRIENTES	222.633.192	80.687.445	36%
FUNCIONAMIENTO	205.718.224	80.687.445	39%
PERSONAL	118.424.817	15.866.282	13%
BIENES Y SERVICIOS	87.293.407	64.821.163	74%
INTERESES Y GASTOS DE LA DEUDA	480.000	0	0%
TRANSFERENCIAS CTES.	16.434.968	0	0%
EROGACIONES DE CAPITAL	24.250.808	17.856.021	74%
INVERSIÓN FÍSICA	22.144.938	17.856.021	81%
BIENES	4.670.938	382.021	8%
OBRAS	17.474.000	17.474.000	100%
AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA	2.055.870	0	0%
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	50.000	0	0%

Fuente: Ordenanza 13768 sobre Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos para el Ejercicio Económico 2005 de La Matanza.

En la sección 1.1.4. se detallan las obras previstas en este presupuesto para el año 2005.

En líneas generales, se pueden extraer los siguientes datos:

El programa "Servicios Especiales Urbanos" absorbe el 40% del total del presupuesto municipal.

Si se observa la composición del presupuesto, se concluye que el 82% del gasto de "Servicios Especiales Urbanos" está conformado por gastos corrientes del

funcionamiento (16% en personal y 66% en bienes y servicios); mientras que sólo en 18% lo constituyen erogaciones en inversiones físicas (obras públicas).

Del total de las erogaciones de capital del municipio, un 74% lo componen las obras de este programa.

El mismo porcentaje se verifica en la composición de los gastos corrientes en bienes y servicios.

A su vez, sólo el 13% del gasto en personal está destinado a este programa. Los datos que se aportan en el apartado que sigue, comprueban la consistencia de la información.

#### **II.2.1.B.b. Los recursos humanos**

Se relevó la información disponible realizando un análisis crítico de la misma. En primer lugar describiremos el sistema de *ordenamiento administrativo* del personal municipal para luego, y a partir de los datos suministrados por la oficina de personal, ver la *composición y distribución del personal municipal*, por grupos de edades; por agrupamientos de personal; por la estabilidad del vínculo laboral, por Secretaría y por nivel de instrucción.

Se presentan los resultados en forma analítica y gráfica.

##### Ordenamiento administrativo

El legajo personal se confecciona al ingreso del postulante completando formularios pre-impresos por la oficina de personal, a título de Declaración Jurada y de acuerdo a la ley provincial para el personal municipal 11.757.

El mismo se actualiza adjuntando en la medida de su presentación o pedido del interesado, todo lo relacionado con los requisitos indispensables estatuidos por la normativa citada precedentemente.

El personal municipal se distribuye en diferentes agrupamientos, que conforman el escalafón municipal, según el siguiente detalle:

- a) Agrupamiento Carrera Profesional hospitalaria: Profesionales Universitarios de la Salud. Ordenanza (7785).

- b) Agrupamiento Personal Superior: comprende al Intendente, Secretarios, Subsecretarios, Asesor Letrado, Inspector General, Tesorero, Contador, Subcontador, Jefe de Compras, Miembros de reglamentaciones.
- c) Agrupamiento Personal Jerárquico: Comprende Directores Generales, Delegados Municipales, Directores, Subdelegados, Jefes de Departamento y Jefes de División.
- d) Agrupamiento Personal Profesional: Egresados universitarios (Abogados, arquitectos, agrimensores, ingenieros, contadores, etc.)
- e) Agrupamientos Personal Técnico.
- f) Agrupamiento Personal Administrativo.
- g) Agrupamiento Personal Obrero: en este grupo encontramos a los chapistas, albañiles, electricistas, pintores, todos aquellos que tienen un oficio.
- h) Agrupamiento Personal de Servicios: forman parte de este grupo los choferes, maquinistas, peones, ordenanzas, cuadrillas de bacheo, serenos, etc.
- i) Personal Centro Electrónico Procesamiento de Datos.
- j) Personal Docente.

A excepción del Personal del Agrupamiento "Carrera Profesional Hospitalaria", cuyo régimen escalafonario se encuentra previsto en la Ordenanza 7785, que regula el ingreso, grados y concursos de los profesionales de la salud, y del Personal de la Carrera Docente Municipal., en los restantes agrupamientos el personal rige su carrera municipal por un sistema de ascensos y promociones supeditado a la existencia de vacantes por bajas (jubilación, cese, fallecimiento, renunciaciones), siendo determinantes la antigüedad y pertenencia al área como método de selección en la mayoría de los casos. No existe un sistema de concursos abiertos.

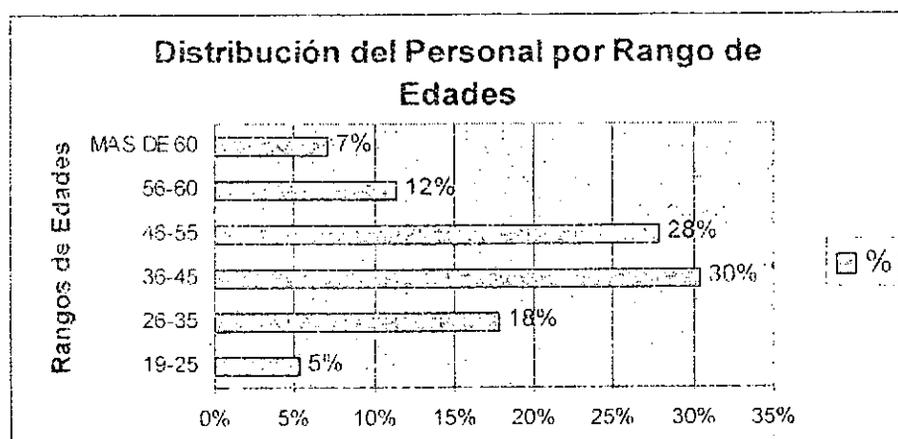
El ascenso o promoción a un cargo de mayor nivel se dispone mediante Decreto del Sr. Intendente Municipal, previa intervención de la Junta de Ascensos, constituida por representantes del Departamento Ejecutivo y del Sindicato de los Trabajadores Municipales, a cuya consideración se someten las propuestas que efectúan los titulares de las dependencias y sus representantes gremiales (delegados). Se encuentra pendiente la reglamentación de un escalafón, previsto en los Artículos 25

y 103 de la Ley Provincial 11.757, para cuyo fin se creó una "Comisión Permanente para la reglamentación de los Estatutos que rigen al Personal Municipal" existente.

#### Composición y distribución de la planta de personal

El total de los agentes que trabajan en el Ejecutivo Municipal asciende a 6.061 personas.

#### Distribución del Personal Municipal por Rango de Edad

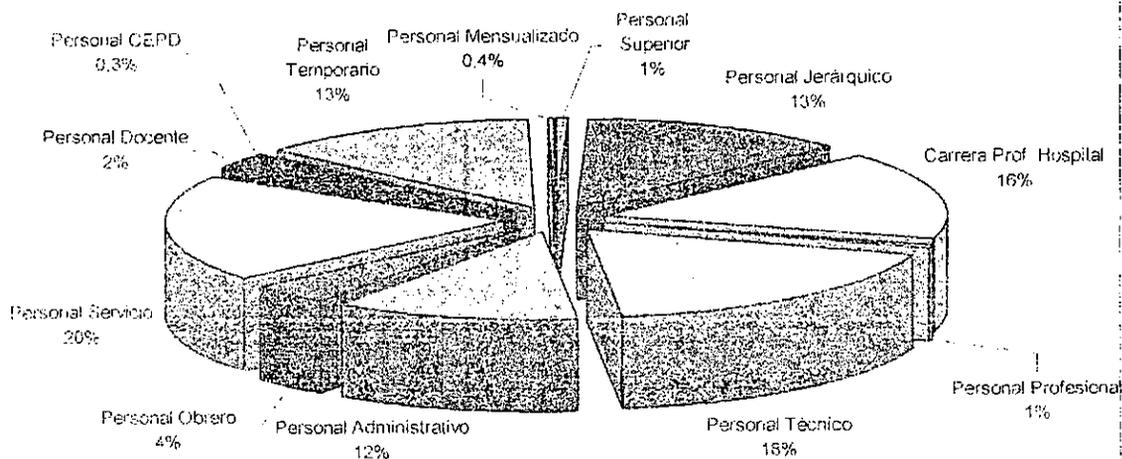


Se observa que el mayor número de personal municipal se encuentra dentro del rango de 36-45 años y 46-55, concentrándose entre ambos segmentos el 50% del total. Dentro de estos grupos, el pico de edad donde se encuentran el número mayor de agentes municipales es el correspondiente a 43 años de edad, con 197 agentes.

Los grupos de edades de 26-35 años y de 55-60 años se corresponden con un porcentaje del 17.56% para el primero, y 11.51% para el segundo.

#### Distribución de los agentes municipales, según escalafones

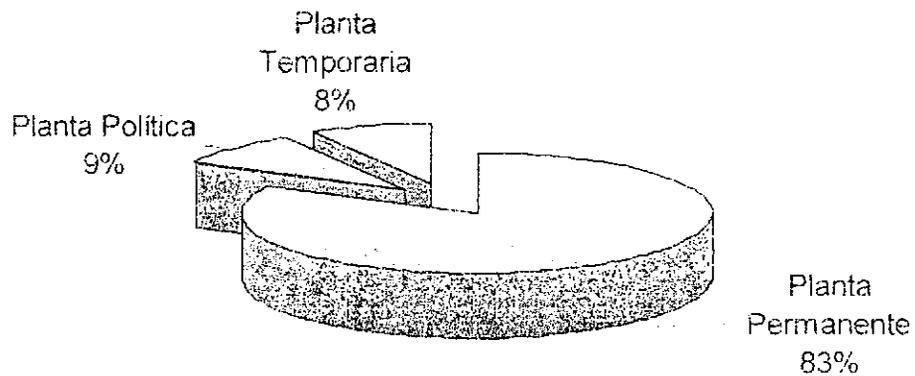
**Distribución del Personal Municipal según agrupamiento escaiafonario**



El agrupamiento escalafonario que representa la participación mayor en el total es el Personal de Servicio con un 19.8%, mientras que el de Personal Técnico le sigue con el 18,1%. Cabe destacar que en agrupamiento de la carrera profesional hospitalaria, se concentra un 16.2% del total del personal municipal. Otros componentes de importancia son los correspondientes al personal jerárquico con 12.6% del plantel y personal administrativo con 11.8% respectivamente. Dentro de los de menor cuantía se destacan la poca cantidad de agentes municipales en el agrupamiento Profesional, con un 0.7% (aunque este porcentaje sólo abarca al perteneciente a la planta permanente, que fue la única información a la que se puede acceder), el personal obrero con 3.8% y personal docente con 2.4%, son los nucleamientos con menor peso relativo en la planta municipal total.

Distribución del personal según la estabilidad del vínculo laboral

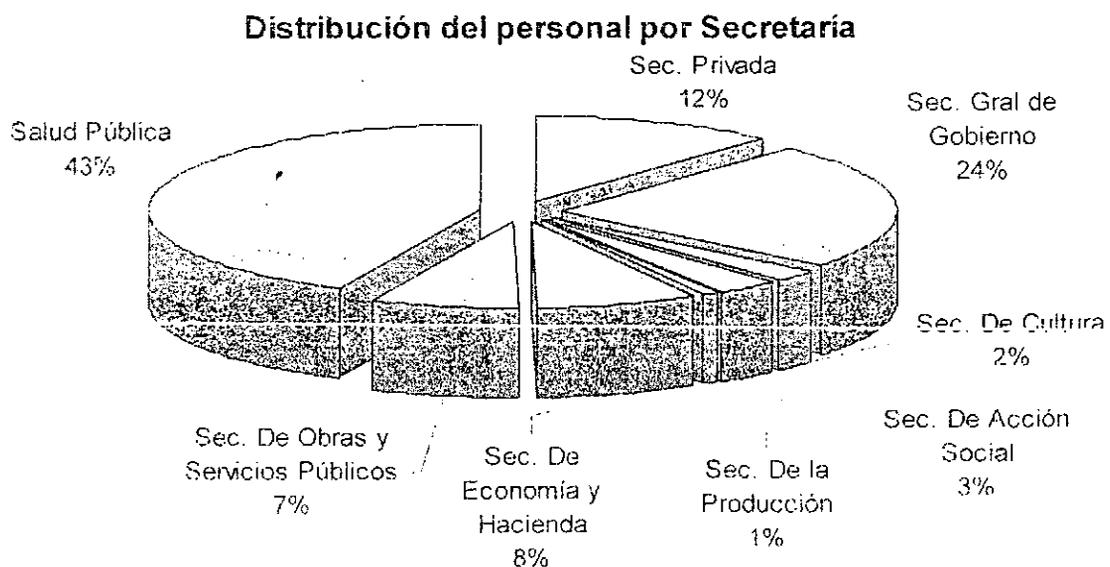
### Distribución según la estabilidad del vínculo



En la distribución porcentual se observa que el mayor número de agentes municipales corresponde a la planta permanente del municipio con una participación del 83% del total. El 17% restante es personal sin estabilidad, y se divide entre planta política y planta temporaria, con un 8% de participación para esta última y un 9% para la planta política, sin marcadas diferencias relativas entre éstas. Cabe aclarar además que dentro del total de agentes en la planta temporaria quedan incluidos casos de personal político que sin tener una designación jerárquica, de igual modo ejercen funciones semejantes (coordinadores).

Es destacable el hecho de la alta participación del personal con estabilidad en el municipio, lo que otorga una mayor rigidez al gasto municipal en este componente.

### Distribución del personal entre las distintas secretarías del Ejecutivo

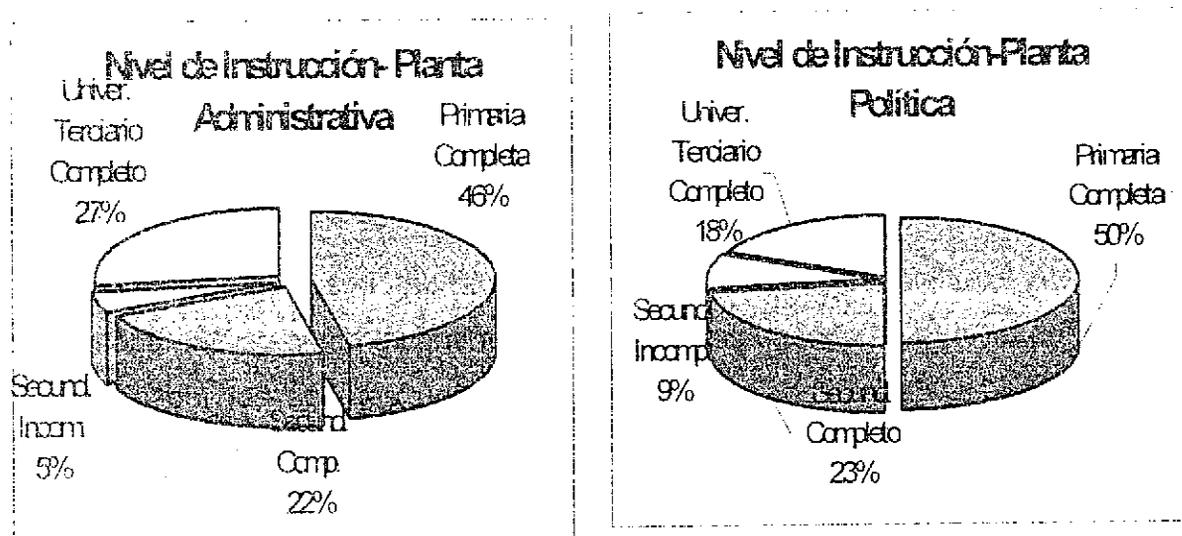


Las áreas con mayor cantidad de personal son la Secretaría de Salud con un 43% de participación en el total y la Secretaría de Gobierno donde confluye un 24% de los agentes municipales.

Integrando las dos áreas se observa que 2/3 del personal municipal se distribuye entre estas dependencias.

Una información de gran importancia es la referida aspectos cualitativos de la planta de personal. Se presenta a continuación un análisis basado en el nivel de instrucción alcanzado por los agentes que integran la planta administrativa permanente y la planta política municipal.

#### Distribución de los agentes municipales según su nivel de instrucción



Dentro de la planta administrativa permanente, el 46% del personal culminó sólo los estudios primarios, y un 27% completó estudios universitarios y/o terciarios. Cabe tener en cuenta que este total se ve muy influenciado por la participación de profesionales en el área de Salud, representando el 75% del total municipal de personal con estudios Universitarios y/o terciarios. Otro 27% esta compuesto por personal que cursó estudios secundarios, con una baja proporción de personas que no completaron este nivel de instrucción. de alrededor del 5% de dicho total.

El nivel de instrucción de la planta política muestra un 23% de personas con estudios secundarios completos, y un 9% con estudios secundarios incompletos. El porcentaje de agentes con estudios Universitarios y/o terciarios es del 18%. El 50%

restante esta compuesto por agentes que solo han completado su educación primaria lo que indica cierta tendencia en las designaciones de esta planta.

Dado el peso relativo de la planta permanente administrativa en el total del personal del municipio, los promedios de nivel de instrucción de ésta se mantienen si se toma el conjunto de agentes del municipio.

Detalle de cargos del personal de acuerdo por y discriminación del personal destinado a Servicios Especiales Urbanos:

	FUNCI- NARIOS b) y c)	PROFE- SIONALES a) y d)	TÉCNICOS e)	ADMINIS- TRATIVOS f)	OBREROS SERVICIOS g) y h)	OTROS i) y j)	TOTAL
Poder Ejecutivo	910	869	1.000	750	2.274	258	6.061
Serv. Esp. Urbanos	220	9	46	132	626	0	1.033
% SEU / Poder Ejec.	24%	1%	5%	18%	28%	0%	17%

### II.2.1.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo

La Municipalidad de La Matanza ha comenzado a trabajar en la formulación de un Plan estratégico de desarrollo. Actualmente está llevando adelante el Proyecto del estudio de base para la formulación del Plan Estratégico de La Matanza. Dicho proyecto se enmarca en el programa multisectorial de preinversión II (Préstamo BID 925 OC-AR) que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) firmó con el Ministerio de Economía de la Nación para asistir a los municipios.

Con la premisa de reducir las desigualdades y neutralizar las condiciones que imposibilitan el desarrollo de una gestión eficiente, se plantea la necesidad de descentralizar y tecnificar la administración municipal; fortalecer las capacidades institucionales en cuanto a la definición y ejecución de políticas; y mejorar los servicios municipales, especialmente en aquellas áreas destinadas a atender las emergencias sociales que insumen la mayor parte de los recursos presupuestarios totales.

A tal efecto, el estudio pretende profundizar el desarrollo de un modelo que acerque la gestión municipal al ciudadano y a su participación, desmitificando su complejidad

y revalorizando la dimensión humana de la misma y al mismo tiempo tienda líneas de transformación hacia el futuro.

Las nuevas condiciones que, a partir de la crisis de diciembre 2001, enfrenta la gestión pública local, exigen políticas y capacidades operativas que la transformen y conviertan en un eje dinámico que parta de lo posible e inicie el camino de reconstrucción de una sociedad más justa y solidaria.

El estudio pretende dar una respuesta a una serie de interrogantes que se plantearon las autoridades municipales:

- ¿Cuál es el significado de un plan de desarrollo estratégico municipal en el marco de los problemas que enfrenta el municipio? En ese sentido, se busca analizar los cambios necesarios para alcanzar un desarrollo estratégico del partido.
- ¿En qué bases económicas, sociales e institucionales se podría apoyar un proceso de desarrollo estratégico? Este interrogante apunta a identificar los sectores y los actores más dinámicos y aquellos que tienen, en el marco de la situación de crisis actual, mayores posibilidades de desarrollo.
- ¿Qué problemas identifica la comunidad y sus organizaciones como más importantes en el partido? ¿Cuál es la posición de los diferentes actores, tanto del partido como de la Provincia y de la Nación respecto a estos problemas? ¿Cómo avanzar en la búsqueda de políticas para dar soluciones?

En este marco se plantea la confección de un Plan de Desarrollo Estratégico Municipal basado en cuatro ejes.

Las premisas de las que se ha partido indican el camino de la descentralización y reforma administrativa de la gestión municipal con la incorporación de la participación de la comunidad en pos de una mejora de los servicios municipales y la calidad de vida de los habitantes. Por otro lado, el desarrollo del sector productivo local, que redunde en aumento del ingreso y de la demanda de empleo local teniendo en cuenta el mejoramiento de las empresas existentes, las empresas recuperadas y el impulso y creación de emprendimientos socio-productivos y aquellos de base tecnológica. También un programa socio-sanitario integrado, que atienda las necesidades de salud, nutrición y desarrollo social de la población más vulnerable del partido. Y finalmente, desarrollo urbano-territorial, que contemple los

aspectos relacionados con la organización y coordinación intramunicipal, relativos al uso del suelo, subdivisión y ocupación parcelaria, equipamientos comunitarios, infraestructura de servicios, circulación y transporte.

La primera etapa del plan se ha llevado a cabo entre el 14 de mayo y el 14 de noviembre de 2004. Actualmente, está previsto que se lleve adelante la evaluación de las propuestas y conclusiones, que serán la base para la planificación integral del distrito, detrás del objetivo de canalizar los esfuerzos y recursos disponibles tanto municipales como de otras fuentes en forma ordenada hacia un desarrollo humano y sustentable del municipio en el tiempo.

De manera complementaria, se ha incorporado al estudio un nuevo módulo sobre Política Ambiental que estará a cargo del Instituto de Medio Ambiente de la Universidad Nacional de La Matanza, y que será financiado también por el Ministerio de Economía de la Nación.

La primera etapa es encarada por el municipio con la coordinación de la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de la Matanza que a su vez actúa como coordinadora de las distintas secretarías municipales y participan como contraparte las Secretarías de Salud, Acción Social, Obras Públicas y Hacienda. Esta etapa consiste en la elaboración de diagnósticos y propuestas que establezcan las bases para el desarrollo de la planificación integral del territorio.

#### Objetivos del Programa

- Convertir al municipio en una herramienta eficaz en lo administrativo para dar respuesta a los problemas presentes y futuros de la comunidad.
- Mejorar la actividad económica y el nivel de empleo de la población del partido.
- Atender las principales necesidades en salud y desarrollo social de la población más vulnerable del partido, promoviendo políticas tendientes a mejorar la calidad de vida y a reducir las inequidades.
- Organizar el desarrollo urbano y territorial del partido.
- Preparar el Plan Municipal de Desarrollo Estratégico.

Simultáneamente, se ha comenzado con la actualización del Código de Zonificación a través de un Convenio con la Universidad de Morón. Participaría la Secretaría de

Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeamiento y Catastro. En la actualidad se está llevando adelante la etapa de relevamiento.

#### **II.2.1.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial**

A continuación se listan los proyectos en ejecución o a ejecutar en el año en curso, discriminados de acuerdo a la fuente de financiamiento:

##### **A) CON PRESUPUESTO DE LA NACIÓN**

###### **PLAN DE OBRAS EN EJECUCIÓN:**

**ALIVIADOR CILDAÑEZ:** esta obra hídrica solucionará la problemática de las inundaciones en el primer cordón (Lomas del Mirador, Villa Insuperable, Villa Madero y Villa Celina). La inversión prevista para la ejecución de la obra es de \$90.000.000.

**RÍO SUBTERRÁNEO MATANZA-LOS CEDROS:** la cañería de impulsión desde Lomas del Mirador a Gregorio de Laferrere, posibilitará el desarrollo de la red domiciliaria en Isidro Casanova, Rafael Castillo y Gregorio de Laferrere.

**AGUA MÁS TRABAJO:** casi la mitad de los habitantes de La Matanza no tiene acceso al servicio de agua potable, lo que favorece la proliferación de enfermedades de transmisión hídrica (diarrea, trastornos intestinales y hepatitis). Actualmente, se hallan trabajando en este Plan 59 cooperativas en el desarrollo de la red domiciliaria de agua potable de pozo en los barrios alejados de la red sanitaria de Aguas Argentinas. El Plan prevé la conformación de 30 cooperativas más. Cañerías instaladas a la fecha: 142.000 metros lineales. Inversión total del Programa: \$35.530.000. Población total beneficiada: 350.000 habitantes.

**MODELO DE PARTICIPACIÓN Y GESTIÓN (AGUA POTABLE DE RED):** se desarrollaron dos módulos en Rafael Castillo. Actualmente se están desarrollando cuatro módulos en Rafael Castillo (Cristiania 1-2-3-4) y dos módulos en Isidro Casanova (Emilozzi 1 y 11).

**PROGRAMA FEDERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL:** este Programa Federal de Emergencia Habitacional, lanzado por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, funciona con cooperativas de trabajo y tiene un importante desarrollo en La Matanza. Este plan es desarrollado por cooperativas de desocupados para la ejecución de 1.000 viviendas y prevé la regularización y

urbanización de cuatro importantes asentamientos: Las Antenas, Villa Palito, San Javier, Vernazza. Actualmente trabajan 45 cooperativas con 16 desocupados cada una. El costo total de la inversión es de 20.000.000 de pesos.

#### Barrio Almafuerte – Villa Palito

Se construirán 250 viviendas a través de 7 cooperativas de trabajo conformadas para este fin, en terrenos propiedad de la cooperativa madre “Barrio Almafuerte – Villa Palito Ltda.”. Esta obra genera 112 puestos de trabajo para las Cooperativas: La Unión, San José Obrero, Cristo Obrero, San Cayetano, Balma, Construyendo El Futuro y El Progreso. En su primera etapa el proyecto cuenta con una inversión de \$1.120.000 para la construcción de 28 viviendas de 43m<sup>2</sup>, con dos dormitorios cada una, entregadas e infraestructura básica. La segunda etapa del programa consistirá en la construcción de 56 viviendas más.

#### Barrio Las Antenas

El proyecto para este barrio de Villa Insuperable consiste en la construcción de 200 viviendas, brindando empleo a tres cooperativas de trabajo conformadas para este fin, en terrenos propiedad de la cooperativa madre “Las Antenas” Ltda. Conjuntamente con la Cooperativa Las Antenas, trabajan en este emprendimiento la Coop. San Cayetano y Esperanza, beneficiándose con 48 puestos de trabajo. En la etapa inicial está prevista una inversión de \$ 240.000 para edificar 12 viviendas de 43m<sup>2</sup> con 1 dormitorio, entregadas e infraestructura básica. Actualmente, ya está adjudicada la segunda etapa del programa para construir 24 viviendas más.

#### Barrio Vernazza

En este barrio se construirán 80 viviendas en terrenos propiedad de la cooperativa madre “Reneé Salamanca” Ltda., conjuntamente con diez cooperativas de trabajo conformadas para este fin. Ellas son: Trabajo y Dignidad Combativa, Avancemos Juntos, Ilusiones, Participación Y Protagonismo, Construyendo El Futuro, La Esperanza de Maria Elena, La Unidad Hace La Fuerza, El Trabajo de Villa Unión, Fuerza Nacional, Miremos Al Futuro. De esta manera se crean 160 puestos de trabajo. En la etapa inicial se desarrolla un Plan de urbanización, llevado a cabo por el municipio, para localizar 46 viviendas, incluyendo espacio verde propio y terrenos para equipamiento comunitario. Para estos fines se cuenta con una suma de \$ 800.000 de inversión preliminar.

### Barrio San Francisco Javier

En la localidad de Virrey del Pino, se encuentra el Barrio San Francisco Javier en el que se edificarán 200 viviendas. Las 25 cooperativas de trabajo conformadas para este fin han generado 400 puestos de trabajo. Ellas son: Esperanza, América Latina, La Elvira, Por el Trabajo y la Dignidad, Pancho Ramírez, El Trébol, Virrey Del Pino, Lourdes, El Futuro, Solidaridad y Organización, M.C. Nuestra Casa Leda, La Reserva, El Hogar, Construyendo Barrios, Comunidad Solidaria, Catalina, 2 De Marzo, Las Violetas, 20 De Setiembre, Trabajo y Esfuerzo, Trabajar, El Adobe, Rocío, El Progreso y Costa Esperanza. La primera etapa del programa consiste en la ejecución de 100 viviendas de 43m<sup>2</sup>, con dos dormitorios e infraestructura básica. La inversión es de \$2.000.000.

**ProMeBa - PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS:** Es un programa nacional que financia infraestructura y mejoramiento de viviendas. En Villa Palito se está ejecutando por un monto de 10.800.000 pesos.

El área del Barrio Almafuerde, "Villa Palito", la componen cuatro fracciones que suman aproximadamente 42 hectáreas. Actualmente la vida cotidiana de las personas que allí habitan transcurre en una superficie de 14 hectáreas, excluidas de los beneficios de la vida urbana. Las familias que viven en ese espacio suman aproximadamente 1.400 (aproximadamente 7.500 personas).

Con el propósito de contemplar la intervención en un marco legal, se reglamentó la ordenanza 12.434/02 basada en el decreto Ley N° 3637 de la Provincia de Buenos Aires. Esta aplicación genera la incorporación del sector a los mapas y a los catastros provinciales y municipales, el control del uso y ocupación del suelo, además de la mantención y conservación de los servicios y equipamientos públicos y espacios verdes allí instalados.

El trazado urbanístico de Villa Palito es de carácter lineal, constituido por secuencias dadas en el recorrido de la calle Tucumán, que conecta el centro histórico del barrio, escuela, iglesia y comedor a través de la creación de un espacio verde. Así se define un nuevo polo de centralización donde la calle Tucumán, en su intersección con la calle Derqui, confluye en un espacio verde.

Por su parte, la secuencia de la calle Derqui está dada por la construcción de la nueva escuela y la vinculación en la intersección con la calle Peribebuy a través de

la red vial con vecinos de otros barrios. Asimismo, se prevé el ingreso de transporte público de pasajeros.

Con el propósito de integración entre las comunidades, se ejecutará un edificio de prestación de servicios sociales (guardería) con frente a la calle Lezica, entre Peribebuy y Anatole France.

El proyecto urbano prevé una estructura urbana principal, dada a través de un sistema vial que permita la libre circulación de vehículos y peatones para poder acceder a todas las viviendas, viabilidad del transporte de servicios públicos, saneamiento, salud, seguridad y limpieza urbana.

Con este Proyecto, se intentan generar valores urbanísticos tales como calles, plazas, infraestructura, equipamiento y servicios, posibilitando la integración de la villa como parte de la ciudad.

El equipamiento comunitario previsto, que se ejecutará conjuntamente con la construcción del barrio, obedece a la implementación de acciones de carácter social: guardería, salón de usos múltiples y sectores de esparcimiento, entre otras.

La propuesta promueve la reglamentación de la titularidad de la tierra tanto en el sector vacante del predio como en el área ocupada, a través de aperturas de calles. Para tal fin, se construirán trescientos diez núcleos habitacionales, que estarán en condiciones de ser habitados cuando cuenten con todos los servicios.

La elaboración del proyecto está concebida desde lo integral, a pesar de que en esta etapa del Programa Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) se contempló una intervención parcial, donde se ejecutarán las siguientes obras:

- de infraestructura en el sector libre y en el trayecto de la calle Tucumán;
- pavimentación de la calle Derqui, desde su intersección con la calle Peribebuy hasta Tucumán y ésta hasta su intersección con Monseñor Bufano;
- mejoramiento y consolidación de las calles en el sector vacante;
- red de desagües pluviales;
- red de agua y red cloacal;
- tendido de la red eléctrica domiciliaria;

- red de gas (sólo en el sector vacante);
- alumbrado público;
- forestación de veredas;
- parqueizado de las plazas;
- ejecución de veredas en todo el sector de intervención e instalación de cestos de basura domiciliarios.

Mediante el convenio de acuerdo, advenimiento y conciliatorio, firmado el día 1º de Noviembre del año 2002, representantes del polideportivo Peribebuy y la Municipalidad de La Matanza acordaron la relocalización y mejoras de las obras que se deberán realizar para la apertura de las calles Derqui y Lezica.

Por ordenanza 12529/03, se creó la partida presupuestaria de acuerdo a estimaciones del costo de materiales de las obras a ejecutar. En este marco, conjuntamente con el Plan Arraigo, se firmó la posesión a favor del Polideportivo Peribebuy del predio de 2½ hectáreas, por un periodo de 99 años.

PLAN DE OBRAS CON EJECUCIÓN PREVISTA PARA EL AÑO 2.005:

**AMPLIACIÓN DE LA OBRA DEL CILDAÑEZ** : Cuenca Villa Insuperable y Cuenca Desviador. Resolverá inundaciones en La Tablada, Villa Insuperable y Ciudad Madero.

Inversión: \$40.000.000.

**PROGRAMA FEDERAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**: A través del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios se financiará la construcción de 4.584 viviendas nuevas, con una inversión aproximada de \$150.000.000.

**PROGRAMA FEDERAL DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS**: En este caso, el Programa incluye el mejoramiento de 5.938 viviendas, con una inversión de \$59.380.000.

**C.I.C. CENTROS DE INTEGRACIÓN COMUNITARIA**: Estos centros constan de Salas de Salud, Guarderías, y Salones Comunitarios. La Nación tiene previsto construir 20 C.I.C. Los nueve primeros se construirán en el transcurso del año 2005 en Las Antenas, Villa Palito, 2 de Abril, Villa Giardino, Los Álamos, El Torero, La

Quilla, La Saída y en el Polideportivo Los Manzanares, totalizando aproximadamente 10 millones de pesos de inversión.

**ENSANCHE DE LA RUTA N°3:** El comienzo de esta obra está previsto para los primeros meses del año 2005, y llegará hasta el Km 44.500. La inversión aproximada está prevista en \$55.000.000.

**AMPLIACIÓN DE CLOACAS:** La Nación licitará a fin de año un proyecto de casi 300.000.000 de pesos para la ampliación de las cloacas del distrito dividida en tres etapas:

- a) Ampliación Planta de Tratamiento Aldo Bonzi.
- b) Construcción de Colector Principal paralelo a la Ruta N° 21 hasta Gregorio de Laferrere.
- c) Construcción de Red Primaria y Secundaria de Gregorio de Laferrere y Rafael Castillo.

**PUENTE AÉREO ROTONDA SAN JUSTO:** Se prevé la construcción de un puente en la intersección de la Ruta Nacional N°3 y la Ruta Provincial N°4. Esto demandará una inversión de \$15.000.000.

**INTERCONEXIÓN DE LA RUTA N° 3 CON LA AUTOPISTA EZEIZA-CAÑUELAS:** A través de la pavimentación de la calle Molina en el Km. 36.200 de la Ruta N°3, con un monto aproximado de \$6.000.000.

B) CON FINANCIAMIENTO DE LA PROVINCIA:

**OBRAS DE PAVIMENTACIÓN:** \$2.000.000

**OBRAS HIDRÁULICAS:** \$2.600.000

**PLAN VIVIENDAS PROGRAMA SOLIDARIDAD:** Se encuentran en ejecución 50 viviendas en el Barrio Las Antenas de Villa Insuperable. Inversión \$1.500.000.-

**PROGRAMA DIGNIDAD:** se encuentran en construcción 220 viviendas en el Barrio Almafuerte – Villa Palito. Inversión \$7.600.000.

**PROMEBA:** se prevé la ampliación de 860 dormitorios en 310 núcleos. Inversión. \$9.600.000.

**Barrio Santa Librada:** Km. 32, González Catan. Construcción de 118 viviendas, equipamiento comunitario, espacios verdes e infraestructura. Inversión \$ 3.100.000.-

**ALCAIDIA EN GONZALEZ CATÁN:** \$17.000.000.

**EDIFICIO DEPARTAMENTO JUDICIAL DE LA MATANZA:** \$8.800.000.

**PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL:** En colaboración con la Dirección General de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires se está implementando en los siguientes barrios:

- Barrio 17 de Octubre. 650 familias.
- Barrio María Elena, Laferrere. 1150 familias.
- Barrio San Cayetano, Rafael Castillo. 439 viviendas.
- Barrio Vernazza, Virrey del Pino. 80 viviendas.
- Barrio Latinoamérica, Rafael Castillo. 1882 viviendas.
- Barrio Las Casitas, Laferrere. 409 viviendas.
- Barrio Las Casitas de González Catán. 550 viviendas
- Barrio Santa Rita, González Catán. 117 familias.

C) CON FINANCIAMIENTO DE ORGANISMOS MULTILATERALES

**ALIVIADORES EN LA CUENCA MATANZA RIACHUELO:** \$27.000.000.

**SANEAMIENTO ARROYOS:** \$36.000.000.

**DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y DESAGÜES CLOACALES:** \$35.000.000.

**VIALIDAD:** \$19.000.000.

D) CON FINANCIAMIENTO PROPIO

**PAVIMENTACIÓN**

**INSTALACIÓN DE LUMINARIAS**

**CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN DE CENTROS DE SALUD:** En líneas generales, se puede observar que el Municipio de La Matanza está ejecutando y por ejecutar una gran cantidad de obras destinadas a mejorar las condiciones urbanas del territorio. Cuenta con un importante incentivo de los distintos niveles de gobierno que a través de fondos para el financiamiento, o el otorgamiento de garantías para el

endeudamiento, facilitan la posibilidad de llevar adelante las obras previstas, que efectivamente representan un desafío para el distrito, ya que su realización permitirá mejorar la calidad de vida de una porción importante de la población.

#### **II.2.1.E. Anexo**

## II.2.2. Municipalidad de Florencio Varela

### II.2.2.A. Análisis de la Estructura Organizacional

#### II.2.2.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica

El organigrama o diagrama de estructura del sector público del Gobierno de la Municipalidad de Florencio Varela se compone de la siguiente manera:

- Intendente Municipal

De éste dependen directamente:

- Tres Secretarías que dependen del Intendente (Gobierno, Economía, Obras y Servicios Públicos)
- Cuatro Subsecretarías que dependen (Relaciones con la Comunidad, Iniciativa Municipal, Desarrollo Social, Salud)
- Un Instituto (de Desarrollo Local).

A su vez, cada una de éstos niveles, se componen de la siguiente manera:

- **Secretaría de Gobierno:** una única subsecretaría homónima de la que dependen las direcciones de prensa y difusión, de coordinación vial, de inspección general, de legal y técnica, dirección general de personal y de seguridad. El departamento Despacho y tres delegaciones municipales dependen directamente de la Secretaría.
- **Secretaría de Economía:** Departamento Despacho y tres Direcciones (de Contaduría, de Rentas, de Tesorería).
- **Secretaría de Obras y Servicios Públicos:** Departamento de Control Presupuestario y una única Subsecretaría homónima de quien dependen la Dirección General de Obras Públicas y Planificación, Dirección de Planeamiento y Desarrollo, Dirección del Cementerio, Dirección de Regularización Dominial, Dirección de Servicios Públicos, Dirección de Planificación y Desarrollo de Programas y Dirección de Espacios Verdes.
- **Instituto de Desarrollo Local:** tiene un director a su cargo y de él depende el Departamento de Autoproducción de Alimentos.

En general la estructura municipal es compleja, y se destaca una gran cantidad de unidades organizativas. Más adelante se volverá sobre distintos aspectos relacionados con la estructura municipal, tanto en lo que respecta a la organización de los recursos humanos, como en lo atinente a la estructura en particular de las diferentes áreas de la administración, en particular, aquellas que presentan mayor nivel de injerencia y responsabilidades en los procesos vinculados a la gestión de políticas urbano territoriales.

Se anexa el organigrama al final del capítulo.

#### **II.2.2.A.b. Procedimientos Administrativos**

Es importante destacar que en materia de procedimientos internos el municipio se rige por las normas generales del nivel provincial y no se han hecho avances significativos sobre este marco general.

No se cuenta con manuales específicos de organización y funciones, así como tampoco de procedimientos.

Se ha observado que los procedimientos no están informatizados, lo que dificulta el seguimiento, por un lado, y los controles internos, por otro.

En lo que respecta a las áreas específicas involucradas en la gestión de políticas urbano territoriales, a estos aspectos se debe agregar el hecho de que la información se encuentra dispersa, y pareciera en ciertos casos sólo accesible a través de la persona clave (que varía según la información de que se trate), quien archiva la información de acuerdo a criterios que no parecen reproducibles por otros.

#### **II.2.2.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

De acuerdo al relevamiento que se ha realizado en el municipio, es posible concluir que los procedimientos vinculados a la realización de los procesos desarrollados a los efectos de generar los productos identificados como parte de la gestión de políticas urbano territoriales se desarrollan en el ámbito de las siguientes unidades:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos es la unidad de mayor nivel jerárquico de la que dependen las unidades con rango de subsecretaría, dirección general, dirección, departamento y dirección, que tienen asignadas las funciones principales asociadas a la producción y gestión de políticas urbano territoriales.

El Departamento de Control Presupuestario depende de la Secretaría en forma directa y tiene a su cargo el seguimiento del grado de cumplimiento de las metas previstas en el presupuesto anual con el objeto de realizar la programación financiera en virtud de los desvíos que fueran ocurriendo sobre la base de la asignación presupuestaria a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y sus dependencias. Esta función le otorga a dicha unidad el estatuto de "intervención" sobre todos los procesos que se desarrollan en el ámbito de la Secretaría.

La Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos es la unidad de la que dependen el resto de las Direcciones de la Secretaría y tiene a su cargo la coordinación de las áreas.

La Dirección General de Obras Públicas y Planificación, de quien depende la Subdirección de Obras Públicas, que a su vez tiene a su cargo los departamentos de Redes, Arquitectura y Pavimento, es responsable del diseño y la ejecución de obras.

La Dirección de Planeamiento y Desarrollo tiene funciones asignadas asociadas a la gestión del ordenamiento territorial.

La Dirección de Regularización Dominial lleva a cabo los procesos homónimos y a su vez de ella dependen los departamentos de Catastro (que no se utiliza como insumo para la gestión de las tasas municipales, porque esta gestión se provee del catastro provincial), y Obras Particulares.

La Dirección de Planificación y Desarrollo de Programas es la responsable de la ejecución de programas vinculados a la búsqueda de solución de la problemática de vivienda. Esta Dirección se encarga de administrar, ejecutar e implementar los programas urbanísticos, habitacionales y de vivienda que a través de los distintos organismos provinciales y nacionales están destinados al distrito de Florencio Varela.

Finalmente, los procesos asociados a la elaboración de la normativa se desarrollan, en parte, dentro del ámbito de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en el marco específico de las Direcciones que dependen de ella directamente y que tienen funciones específicas asociadas a estos procesos y en parte en áreas que dependen directamente de la Secretaría General de Gobierno.

En cuanto a los temas asociados a los procesos de cobro de tasas municipales, éstos se desarrollan en el ámbito de la Secretaría de Economía, de quien dependen las direcciones de Contaduría, Rentas y Tesorería.

De acuerdo con la información analizada, puede inferirse que al predominar el tipo de departamentalización por producto, la gestión de la política relacionada con los temas urbano territoriales se desarrollan en un marco estructural relativamente rígido, donde cada unidad puede desarrollar su acción sin ni siquiera conocer qué actividades, acciones y objetivos se implementan desde otras unidades.

A partir de los datos observados a través del trabajo de relevamiento de campo, es posible concluir que en general las unidades no se caracterizan por contar con un alto grado de formalización, característica básica de las organizaciones burocráticas. En la mayor parte de los casos, la gestión se desarrolla sin documentar de manera explícita sus funciones, circuitos administrativos y/o los planes de acción que se desarrollan. Específicamente en el caso de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se observa que en aquellas unidades que disponen de sus respectivas misiones y funciones, el personal de la unidad generalmente no las reconoce.

En líneas generales, se ha observado un comportamiento aislacionista que deriva en un funcionamiento de la estructura por compartimentos estancos, con poco flujo de información entre las distintas unidades de nivel superior del organigrama, y poca circulación horizontal de los procesos a través de las distintas secretarías. Este aspecto está claramente vinculado a los enunciados del apartado anterior y da lugar a la existencia de tareas duplicadas, repetición de funciones y subutilización de recursos.

Al realizar un análisis de conjunto, se puede inferir que las unidades del gobierno local vinculadas a temas urbano territoriales carecen de estructuras flexibles, y alcanzan un inadecuado nivel de formalización.

### **II.2.2.B. Los recursos económicos y la dotación de personal**

#### **II.2.2.B.a. Análisis del presupuesto con relación a las asignaciones establecidas para las áreas vinculadas con la política urbana**

Los cuadros que se exponen a continuación indican el nivel de gastos del municipio, desagregado según su clasificación económica y de acuerdo a la clasificación

institucional de acuerdo a la información provista por la Municipalidad de Florencio Varela. Esta información permite extraer indicadores que permiten observar la participación de las áreas vinculadas a las políticas urbanas en el total de los gastos municipales.

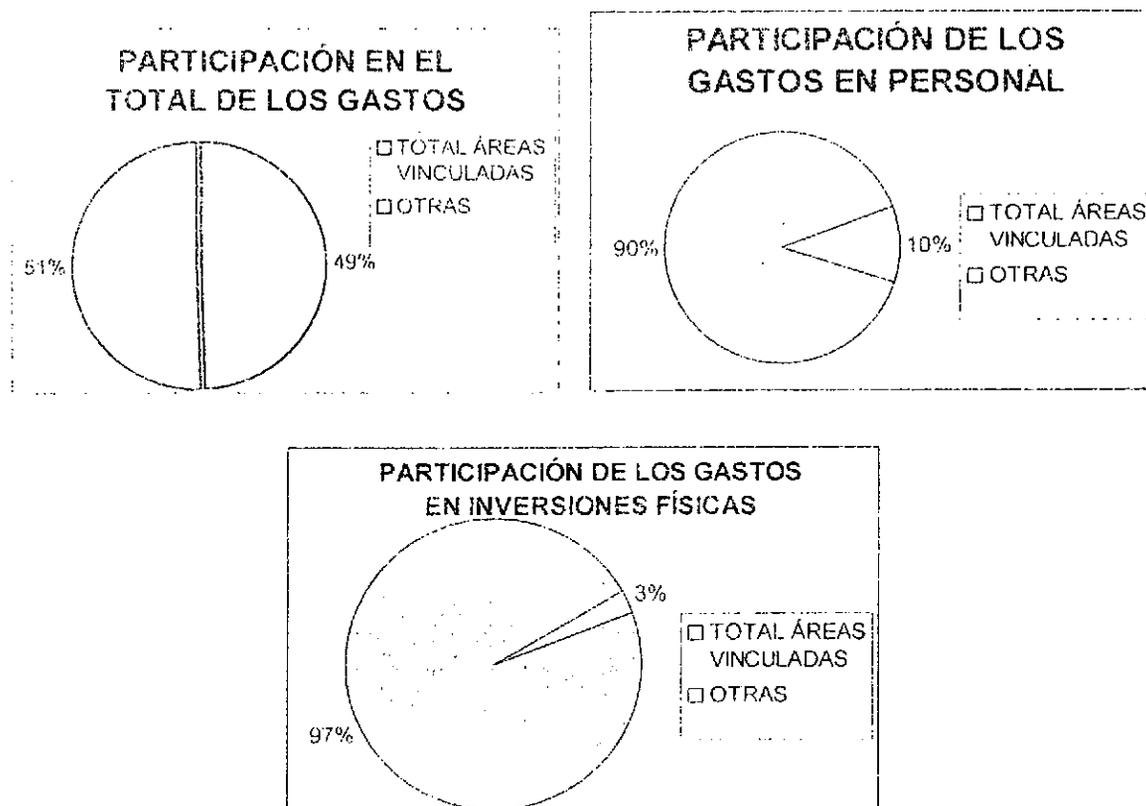
	TOTAL	SEC. PRIVADA	GOBIERNO	ECONOMÍA Y PROC.	REL. CON LA COMUNIDAD	INST. DESARR. SOCIAL	SALUD PÚBLICA	SERV. ESP. URBANOS	OBRAS PÚBLICAS	PLANEAM. Y DESARR.	DESARR. SOCIAL	HCD
TOTAL	112.825.392	18.885.282	7.265.867	2.755.078	2.610.898	449.507	15.485.45	24.715.937	30.749.221	281.729	7.416.038	1.326.854
GASTOS CORRIENTES	69.386.535	5.078.986	7.065.175	2.550.384	3.485.492	411.062	18.342.94	23.903.624	677.345	251.465	7.255.393	1.222.930
FUNCIONAMIENTO	62.517.146	3.230.585	7.065.175	2.560.384	2.439.492	369.670	18.342.94	23.903.434	577.345	281.465	2.513.738	1.322.930
PERSONAL	31.492.403	1.967.990	5.150.070	1.875.070	2.118.791	257.291	13.714.38	2.484.697	533.154	262.423	1.846.756	1.241.533
BIENES Y SERVICIOS	31.024.745	1.212.578	1.905.105	675.314	370.701	112.379	4.628.561	21.408.937	144.151	19.042	468.982	31.397
INT. Y GASTOS DE LA DEUDA	1.242.551	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRANSFERENCIAS CTES.	5.628.836	635.349	0	0	0	41.392	0	0	0	0	4.951.595	0
EROGACIONES DE CAPITAL	43.436.858	11.805.317	200.492	204.695	20.896	38.445	123.542	815.503	30.071.876	264	152.705	2.124
INVERSIÓN FÍSICA	31.597.029	164.659	200.492	204.695	20.895	36.445	123.542	815.503	30.071.675	264	54.534	2.124
BIENES	915.052	164.659	178.492	204.695	20.896	38.445	123.542	105.234	22.168	254	54.534	2.124
OBRAS	30.791.977	0	22.029	0	0	0	0	710.269	30.049.708	5	0	0
AMORT. DEUDA	11.501.016	11.501.018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRANSF. CAPITAL	238.811	140.640	0	0	0	0	0	0	0	0	98.171	0

El porcentaje de gastos de cada unidad por tipo de gasto:

TOTAL	100%	15%	5%	2%	2%	0%	16%	22%	27%	0%	7%	1%
GASTOS CORRIENTES	100%	7%	10%	4%	4%	1%	28%	34%	1%	0%	10%	2%
FUNCIONAMIENTO	100%	5%	11%	4%	4%	1%	29%	39%	1%	0%	4%	2%
PERSONAL	100%	6%	16%	6%	7%	1%	44%	3%	2%	1%	6%	4%
BIENES Y SERVICIOS	100%	4%	6%	2%	1%	0%	15%	69%	0%	0%	2%	0%
INT. Y GASTOS DE LA DEUDA	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TRANSFERENCIAS CTES	100%	11%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	88%	0%
EROGACIONES DE CAPITAL	100%	27%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	69%	0%	0%	0%
INVERSIÓN FÍSICA	100%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	3%	95%	0%	0%	0%
BIENES	100%	18%	20%	22%	2%	4%	14%	12%	2%	0%	6%	0%
OBRAS	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	96%	0%	0%	0%
AMORT. DEUDA	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TRANSF. CAPITAL	100%	59%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	41%	0%

A efectos de estudiar la participación del gasto de las áreas vinculadas a la gestión de políticas urbano territoriales en el total de gastos de la municipalidad, se han considerado las siguientes clasificaciones del presupuesto: Servicios Especiales Urbanos, Obras Públicas, y Planeamiento y Desarrollo.

A continuación se exponen algunos gráficos que muestran la información de los cuadros:



La conclusión más evidente de se puede extraer de la información expuesta es que existe un nivel de gastos representativo asignado a las áreas que tienen vinculación con la gestión de políticas urbano territoriales y la incidencia más importante se observa en las erogaciones de capital, especialmente en los gastos destinados a la realización de obras principalmente, pero también a la compra de bienes.

**II.2.2.B.b. Los recursos humanos**

La compartimentación de tareas, funciones y responsabilidades entre las distintas secretarías de la municipalidad ha dificultado el acceso a la información que no depende estrictamente de la Secretaría de Obras Públicas. Esto ha dificultado el relevamiento de información acerca de la composición, la calificación y la distribución por unidades de los recursos humanos en el sector público municipal.

Se han podido acceder a información detallada relativa al personal afectado a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

	FUNCIONARIOS	PROFESIONALES	TÉCNICOS	ADMINIST	OBREROS SERVICIOS	OTROS	TOTAL
Poder Ejecutivo		346	33		1.621		2.000
Secret. OO y SS PP	43	23	29	80	135	13	323
Despacho	2	1	0	1	0	0	4
Dir. Gral. OOPP y Planif.	5	0	12	11	0	3	44
Dir. Planeam. y Desarrollo	3	5	3	4	0	0	15
Dirección de Cementerio	3	0	2	10	17	0	32
Dir. Regulariz. Dominial	2	1	2	5	0	2	12
Subdir. Obras Particulares	1	1	1	4	1	0	8
Dirección de Catastro	1	1	2	8	0	0	12
Dirección de SSPP	9	4	3	14	29	2	61
Dir. de Planif. y Des. Prgms	12	1	4	22	89	5	132
Control Presupuestario	1	0	0	1	0	1	3

En porcentajes:

	FUNCIONARIOS	PROFESIONALES	TÉCNICOS	ADMINIST	OBREROS SERVICIOS	OTROS	TOTAL
Poder Ejecutivo		17%	2%		81%		100%
Secret. OO y SS PP	13%	7%	9%	25%	42%	4%	100%
Despacho	50%	25%	0%	25%	0%	0%	100%
Dir. Gral. OOPP y Planif.	20%	20%	27%	25%	0%	7%	100%
Dir. Planeam. y Desarrollo	20%	33%	20%	27%	0%	0%	100%
Dirección de Cementerio	9%	0%	6%	31%	53%	0%	100%
Dir. Regulariz. Dominial	17%	8%	17%	42%	0%	17%	100%
Subdir. Obras Particulares	13%	13%	13%	50%	13%	0%	100%
Dirección de Catastro	8%	8%	17%	67%	0%	0%	100%
Dirección de SSPP	15%	7%	5%	23%	48%	3%	100%
Dir. de Planif. y Des. Prgms	9%	1%	3%	17%	67%	4%	100%
Control Presupuestario	33%	0%	0%	33%	0%	33%	100%

Como puntos destacados, se puede mencionar que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos concentra un sexto de la planta de personal de la estructura municipal. Poco menos de la mitad del personal afectado a esa Secretaría pertenece a las categorías obreros y personal de servicios y un cuarto del total de esa unidad es personal administrativo.

El porcentaje de profesionales que integran la planta de personal de la Secretaría es menor que el porcentaje de profesionales en el total de la estructura municipal,

mientras que el mayor número de personal de esa categoría se concentra en la Dirección General de Obras Públicas y Planificación.

A su vez, la concentración más alta de personal está en la unidad Dirección de Planificación y Desarrollo de Programas, que cuenta con dos quintos del total de los recursos humanos de la secretaría y de la que dependen la Dirección de Alumbrado y Semáforos y la Subdirección de Vialidad. Esta última Unidad sola concentra el 25% del personal de la secretaría.

#### **II.2.2.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo**

El municipio cuenta con un Programa Municipal Integral de Desarrollo Humano "Más por Todos". La finalidad detrás de la cual fue elaborar dicho programa es el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la localidad, y el eje sobre el que se estructuró su diseño, fue aumentar los niveles de seguridad, entendiendo a la seguridad desde un punto de vista que excede el de la actuación policial, para abarcar cuestiones relativas a la prevención social, por un lado, y el orden urbano, por otro. El mismo atraviesa todas las áreas de gobierno local.

Se desarrollarán en la presente sección aquellos aspectos que estén involucrados fundamentalmente con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y tengan algún grado de incidencia sobre cuestiones territoriales.

Se tomarán como punto de partida algunas referencias estadísticas que se mencionan en el programa y que conforman el escenario de acción del mismo:

El partido de Florencio Varela tiene una superficie total de 190 km<sup>2</sup>, de la cual sólo un 36% es superficie urbana, mientras que más del 97% del total de la población es urbana (338.845 habitantes urbanos). De esta población, apenas poco más de la mitad cuentan con agua de red, menos de un cuarto tiene cloacas, y una gran proporción tiene gas (84%), mientras que la electricidad alcanza a la totalidad de la población.

El municipio de Florencio Varela cuenta con 44 asentamientos con 22.349 pobladores que los habitan (5% de la población total del municipio), y constituye el municipio del conurbano con mayor incidencia de hogares y población con Necesidades Básicas Insatisfechas (27% y 30% respectivamente).

En este contexto, éstas son las acciones que el Programa establece en relación a las cuestiones territoriales. Se definirán en primera medida cada uno de los productos (objetivos) que persigue el mismo, y para cada uno de ellos, las acciones (procesos) que se comprometen para su cumplimiento:

-- **Limpieza y acondicionamiento de espacios libres**

- Diagnóstico de la situación actual
- Categorización
- Priorización de acciones
- Ejecución de tareas de limpieza
- Prevención de mantenimiento
- Concientización comunitaria del destino de residuos
- Acciones sobre superficies libres privadas.

-- Equipamiento urbano

- Diagnóstico de situación actual
- Reparación de equipamiento existente
- Proyecto de equipamiento urbano
- Forestación
- Iluminación pública

-- Recuperación red vial

- Diagnóstico de situación actual
- Ejecución de obras programadas
- Difusión
- Acondicionamiento y recuperación de calles de tierra
- Redes provinciales
- Fideicomiso

-- Saneamiento de cursos hídricos

- Programación de acciones
- Acciones en conjunto con provincia
- Mantenimiento

Es importante destacar que si bien estas acciones son responsabilidades asignadas al área específica de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, el desarrollo de

cada una de las acciones requiere de la intervención, en diferente medida, de otras áreas, y la interacción entre todas para aumentar la eficiencia de la gestión y evitar la duplicidad de tareas.

Finalmente, se debe haber mención al hecho de que si bien se conoce la existencia de un Plan Estratégico previo al Programa referido, así como de Planes Operativos Anuales que solían realizarse en la municipalidad, no se ha obtenido información ni documentación al respecto. Se ha tomado este dato como señal de que éstos no son utilizados como herramientas para la programación de las actividades en forma regular.

En relación a la cuestión específica de plan de ordenamiento urbano, el municipio de Florencio Varela no ha dado señales de estar trabajando actualmente en esa cuestión. El plano de zonificación se modifica sobre la coyuntura de las necesidades. Y finalmente, cabe destacar que los profesionales que cuentan con más antigüedad en sus funciones, en la órbita de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, mencionan el impulso que tuvieron las políticas de este tipo hace aproximadamente 15 años.

#### **II.2.2.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial**

Se describe a continuación una breve síntesis de las acciones realizadas a través de la ejecución de diversos programas, acerca de los que se tomó conocimiento:

##### PROGRAMA PROTIERRA

SAN FRANCISCO (186 lotes)

Infraestructura ejecutada:

- Red de agua corriente
- Red eléctrica

Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico
- Plano de mensura dibujado por la Secr. De Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As.

- Tiene certificado de aptitud hidráulica.

#### VILLA HUDSON (207 lotes)

##### Infraestructura ejecutada:

- Red de agua corriente
- Red eléctrica

##### Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico
- Plano de mensura: hay que rever los dibujados a mano por Geodesia y dibujarlos en CAD. (convenio charlado con la Secr. de Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. para nueva presentación)
- Tiene certificado de aptitud hidráulica.

#### SAN NICOLAS (94 lotes)

##### Infraestructura ejecutada:

- Red de agua corriente
- Red eléctrica

##### Observaciones:

- Plano de mensura aprobado.
- El IVBA vera la situación de pago y confeccionará propuesta para la entrega de escrituras, esto fue concensuado con la Dirección de sociales del Instituto.

#### VILLA ARIAS: (111 lotes)

##### Infraestructura ejecutada:

- Red de agua corriente
- Red eléctrica

##### Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico

- Plano de mensura: hay que rever los dibujados a mano por Geodesia y dibujarlos en CAD. (convenio charlado con la Secr. de Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. para nueva presentación)
- El IVBA no tiene información ni expediente sobre el predio.

#### LA ESPERANZA (100 familias)

Infraestructura ejecutada:

- No existe infraestructura

Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico
- Falta proyecto de infraestructura
- Falta proyecto urbano de subdivisión (convenio charlado con la Secr. de Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. para la confección de la propuesta de subdivisión y mensura).

#### LA SIRENA (35 familias)

Infraestructura ejecutada:

- No existe infraestructura

Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico
- Falta proyecto de infraestructura
- Falta proyecto urbano de subdivisión (convenio charlado con la Secr. de Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. para la confección de la propuesta de subdivisión y mensura).

#### PROGRAMA PRO CASA

PRO CASA I: 120 viviendas.

PRO CASA II: 89 viviendas.

PRO CASA III: 124 viviendas.

#### PROGRAMA SOLIDARIDAD Y DIGNIDAD

152 ampliaciones y terminaciones de viviendas.

### PROGRAMA FONAVI

Villa Hudson: 109 viviendas

Villa Vatteone: S/D

Pepsi: S/D

Se ha tomado conocimiento a través de la entrevista realizada con la responsable del área de regularización dominial, de acciones realizadas y en curso en este sentido, sin embargo no se pudo acceder a ninguna información específica o documento que diera cuenta de los procedimientos utilizados y los logros obtenidos.

Sin embargo, las entrevistas han revelado que el equipo que trabaja en ello tiene un amplio conocimiento del territorio y las condiciones de cada sector del mismo, sus habitantes, las condiciones de vida, y finalmente la situación de la tierra.

Finalmente, si bien nuevamente no se ha podido acceder a documentación respaldatoria que de cuenta de los resultados obtenidos, los informantes han revelado que existen políticas llevadas a cabo por el municipio en relación a la existencia de suelo urbano ocioso y se ha tomado conocimiento de la normativa respaldatoria de dichas acciones. En este sentido, el municipio interviene sobre los terrenos urbanos privados ociosos mediante la utilización de los mismos con fines comunitarios, mediante la realización de obras fácilmente removibles. De todas maneras y de acuerdo a lo que se relevó oralmente, no es significativa la magnitud de las acciones que se han podido llevar a cabo hasta la fecha a través de esta vía.

#### **II.2.2.E. Anexo**

### **II.2.3. Municipalidad de General Pueyrredón**

#### **II.2.3.A. Análisis de la Estructura Organizacional**

##### **II.2.3.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica**

La estructura orgánico funcional muestra la composición interna del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de General Pueyrredón. Dicha estructura presenta algunas particularidades que la diferencian de la mayoría de los municipios de la Provincia de Buenos Aires. Está integrada por cinco secretarías más siete unidades organizativas adicionales que dependen directamente del Intendente Municipal. Estas siete unidades se refieren a dos Subsecretarías (Planificación Estratégica y Desarrollo Urbano; y Cultura), dos Direcciones Generales (de Secretaría Privada; y de Relaciones con las ONG's) y tres entes descentralizados (Ente Municipal de Vialidad, Servicios Urbanos y Gestión Ambiental; Ente Municipal de Turismo; y Ente Municipal de Deportes y Recreación).

Las Secretarías de Estado son:

- Secretaría de Gobierno
- Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano
- Secretaría de Economía y Hacienda
- Secretaría de Salud, Secretaría de Desarrollo Social
- Secretaría de Legal y Técnica.

Las políticas vinculadas al ordenamiento territorial se llevan a cabo en la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano. Esta secretaría está compuesta por: (i) Una Subsecretaría de Planeamiento Urbano, (ii) Seis Direcciones dependientes de la Subsecretaría (de Ordenamiento Territorial, de Obras Públicas, de Obras Privadas, de Proyectos, Vivienda e Infraestructura, de Coordinación Administrativa, de Coordinación Técnica y Gestión Institucional)

De cada una de las direcciones dependen:

- a) Dirección de Ordenamiento Territorial: Departamento de banco de tierras (de donde depende la División Casa de Tierras), Departamento de uso del Suelo, y División Administrativa de Ordenamiento Territorial.

- b) Dirección de Obras Públicas: Departamento electromecánico y obras de gas, Departamento de certificaciones, Departamento de inspección de obras y control del espacio público.
- c) Dirección de Obras Privadas: Departamento de Control Técnico, Departamento de Fiscalización de Obras, Departamento Técnico Administrativo.
- d) Dirección de Proyectos, Vivienda e infraestructura: Departamento de Arquitectura. Departamento de Promoción social.
- e) Dirección de Coordinación Administrativa: No posee unidades dependientes.
- f) Dirección de Coordinación Técnica y Gestión Interinstitucional: Departamento Licitaciones y Registros.

En el Anexo se adjunta el Organigrama.

#### **II.2.3.A.b. Procedimientos Administrativos**

El Municipio de General Pueyrredón presenta las mismas particularidades que la gran mayoría de los municipios de la Provincia de Buenos Aires en cuanto a la existencia de manuales de organización y procedimientos para el ejercicio de los procesos administrativos del sector público municipal. En principio, no se identifica un documento integral normativo que describa la forma en que se llevan adelante los procedimientos en cada una de las unidades organizativas que integran la estructura orgánica municipal.

Por lo que se pudo corroborar a través del trabajo de relevamiento en campo, las entrevistas a los funcionarios y técnicos de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, permiten constatar que muchas acciones son realizadas con la utilización del conocimiento de los empleados municipales, sin que se cuente con un procedimiento escrito legalmente institucionalizado.

#### **II.2.3.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

Si bien la estructura orgánica funcional del municipio no se condice exactamente con la estructura real del sector público municipal, es la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano la que tiene a su cargo el desarrollo de los procesos con

mayor asociación a la política urbano territorial. Entre los principales procesos que se identifican se pueden mencionar: (i) ordenamiento territorial, (ii) control de la obra privada, (iii) intervención en obras de carácter público, (iv) política de vivienda municipal.

A pesar de esta descripción, en la estructura municipal existe un Ente de Vialidad, Servicios Urbanos y Gestión Ambiental, que se ocupa del mantenimiento de los espacios públicos y municipales, de los cementerios, del alumbrado público, la preservación del equilibrio de los recursos naturales, el control del impacto ambiental, la recolección y disposición de residuos, y la administración de lo atinente a los estudios, proyectos, construcción y conservación de cuestiones vinculadas a caminos y calles del Partido.

El trabajo de campo permitió tomar conocimiento específico respecto a las políticas orientadas a la planificación del territorio, expansión de la ciudad y política de vivienda. Las conclusiones vertidas representan en gran parte la opinión de los responsables del Departamento Banco de Tierras dependiente de la Dirección de Ordenamiento Territorial. No caben dudas de que este Departamento está dotado de personal que tiene un elevado conocimiento en materia de temas urbanos, lo que resulta sumamente interesante para poder acompañar a las políticas que se pretenden impulsar como resultado del presente estudio a través del gobierno de la provincia.

A pesar de esta aparente ventaja, existe el reconocimiento por parte de las autoridades del municipio, de que la ciudad de Mar del Plata ha crecido en las últimas décadas sin una orientación estratégica que responda a algún tipo de modelo territorial que guíe el crecimiento del Partido de General Pueyrredón.

Esta señal representa un obstáculo en cuanto a la posibilidad de diseñar políticas tendientes a ordenar el territorio.

#### **II.2.3.B. Los recursos económicos y la dotación de personal**

En esta sección se intenta dimensionar la importancia de aquellas unidades organizativas responsables de las actividades asociadas al ordenamiento territorial, la planificación urbana y la política de vivienda del municipio, en relación con la totalidad de la estructura del sector público. Para ello se recurre a dos indicadores

comúnmente utilizados para representar el tamaño relativo de las dependencias del estado: (i) recursos financieros, (ii) recursos humanos.

### **II.2.3.B.a. Recursos Financieros**

A la luz de este indicador no es posible realizar un análisis que demuestre consistencia. La información que se expone en el presupuesto anual, no es lo suficientemente analítica para permitir verificar la importancia de cada secretaría sobre el total de las unidades del sector público municipal. Sólo existe una apertura desagregada en el caso del Ente Municipal de Vialidad. El presupuesto del ente representa el 13,5 % del total del presupuesto municipal.

La ordenanza sobre el Presupuesto Anual expone el presupuesto de los Entes descentralizados separadamente del de la Administración Central. En este último caso sólo se presenta la información mediante una apertura programática en donde no se explicita a qué unidad organizativa pertenece cada programa.

Sólo se pueden identificar las siguientes partidas de interés respecto al dimensionamiento de políticas con incidencia urbano territoriales, vinculadas exclusivamente a los gastos de capital (no existe detalle de los gastos corrientes, en donde el gasto en personal suele representar por lo general el rubro de mayor importancia relativa):

1. El total del presupuesto asignado al rubro "trabajos públicos" asciende aproximadamente a \$ 5, 33 millones.
2. Entre los trabajos públicos presupuestados se destacan: trabajos de refacción de edificios municipales, obras de redes de gas, centro de salud, construcción de jardines, programa de creación de espacios públicos.
3. El rubro de mayor relevancia dentro del rubro anteriormente mencionado esta representado por la partida "obras de redes de gas" por un monto de \$ 1,3 millones.
4. Se identifican partidas específicas relativas a la política de vivienda:
  - (i) Convenios IVBA respecto al Programa Solidaridad (Ordenanza 12.648), correspondiente a dos convenios por la construcción viviendas;

- (ii) "Préstamo Solidaridad Barrial Batán" correspondiente a un convenio para efectuar soluciones habitacionales en la ciudad de Batán por \$ 219.380;
- (iii) "Préstamo Apoyo a la reparación de viviendas (Ordenanza 10.439) con fondos propios de la municipalidad instaurando un Programa de Préstamo por \$ 350.000;
- (iv) Convenio IVBA respecto al Programa APAND (institución de ayuda a la niñez de Mar del Plata) por la construcción de 4 viviendas por \$ 15. 420.

### II.2.3.B.b. Recursos Humanos

Para este indicador sólo se cuenta con información medianamente detallada de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano. Teniendo conocimiento de que el total de agentes municipales asciende en la actualidad a 4.208, se puede verificar la baja representación de la secretaría en el total (2.6%).

Sin embargo, es importante tener en cuenta que el Ente Municipal de Vialidad y Servicios Urbanos no depende de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, pero como se mencionara anteriormente, tiene a su cargo funciones que en la mayoría de los municipios son ejercidas por la Secretaría de Obras Públicas. Esto permite relativizar de alguna manera la lectura que se realice de la información con la que se cuenta.

Hecha esta aclaración, en el siguiente cuadro se observan las particularidades del personal que integra la Secretaría mencionada.

**Municipalidad de General Pueyrredón**  
Dotación de Personal

Unidad Organizacional	Escalañón			Calificación					Total
Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano	22	7	79	0	6	16	7	79	108
Secretaría	1	1	2			1	1	2	4
Dirección de Ordenamiento Territorial	5	4	13	0	1	4	4	13	22
Dirección de Ss. Generales y Ss. Viales	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d
Dirección de Obras Públicas	4	2	11	0	1	3	2	11	17
Dirección de Obras Privadas	8		41		4	4		41	49
Dirección de Proyectos, Vivienda e Infraestructura	2	0	11	0	0	2	0	11	13
Dirección de Coordinación Administrativa	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d
Dirección de Coordinación Técnica y Gestión Interinstitucional	2	0	1	0	0	2	0	1	3

De la observación se pueden extraer las siguientes consideraciones:

- Existe una elevada participación de personal profesional en el área (73,15% ).
- La Dirección de Ordenamiento Territorial es la segunda en importancia (20,4%), seguida de la Dirección de Obras privadas, donde el alto número de

profesionales se explica por los agentes que llevan adelante las tareas de inspección de las construcciones dentro de la ciudad.

- Se destaca la alta participación del personal universitario dentro de la Dirección de Ordenamiento Territorial (59,1%).

### **II.2.3.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo**

El Municipio de General Pueyrredón se ha planteado como desafío durante el año 2004, la elaboración del Plan Estratégico Municipal, con el objeto de abordar aquellos temas que son claves en los procesos de transformación económica y social del territorio.

Para llevar adelante esta acción trascendental, el Ejecutivo Municipal ha llevado adelante una labor avalada en cierta forma por el consenso y la participación de la ciudadanía.

La primera etapa de trabajo consistió en la elaboración de un diagnóstico a través de la realización de un taller que se efectuó a fines del año 2003, y contó con la participación de más de sesenta agentes que representan a distintos sectores de la ciudad (empresarios, referentes comunitarios, fomentistas, dirigentes políticos, periodistas, funcionarios públicos, entre otros). Una vez finalizada esta etapa inicial, se llevaron a cabo diez talleres que finalizaron a mediados del año 2004. En esta oportunidad participaron 700 representantes institucionales y comunitarios. Finalmente, se realizó un taller de diagnóstico final con la asistencia de 350 personas.

Sobre la base de las conclusiones que arrojó la etapa diagnóstica, se trabajó en la definición de escenarios futuros posibles y deseables para las siguientes variables: agotamiento del patrón de crecimiento económico, falta de políticas de desarrollo productivo y generación de empleo, ausencia de políticas sociales integrales, escenario social fragmentado, deficiencias en planificación y gestión urbana ambiental, desequilibrios en la provisión de infraestructura y servicios.

Esto permitió la elaboración de proyectos posibles de integrar el Plan Estratégico Municipal. Sobre el total de proyectos se llevó adelante una tarea de priorización teniendo en cuenta como principal parámetro el impacto social potencial

A continuación se mencionan los proyectos identificados como prioritarios en referencia a las Estrategias "Ordenamiento Territorial", "Desarrollo Urbano", "Integración y Calificación Urbana", "Mejoramiento y Protección del Litoral Marítimo. El objetivo propuesto está orientado a la definición e implementación de "un modelo de organización territorial equilibrado, que contemple la protección de las particularidades ambientales del partido, una eficiente articulación entre sus núcleos poblados y el incremento progresivo de la calidad de vida urbana a través de la adopción de nuevos instrumentos de ordenación y de la gestión de proyectos clave".

Los proyectos definidos como prioritarios fueron:

- (i) Plan de ordenamiento territorial para el Partido de General Pueyrredon.
- (ii) Plan de gestión ambiental para el Partido de General Pueyrredon.
- (iii) Sistema municipal de información territorial.
- (iv) Planes de ordenamiento para centros urbanos del Partido
- (v) Plan maestro de infraestructura de servicios.
- (vi) Infraestructura para la producción
- (vii) Sistema de accesibilidad regional
- (viii) Programa de grandes equipamientos urbanos.
- (ix) Plan de transporte y tránsito.
- (x) Programa de espacios públicos.
- (xi) Programa de vivienda y mejoramiento barrial.
- (xii) Programa de atractivos urbanos y revitalización de áreas centrales y comerciales.
- (xiii) Programa de protección de edificios y sectores de interés patrimonial.
- (xiv) Plan integrado para zona Puerto
- (xv) Plan frente marítimo
- (xvi) Programa de defensa costera

## **II.2.3.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial**

### **II.2.3.D.a. Proyectos con impacto urbano territorial**

En la presente sección se brinda un marco descriptivo acerca de las diferentes políticas urbanas que han sido impulsadas por el gobierno municipal y que representan algún tipo de intervención pública respecto al ordenamiento del territorio, la política de suelo, la infraestructura pública y la política de vivienda.

Antes de describir estas políticas resulta interesante recrear la historia de los diferentes organismos municipales que han tenido a su cargo las políticas de tierras y vivienda. A continuación se describen los acontecimientos históricos sobre esta cuestión.

#### Antecedentes organismos municipales encargados de la política de tierras y vivienda

##### a) Creación del Instituto Municipal de Crédito y Vivienda (IMCREVI)

En el año 1963 se crea el IMCREVI con el objeto de promover la construcción de viviendas por el sistema de asistencia técnica, esfuerzo propio y ayuda mutua; proyectar y ejecutar planes de edificación destinados a la erradicación de las viviendas insalubres; financiar urbanizaciones y construcción de obras de saneamiento y complementarias e instalaciones para servicios públicos destinados al mejor funcionamiento de los barrios; comprar y vender tierras para el cumplimiento de sus fines; gestionar crédito de instituciones oficiales o privadas.

##### b) Creación del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano (IMDUR)

A fines del año 1979 se crea el IMDUR como organismo sustituto del IMCREVI. Este nuevo organismo tiene casi las mismas funciones que el anterior e incorpora todas aquellas relativas a la construcción de obras de red de gas natural y obras sanitarias (agua y cloaca). Posteriormente, aquellas referidas a obras sanitarias pasan a conformar un Sociedad de Estado con el cien por ciento de capital municipal.

##### c) Creación del Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos.

En enero de 1986 se crea el Programa de Vivienda y Asentamiento Humanos, a ser implementado a través del IMDUR, con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda a familias y grupos familiares cuyo grado de carencia y marginalidad social requieran

un tratamiento diferencial en el enfoque y en el modo en que se planteen y desarrollen sus soluciones. Con la creación de este programa se modifica la estructura orgánico funcional del Instituto, incorporando a su estructura un área específica para llevar adelante el programa en cuestión. Las principales funciones de esta nueva área eran: efectuar y mantener actualizado el relevamiento y catastro de los terrenos fiscales pertenecientes al dominio municipal, su estado de ocupación, afectación a proyectos de interés público y toda otra información pertinente que resulte de interés para la ejecución del Programa; identificar tierras aptas para el desarrollo del programa y proponer su adquisición, cesión, permuta o expropiación; elaborar y proponer el plan anual de ejecución del programa, prever las partidas presupuestarias y el sistema de control de gestión que permita evaluar en cada instante el cumplimiento de metas; relevar la situación socio-económica de la población potencialmente beneficiaria del programa; proponer los sistemas u operatorias para la financiación y construcción de las viviendas; disponer el mejoramiento en el lugar o traslado y nueva radicación de los asentamientos precarios detectados.

d) Creación del Banco Municipal de Tierras.

En diciembre del año 1991, se crea el Banco Municipal de Tierras dependiente del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano, asignándole la función de intervención en todo lo concerniente a las tierras fiscales pertenecientes al dominio municipal y todas aquellas posibles de ser incorporadas al mismo, como así también respecto a aquellas con transferencia a dicho dominio por el fisco provincial

e) Sustitución del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano

En el año 1996 se crea el Ente Municipal de Servicios Urbanos (EMSUR) sustituyendo al IMDUR. Bajo esta política municipal, se le asignan al nuevo organismos algunas funciones del IMDUR, se le otorga el rango de Secretaría de Estado, y se transfieren un sinnúmero de funciones que le correspondían a distintas Secretarías de Estado, en lo relativo a servicios públicos, espacios verdes, luminarias, señalización, mantenimiento de cementerios, entre otras.

f) Modificación de la estructura de la Secretaría de Obras Públicas.

En el año 1999 se realiza una profunda modificación de la estructura de la Secretaría de Obras Públicas, incorporándose casi la totalidad de las funciones del

EMSUR en diferentes nuevas dependencias. Las principales funciones / departamentos / programas que dejan de funcionar en el EMSUR son: Programas de vivienda, Banco de Tierras, Casa de Tierras, Promoción social y censo, Forestación y poda. De esta manera, las políticas vinculadas a tierras y vivienda pasan a depender formalmente de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano.

#### Proyectos municipales con impacto urbano - territorial

##### A. Regularización Dominial

- (i) Ley 24.374: Entre los años 1997 y 2004 se procedió a la regularizar el dominio de 2.485 inmuebles. En la actualidad son pocas las acciones utilizando este instrumento.
- (ii) Ley 10.830: No se cuenta con información sobre este concepto

##### B. Políticas de provisión de vivienda

- (i) *Programa Crediticio de Apoyo a la Vivienda*: este era un programa habitacional para familias de escasos recursos, realizado con recursos propios del municipio, creado en el año 1996 y que era ejecutado por el ex - IMSUR. El municipio instrumenta un crédito mediante la compra de materiales para la construcción de viviendas, que entrega a los beneficiarios del programa. La devolución de los recursos es a un plazo de tres años, con un costo adicional de hasta un 5 % del monto total. Se construyeron un 167 viviendas. Actualmente se ha puesto en marcha nuevamente.
- (ii) *Fondo Nacional de la Vivienda*: entre los años 1985 y 2001 se construyeron en el municipio de General Pueyrredón un total de 400 viviendas.
- (iii) *Instituto Provincial de la Vivienda*: entre los años 1991 y 1995 se instrumentó el Plan de Reconstrucción de Barrios (no se cuenta con información estadística)
- (iv) *Programa Solidaridad Barrial*: entre los años 1995 y 1999 se construyeron 50 viviendas. En la actualidad el Programa se encuentra interrumpido.
- (v) *Programa PROCASA*: no se obtuvo información oficial.
- (vi) *Plan Dignidad*: por este programa se relocalizaron 400 viviendas del al "Villa del Paso".
- (vii) *Plan Federal*: Del cupo de 900 viviendas sólo se dispone de tierra para 320.

En la actualidad el municipio está implementando un Programa Municipal acompañando a los Programas de Construcción de Viviendas de Interés Social implementados desde el Gobierno Provincial y Nacional. Estas acciones han comprometido la tierra disponible para uso habitacional de dominio municipal, lo que ha llevado a impulsar la compra de tierra destinada a satisfacer la demanda actual.

Se identificó como sector de mayor conveniencia para la adquisición de tierras aquél que se ubica en el ejido urbano o limitando con éste, sobre el noroeste de la ciudad, de manera de evitar dispersar la población en áreas suburbanas que o cuentan con infraestructura de servicios, ni equipamiento comunitario.

En la actualidad, habiéndose incorporado la partida para la adquisición de tierras en el presupuesto 2005, se acaba de terminar de elaborar el Pliego de Licitación Pública para cumplir con el objetivo propuesto.

#### C. Obras Públicas

- (i) Red cloacal y de agua potable: el área urbana de las dos ciudades del Partido (Mar del Plata y Batán) presenta un elevado grado de cobertura de las redes agua y cloacas. La última obra que se realizó fue la denominada "4ta. Cloaca Máxima", que sirve a todo el área del Noroeste de la ciudad de Mar del Plata. Actualmente se avanza sobre proyectos de redes secundarias y domiciliarias.
- (ii) Tratamiento de afluentes cloacales: el proyecto "Emisario Submarino", constituye uno de los proyectos más significativos realizados con financiamiento externo (Banco Interamericano de Desarrollo). La obra constituye un desagüe mediante un caño de 4 kilómetros desde la costa y a 200 metros de profundidad. El presupuesto final asciende a U\$S 30 millones.
- (iii) Plan de obras: las principales obras de menor envergadura se realizan con presupuesto municipal. Para el año 2005 se presupuestaron \$ 5,3 millones. Entre las obras más importantes se destacan: redes de gas, construcción de jardines de infantes, puentes sobre arroyos, refacción de edificios municipales.

#### D. Política Ambiental

La política ambiental del municipio se focaliza específicamente las actividades desarrolladas en el Parque Industrial. Durante estos últimos años, el municipio ha prestado particular atención a las industrias de procesamiento alimenticio, y a las

actividades pesqueras que son las que más residuos industriales generan. A su vez, existen plantas de procesamiento clandestinas o que no reúnen las condiciones mínimas de calidad. Sobre este particular se debe destacar que actualmente los controles realizados por el SENASA y la presión de las normas internacionales coadyuvan a mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos y el cuidado del medio ambiente

#### **II.2.3.D.b. Propuesta Municipal sobre alternativas consideradas viables para la movilización de suelos.**

Como tema final del estudio de campo, y en sintonía con el proyecto en cuestión, se expone a continuación un documento elaborado recientemente por el responsable del Departamento Banco Municipal de Tierras, en el que se proponen alternativas posibles de ser instrumentadas a través del Gobierno Municipal, con el objeto de movilizar suelos.

#### **Antecedentes**

La falta de tierras urbanizadas al alcance de los habitantes de bajos recursos de la ciudad, con el efecto no deseado de la ocupación ilegal de terrenos carentes de infraestructura en la periferia urbana y en áreas no aptas, constituye una grave limitación para, no sólo lo que podría considerarse como un mercado de tierras, sino especialmente, para la localización de usos habitacionales y /o comerciales debido a sus condiciones topográficas y/o ambientales.

La consecuencia más inmediata de esta situación es la sobrevaloración de la tierra urbanizada apta (subdividida, con servicios, no inundable) ya de por sí cara. La tenencia ilegal (como una de las formas de tenencia) de la tierra es una consecuencia del problema de la irregularidad de la tierra que es: La forma o el mecanismo a través del cual los pobres acceden al suelo urbano.

Todos los programas de regularización dominial conllevan una política tributaria. Con la legislación vigente (ley 24374, ley 10.830, ley 10.928) se condonan deudas con ese objetivo a partir del supuesto de que el poseedor legal tendría más interés en estar al día con las tasas, impuestos u otras contribuciones. Pero este esfuerzo económico desde distintos niveles del estado no contribuye a que el estado municipal en particular, pueda apropiarse de un recurso caro y escaso como es la tierra urbanizada, lo que constituye una gran deseconomía para la ciudad por cuanto

-- luego de la ocupación -- los pobladores de áreas no aptas demandan la provisión de servicios e infraestructura.

Así, sabiendo que no podrán reclamarle al loteador, promotor inmobiliario, dueño de la tierra o puntero político que estimuló la ocupación, dirigirán sus reclamos al municipio el que, obligado por las circunstancias, deberá asumir el costo de los problemas y seguramente no tendrá ni siquiera la posibilidad de aplicar una política tributaria que por medio de las tasas ordinarias u otros instrumentos de captura de plusvalías le permitan financiar la infraestructura urbana necesaria.

El incremento de las contribuciones urbanas como pretendida intención de capturar valor puede esconder, en realidad, ineficiencia en la recaudación, básicamente por la incapacidad de actualizar los catastros y la incomunicación entre los distintos organismos y/o niveles del estado para el desarrollo e implementación de instrumentos que así lo permitan.

Desde el año 1997 el municipio, a través de la actuación de apoderados externos, tanto desde la administración central como de entes descentralizados, ha emitido gran cantidad de títulos ejecutivos (red de gas, alumbrado especial, etc.) lo que a nuestro juicio no ha tenido una buena performance en cuanto a los resultados económicos porque las cuentas impagas involucran inmuebles de los sectores impositivos más críticos o los mismos se hallan afectados por problemas judiciales, sucesorios, etcétera.

Sólo en los últimos tiempos y como resultado de las directivas de la actual administración se ha puesto el acento en grandes deudores comerciales y/o industriales, con el objetivo de mejorar la recaudación, pero no en áreas baldías de interés para la localización de usos residenciales y que pudieran incorporarse al dominio municipal. Toda acción debería hacer énfasis en los sectores impositivos identificados con las zonas 4, 5, y 6 lo que hará necesario prever como concluir las causas abiertas cuando no se localicen titulares, responsables empadronados o se trate de terrenos baldíos o inmuebles sin ocupar y además no existan ofertas que compensen los gastos procesales y las deudas originarias.

Dado este marco, se enumeran y describen brevemente las alternativas consideradas viables para la adquisición de tierras:

- a) El proyecto de ordenanza que se adjunta (anexo), por el cual se propone compensar por los créditos a favor de la Municipalidad en los juicios que se produzcan por las deudas de tasas y otras contribuciones.
- b) Realizar acciones destinadas a la incorporación al patrimonio municipal, en los predios que se detallan (ver anexo) en el marco de la Ley 11.622 de consolidación del dominio de interés social o de la Ley 5.708 de expropiaciones. Los mismos están ubicados en un arco formado por las Av. A ALIO, Juan B Justo hasta el límite del Area Urbana de mar del plata, (intraejidales y extraejidales) constituyen macizos territoriales residuales en la trama de la ciudad y en su gran mayoría son beneficiados por la construcción de la 4º cloaca máxima lo que incrementará notablemente su valor cuando se ejecuten las redes secundarias y conexiones domiciliarias. Debe evaluarse la posibilidad de aplicación del Art. 88 de la Ley 8912 en estos inmuebles.
- c) Proseguir las actuaciones que se tramitan por exp. 3124/3/03 sobre la aplicación de la ley 11.622 en la zona sur de la ciudad. A la fecha de este informe se está realizando un relevamiento de parcelas baldías en los barrios Libertad, Malvinas Argentinas y 9 de julio y la zona de los barrios Fortunato de la Plaza, GraI. Pueyrredon y el Martillo.
- d) Evaluar posibilidad de compra de inmueble ya ofrecidos en venta a la Municipalidad. Se adjunta listado en el anexo
- e) Vista la experiencia del Departamento Banco Municipal de Tierras en la aplicación de la Ley 11.622, se debe considerar que, para que la oferta de terrenos en donación se incremente de manera sustantiva se debería adherir, a cada boleta de tasa ABL que se emita, o estar impresa en la misma una leyenda donde se ponga en conocimiento de los contribuyentes la posibilidad de donar a cambio de la condonación de deudas por Tasas Municipales e impuesto Inmobiliario.

#### **II.2.3.E. Anexo**

##### **Anexo I. Organigrama Municipal**

## **Anexo II. Proyecto de Ordenanza**

Artículo 1º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a compensar por los créditos en las subastas judiciales que se produzcan por las tramitaciones de los juicios de apremio, por las deudas de tasas y contribución por mejoras, pudiendo en consecuencia licitar y adquirir el inmueble con los importes actualizados de los conceptos que originaran la causa respectiva.

Artículo 2º: Autorízase la gestión de expropiaciones cuando del resultado de las acciones se comprueben condiciones de emplazamiento del/ los bien/es que demuestren utilidad pública y necesidad social de conformidad con lo previsto en el Artículo 58º de la L.O.M.

Artículo 3º: La posibilidad de licitar por el crédito a favor de la Municipalidad en las subastas de inmuebles y/o la gestión de la Ley de Expropiación de bienes afectados por deudas cuyo cobro este a su cargo, queda limitada al cumplimiento de alguno de los supuestos siguientes: a) Que el/los titular/res del/de los bien/es en cuestión detenten el carácter de propietarios de otros inmuebles; b) Que se trate de viviendas deshabitadas y c) Que se trate de lotes baldíos.

Artículo 4º: Los inmuebles que se incorporen al patrimonio municipal, a través del Departamento Banco Municipal de Tierras, y que no sean declarados de utilidad para los fines de la Administración Central o sus Entes Descentralizados serán destinados a fines de solidaridad social.

Artículo 5º: Autorízase al Sr. Intendente Municipal a delegar en la persona del Sr. Secretario de Legal y Técnica y/o de Hacienda su representación en el acto de subasta de los inmuebles.

Artículo 6º: De forma.

## **Anexo III. Tierras del Dominio Privado a Evaluar**

1.- VI – A – Ch 17 – Fr. I

Sup.: 66.621 m<sup>2</sup>

Calle Czetz y Vías del FFCC

Hay prefactibilidad para conjunto habitacional.

2.- VI – A – Ch. 30 – Parcelas 2a, 2b, 2c, 8, 9a y 9c.

Sup.: 80.970 m<sup>2</sup>

Calle Czetz y Rio Negro.

3.- VI – H – Ch. 79 – parcela 2.

Sup.: aprox. 17 has.

Calle Friuli, W. Morris, Mario Bravo y cont. Av. Canosa.

4.- VI – H – Ch. 30 – Fr. I – Parcelas 25, 26 y 27.

Sup.: 21.000 m<sup>2</sup>

Calles Trip. Del Fournier, Brumana, Namuncurá.

5.- VI – H – Mznas. 41m, 41n y 41f

Sup.: 45.000m<sup>2</sup>

Av. Fortunato de la Plaza y Reforma Universitaria

Calles sin abrir.

6.- VI – A Ch. 82 – Parcela 2.

Sup.: 72.287 m<sup>2</sup>

Alvarado y Leguizamon

7.- VI – A – Ch 29 – Fr I – Parcelas 1,2,15 y 16

Sup.: 38770 m<sup>2</sup>

Strobel y 212

8.- VI – A – Ch 63 – 6

Sup.: 35.000 m<sup>2</sup>

Av. Colón y 228

9.- VI – A – Ch 63 – 10

Sup.: 27.000 m<sup>2</sup>

Av. Colón y 240

10.- VI – A – Ch 63 – 8

Sup.: 27.000 m<sup>2</sup>

Av. Colón al 10.000

11.- VI – A – Ch 63 – 4

Sup.: 27.000m<sup>2</sup>

Rivadavia e/ 230 y 232

12.- VI – H – 33b – Parcelas 1 a 16

33g – Parcelas 1 a 15

33h – Parcelas 1 a 16

Sup. 15.340 m<sup>2</sup>

Av. J. P. Ramos, Bouchard, Azopardo y Av. Vertiz.

\* Parcialmente ocupadas.

13.- VI – H – Manzanas 52c, 52d, 52k y 52m.

Sup.: 32.000 m<sup>2</sup>

Av. Fortunato de la Plaza y Heguilor

14.- VI – A – Ch 82 – Parcela 1

Sup. 107.582 m<sup>2</sup>

Av. J. B. Justo, F. Errea, Alvarado y Portugal.

15.- VI – A – Ch 28 – Parcela 2

Sup.: 80.000 m<sup>2</sup>

Strobel y Leguizamón

16.- VI – H – Ch 42 – 16 a

Sup.: 15.000 m<sup>2</sup> aprox.

Lindero a escuelas provinciales

#### **ANEXO IV. Inmuebles Ofrecidos en Venta**

1.- IV – DD – Manzanas 442, 443 y 449

Sup. 38.608 m<sup>2</sup>

Calles Azopardo, Canesa, San Salvador y J. N. Fernández. Barrio Don Emilio.

Ofrecido en venta por exp. 26137/7/99

2.- VI – A – Ch 76 – Fr III – Parcelas 1, 2 y 3

Ex Complejo polideportivo U.T.A. ubicado en Alberti, Amaya, F. Errea y J.

B. Justo.

Sup. 56.795 m<sup>2</sup>

Forma parte de un predio mayor de aprox. 38 has.

Distrito UD5. Ord. 6442. Complejo UTA.

3.- IV – Rural – Parcelas 588, 590, 592 y 594.

Plano 45-75-84. Sup total aprox. 20 has.

Entre los barrios J. Hernández y Autódromo.

4.- VI -- H -- Ch 42 -- Parcelas 21, 19, 15, 14, 13, 12 y 11.

Triángulo formado por las vías del FFCC, Trip. Del Fournier y Namúncura.

Sup. Aprox. de 15.000 m<sup>2</sup>

Sector de vías ocupado por asentamiento.

## **II.2.4. Municipalidad de Brandsen**

### **II.2.4.A. Análisis de la Estructura Organizacional**

#### **II.2.4.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica**

El Sector Público de la Municipalidad de Brandsen está estructurado orgánicamente según la siguiente composición: Intendente Municipal, dos cargos de Staff y una dirección que dependen directamente del Intendente y tres Secretarías de Estado.

Además de la Dirección de Asuntos Legales, dependen directamente del Intendente Municipal el Asesor de Obras Públicas y Servicios y el Contador Municipal.

Las tres Secretarías a las que se hace referencia son la Secretaría de Salud Pública y Desarrollo Humano, la Secretaría de Gobierno y Hacienda y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

A diferencia de otros Gobiernos Municipales, en esta Municipalidad se concentran en una sola Secretaría funciones relacionadas con tareas de planificación, coordinación y ejecución de las políticas del gobierno municipal propiamente, y las relativas a las políticas de gestión institucional entre el Ejecutivo y el Concejo Deliberante, así como aquellas atinentes a la programación, coordinación y ejecución del presupuesto y cumplimiento de la política tributaria y fiscal<sup>2</sup>. De la Secretaría de Gobierno y Hacienda depende la mayor cantidad de direcciones municipales: Dirección de Inspección General, Dirección de Rentas y Liquidaciones, Dirección de Tesorería, Dirección de Prensa y Turismo, Dirección de Producción y Empleo. Por otra parte, existen cinco Departamentos que dependen de esta Secretaría.

Asimismo, las políticas vinculadas a las prestaciones sanitarias hacia la comunidad y las orientadas a acción social se llevan a cabo a través de una Secretaría, cuando por lo general en muchos municipios unidad tiene rango de Subsecretaría.

La tercera de las Secretarías es la Obras y Servicios Públicos. Bajo esta Unidad se encuentran cuatro direcciones: Servicios Viales, Medio Ambiente, Servicios Generales, Planeamiento Urbano. La incorporación de dos direcciones adicionales

---

<sup>2</sup> En la mayoría de las Municipalidades de la Provincia estas funciones están asignadas a dos Secretarías (Gobierno por una parte, y Hacienda o Economía por otra).

durante el ejercicio 2004 bajo la órbita de la Secretaría, da luz del interés en ampliar la capacidad institucional del sector público municipal por parte del Ejecutivo Municipal.

En el anexo se expone un organigrama de dicha estructura con un nivel de mayor detalle.

A los fines de la investigación en cuestión, se pudo identificar con claridad las áreas que se encuentran involucradas en las políticas vinculadas al uso de suelo y la planificación urbana. De hecho existe una Dirección de Planeamiento Urbano que es la encargada de llevar adelante las funciones relacionadas con estos temas.

#### **II.2.4.A.b. Procedimientos Administrativos**

Existen distintos antecedentes<sup>3</sup> e investigaciones que brindan una acabada descripción acerca de las debilidades que se observan en la gran mayoría de municipios de la Provincia de Buenos Aires (y del resto de los municipios del país) en cuanto a tener herramientas eficaces a la hora de dejar plasmada en forma continua y permanente cuál es la forma de llevar adelante todas las acciones y actividades que son responsabilidad de cada Unidad Organizativa identificada en la estructura del sector público municipal.

Si bien en varias oportunidades se ha avanzado hacia este camino a través de diferentes programas promovidos desde el nivel nacional y provincial de gobierno, el Municipio de Brandsen no cuenta con un Manual de Procedimientos que compile en un sólo cuerpo toda la normativa que rige el accionar de las distintas áreas de gobierno. Esta herramienta es esencial ya que permite mantener actualizada la normativa y los procedimientos que deben emplearse en cada caso.

Por otra parte, la carencia de un sistema de control interno, impide la realización de controles de legalidad<sup>4</sup> de los actos administrativos y su conveniencia económica y oportunidad.

Estas particularidades observadas brindan un escenario que debe ser evaluado con sumo cuidado antes de identificar y formular los diferentes proyectos que integrarán

---

<sup>3</sup> Estudios Diagnóstico de los Municipios adheridos al Programa de Reforma y Desarrollo de los Municipios Argentinos (BID 1164 OC/AR)

posteriormente el Programa de Movilización de Suelo Urbanizado Ocioso que se diseñe para los municipios de la Provincia.

#### **II.2.4.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

El trabajo de campo permitió relevar el grado de involucramiento de cada una de las unidades organizativas respecto a los procesos que se llevan a cabo para alcanzar los diferentes productos que tienen algún tipo de vinculación con la problemática de uso de suelos y planificación urbano territorial.

Las acciones que se realizaron *in situ* permitieron diagnosticar el entrecruzamiento de los diferentes niveles de la organización municipal respecto a los productos que fueran identificados previamente. El siguiente cuadro de situación da una idea acabada de este particular respecto a: (i) Hábitat social, (ii) Obras Públicas, (iii) Política Ambiental, (iv) Territorio Ordenado (Planes Urbanos), (v) Tasas Municipales.

El área que mayor vinculación tiene con la política urbana es la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Cuenta con 4 direcciones: Dirección de Servicios Viales, Dirección de Medio ambiente, Dirección de Servicios Generales, Dirección de Planeamiento Urbano.

La información que se recabó en las misiones realizadas al territorio, permitió identificar los procesos desarrollados dentro del ámbito específico de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, por significar la unidad más representativa en cuanto a los objetivos del estudio en cuestión; y en menor medida, la Secretaría de Gobierno y Hacienda. En particular, las políticas orientadas al ordenamiento territorial y la planificación urbana son llevadas a cabo por las direcciones que conforman la primera de las Secretarías mencionadas, bajo un ámbito físico separado del resto de la estructura de la municipalidad.

A continuación sobre la base de la información provista por el Municipio, se exponen los procesos que se desarrollan en las Unidades que tienen algún tipo de participación en áreas vinculadas con la política urbana: cuatro direcciones que dependen de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, y una que depende de la Secretaría de Gobierno y Hacienda:

- La **Dirección de Servicios Viales** tiene a su cargo llevar adelante principalmente las funciones relativas a la reconstrucción y mejora de caminos, obras menores, obras por frentistas, etcétera.
- En materia de política ambiental y protección al medio ambiente, entiende la **Dirección de Medio Ambiente**, aunque en la actualidad sus acciones no son muy significativas en comparación al total de las políticas públicas que lleva a cabo el municipio.
- La **Dirección de Planeamiento Urbano** es la más importante dentro de las actividades sobre las que se apoya el proyecto. Claramente, los procesos asociados a la planificación del territorio y la elaboración de la normativa relativa a ello, se desarrollan, en esta Dirección.
- La **Dirección de Servicios Generales**, tiene a su cargo funciones relativas a todos aquellos servicios municipales esenciales: recolección y depuración de residuos, iluminación de calles, limpieza general, barrido manual y mecánico, etcétera.
- Finalmente, y fuera de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, los procesos vinculados a la gestión de cobro de tasas municipales se identifican en el ámbito de la Secretaría de Gobierno y Hacienda, de quien depende la **Dirección de Rentas y Liquidaciones**, que tiene a cargo la recaudación de las tasas municipales y de los impuestos provinciales que se recaudan en la municipalidad (Departamento de Descentralización tributaria).

#### **II.2.4.B. Los recursos económicos y la dotación de personal**

Una de las dimensiones de análisis de la investigación se refiere al estudio de los recursos financieros y humanos que integran el Sector Público Municipal. En particular, el objetivo de esta sección es adentrarse en la descripción de las áreas de relevancia para el proyecto en cuestión.

Claramente, las posibilidades de llevar adelante políticas de estado están asociadas estrechamente a la dotación de recursos humanos con que cuentan las diferentes áreas de decisión y con los recursos financieros asignados a través del presupuesto municipal.

Dimensionar estos componentes mediante algún tipo de indicador (cuali-cuantitativo) representativo, no asegura contar con una herramienta que refleje exactamente la debilidad o fortaleza del Municipio respecto al impacto que provocarán las políticas que se originan en determinada área o unidad. Sin embargo, brinda un marco conceptual válido para realizar algún juicio respecto a las posibilidades concretas que dispone una determinada área.

Si bien los indicadores pueden exponerse para casi todas las unidades organizativas, a los fines del presente estudio, lo relevante atañe a las áreas específicas referidas a las políticas urbano territoriales, en donde la Secretaría de Obras y Servicios Públicos representa la de mayor importancia.

#### II.2.4.B.a. Recursos Financieros

En el siguiente cuadro se muestra sintéticamente el gasto ejecutado en la Municipalidad según las distintas finalidades. Si bien la apertura del gasto responde a la clasificación funcional, es posible determinar adicionalmente el monto erogado a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Gastos por Finalidad - Función  
Año 2004

Conceptos	Monto	%
Consejo Deliberante	258.897,8	2,9%
Cultura y Turismo	248.596,5	2,8%
Administración General	1.574.801,9	17,5%
Deportes	81.610,7	0,9%
Hospital Municipal	2.241.202,2	24,9%
Unidades Sanitarias	132.395,6	1,5%
Alumbrado Público	212.353,8	2,4%
Cementerio y Ss. Públicos	1.517.097,8	16,9%
Bromatología, Inspeccion Gral. y Juzgado de Faltas	248.268,7	2,8%
Residuos Sólidos y Medio Ambiente	258.896,0	2,9%
<i>Planeamiento Urbano</i>	<i>418.256,2</i>	<i>4,6%</i>
Infraestructura Vial	740.108,4	8,2%
Delegaciones	339.949,9	3,8%
Accion Social	483.265,5	5,4%
Guarderías	77.991,1	0,9%
Centros de Asistencia a la Niñez	125.967,2	1,4%
Fondo de Fortalecimiento	40.033,3	0,4%
<b>Total</b>	<b>8.999.692,7</b>	<b>100,0%</b>
<b>Secretaría de Obras y Servicios Públicos</b>	<b>3.146.712,2</b>	<b>35,0%</b>

Fuente: Gobierno de la Municipalidad de Brandsen

El cuadro permite extraer las siguientes consideraciones:

- La Secretaría de Obras pública ejecuta anualmente el 35% del presupuesto de la Municipalidad,

- Sin embargo, el monto ejecutado en el área de Planeamiento Urbano representa sólo el 4,6%.

Esta clasificación no permite visualizar la importancia del gasto operativo de la Secretaría de Obras Públicas en comparación con el resto de las unidades orgánicas de la Municipalidad. Claramente, el componente del gasto de mayor relevancia está representado por los rubros que se identifican con servicios públicos.

#### II.2.4.B.b. Dotación de Personal

Otra manera de poder evidenciar el dimensionamiento de cada una de las unidades organizativas del sector público municipal, es a través de la dotación de personal.

En el cuadro siguiente se muestra brevemente el personal asignado a cada secretaría, haciéndose especial hincapié en la estructura de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

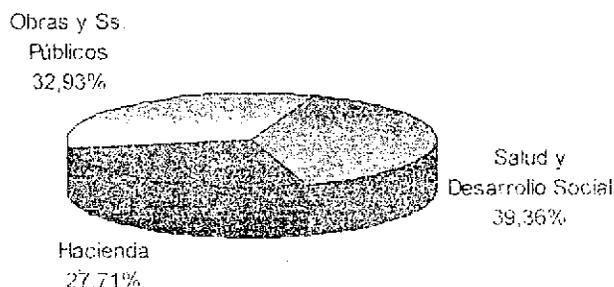
#### Municipalidad de Brandsen Dotación de Personal

Unidad Organizacional	Escala fón			Calificación				Total	
<b>Totales</b>	<b>60</b>	<b>150</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>119</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>38</b>	<b>249</b>
Secretaría de Salud y D. Social	18	52	28	3	42	12	13	28	98
Secretaría de Hacienda	35	25	9	3	26	15	16	9	69
Secretaría de Obras y Ss. Públicos	7	73	2	20	51	6	0	1	82
Secretaría	1	2	1	0	0	2	1	1	4
Dirección de Medio Ambiente	1	3	0	0	1	3	0	0	4
Dirección de Ss. Generales y Ss. Viales	4	68	0	20	49	3	0	0	72
Dirección de Planeamiento Urbano	1	0	1	0	1	0	0	1	2

Nota: En el escalafón "Técnico" se incluye la categoría del personal "Obrero"

Se puede apreciar que la cantidad de personal asignado en el sector público municipal es más o menos uniforme entre secretarías, siendo la Secretaría de Obras y Servicios Públicos la segunda en importancia. En el siguiente gráfico se muestra la representatividad de esta última en el total.

### Dotación de Personal por Secretaría (En porcentajes)



Fuente: Sobre la base de datos provistos por la Municipalidad de Brandsen

Más allá de esta última apreciación, lo relevante a los fines del estudio en cuestión es el dimensionamiento de la Dirección que tiene a su cargo las funciones relativas a la planificación del territorio. Es llamativo cómo la Dirección de Planeamiento Urbano está integrada por sólo dos agentes municipales.

#### II.2.4.B.c. Otros recursos

Un tercer indicador que brinda algún tipo de información de tipo cualitativa y que permite incorporar algún juicio adicional a la capacidad institucional del municipio, es la relativa a los recursos informáticos. Es de destacar que la municipalidad utiliza un Sistema de Información Integral que concentra los Subsistemas Contable (Tesorería, contabilidad y Compras), Subsistema Recursos (Catastro, Cuenta corriente, Padrón de Contribuyente), y Subsistema Recursos Humanos.

Como dato adicional, el Municipio cuenta con un Sistema de Información Geográfico (SIG) a cargo de la Dirección de Planeamiento Urbano que acabada de ser incorporado a la gestión pública.

#### II.2.4.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo

La mayoría de los estados de cualquier nivel de gobierno (nacional, estadual, local), ha considerado esencial contar con un Plan de Estratégico, que de alguna manera identifique los ejes estratégicos sobre los que se van a apoyar las políticas públicas en los siguientes años de gobierno.

A los fines de nuestra investigación, lo relevante será indagar acerca de las políticas que tengan una fuerte vinculación con el uso del suelo. En verdad, algunos

municipios denominan de distintas maneras a estos planes como ser Planes de Desarrollo Local, Planes Urbanísticos o específicamente Plan de Ordenamiento Territorial, haciendo especial énfasis en lo legislado por la Ley 8912

En el caso de la Municipalidad de Brandsen el camino inicial para la elaboración de este Plan, ha sido una exhaustiva labor desde las áreas del gobierno municipal, que ha permitido reunir a toda la sociedad de Brandsen para debatir y decidir el futuro de la ciudad y el partido. Bajo esta concepción, el Plan Estratégico aporta al partido una visión de futuro involucrando a todos los agentes que quieran tomar participación en la identificación de "ideas" que luego puedan ser canalizadas mediante proyectos concretos mediante la acción de gobierno.

Sólo así, las autoridades gubernamentales consideran que este PLAN se convierte en una herramienta de planificación útil para el mediano y largo plazo. Claramente, proyectos en marcha exitosos, no podrán ser fácilmente vulnerables ante decisiones contrarias de futuros administraciones municipales.

#### **II.2.4.C.a. Breves antecedentes**

Sobre finales del año 2002, la Municipalidad de Brandsen firmó un convenio con la Universidad Nacional de La Plata para la elaboración del Plan Estratégico Brandsen que contenía dos etapas bien identificadas: (i) realización del CENSO parcelario urbano durante el primer trimestre del año 2003, (ii) realización de talleres participativos para la construcción de un diagnóstico consensuado con la comunidad y la formulación del Plan Estratégico propiamente dicho.

Así durante el año 2003 se confeccionaron tres talleres temáticos: Económico-Productivo, Urbano Ambiental, y Social.

Estas tareas dieron por resultado la elaboración de un Diagnóstico (Matriz FODA), el Modelo de Desarrollo, los Lineamientos Estratégicos, los Objetivos, los Programas y las Medidas de Política, que terminarían integrando el Plan Estratégico a través de diferentes Ejes Estratégicos identificados:

## II.2.4.C.b. Diagnóstico respecto a problemáticas atinentes al proyecto en cuestión

### Matriz FODA

En esta sección se exponen casi textualmente los principales contenidos que resultaron del diagnóstico previo a la elaboración del Plan Estratégico de la Municipalidad.

#### **Problemática 1: Barrios y Localidades**

**Debilidades:** (i) Escasa cobertura de la red de infraestructura de servicios en barrios periféricos: cloacas, agua potable, gas natural, energía eléctrica domiciliaria, iluminación pública, mejorado de calles, zanjeo y pavimentación, teléfonos públicos, veredas y desagües, (ii) contaminación de las napas de agua en el Barrio Infanta Isabel, (iii) conflictos en los accesos al área urbana, y localizaciones extraurbanas y en los nodos de las rutas provinciales que atraviesan el partido y el ferrocarril, (iv) falta de gestión en la construcción de la circunvalación al área urbana, y jerarquización de las vías de circulación, (v) ausencia de una estrategia de crecimiento urbano en la ciudad cabecera, (vi) desarticulación entre el área urbana consolidada y los barrios de la periferia, (vii) accesos adecuados desde las rutas provinciales sobre las cuales se ingresa a las localidades (Ruta 215 - Gómez; Ruta 29 - Jéppener), (ix) falta de asistencia médica los fines de semana, y de atención oftalmológica en determinadas localidades (Jéppener) y por las noches reducido horario de guardia pasiva (Gómez), (x) deficiencias en el servicio de ambulancia y baja cobertura de obra social, (xi) Carencia de espacios verdes públicos de recreación y esparcimiento deportivo, (xii) escasas posibilidades de inserción laboral para los jóvenes, e inclusión en las propuestas cultural-identitarias, sumado a la falta de actividades y programas para el tiempo libre y de ocio en las localidades.

**Amenazas:** (i) Escasas oportunidades para adolescentes y jóvenes locales., (ii) falta de oportunidades laborales en algunos barrios, y la dificultad para la creación de empleos., (iii) consecuencias desencadenadas por el aumento de flujo del transporte pesado y vehicular y la falta de cruces y circulación peatonal en áreas específicas., (iv) cierre del ferrocarril y su postergada reactivación., (v) problemáticas que afectan al desarrollo social, generadas por los bajos porcentajes de servicios de infraestructura básica en algunos barrios., (vi) supuesta existencia de agua de pozo

contaminada en el barrio Santa Isabel, (vii) incremento de la población sin cobertura de obra social, (viii) escasas oportunidades para concurrir a distintas actividades o eventos para adolescentes y jóvenes que viven en las localidades, (ix) falta de equipamientos verdes deportivos, (x) desarraigo para jóvenes estudiantes, (xi) imposibilidad de pago consecuente de los bajos ingresos y el alto valor de las tasas de servicios en agua, gas y teléfono (en la localidad de Jéppener), (xii) escasa frecuencia del transporte público para estar comunicados con el resto de áreas urbanas y extraurbanas., (xiii) incremento de la población sin cobertura de obra social.

**Fortalezas:** (i) existencia de todos los servicios de infraestructura en áreas urbanas y barrios planificados como urbanizaciones de vivienda social, (ii) existencia de una red de centros sanitarios en los barrios, (iii) existencia de un Hospital Municipal, (iv) existencia de edificios con valor histórico arquitectónico, como por ejemplo cascos de estancia que dieron origen a la denominación de los barrios, (v) buen nivel de organización barrial, en lo que respecta a equipamientos sociales, (vi) barrios que se están organizando a través de la conformación de una junta vecinal o sociedad de fomento barrial, (vii) salas de Primeros Auxilios Municipales, con servicio de enfermería y farmacia, (viii) Instituciones barriales existentes como Centro de Jubilados, Escuelas, y Sociedades de Fomento, Bibliotecas, etc., (ix) buen nivel de organización barrial, en lo que respecta a equipamientos sociales, (x) participación comunitaria y compromiso, en la definición de prioridades que apunten al desarrollo de los barrios y localidades, (xi) localidades que brindan ventajas comparativas en lo que respecta a silencio, ausencia de contaminación, contacto con la naturaleza, (xii) ubicación estratégica de la localidad de Gómez en relación con Capital Federal (70 km), La Plata (30 km) y su localidad cabecera.

**Oportunidades:** (i) alto involucramiento de la población en proyectos para el partido, (ii) identificación de los problemas vecinales y comunitarios barriales, (iii) alto nivel propositivo de las comunidades barriales, (iv) existencia de algunos barrios organizados, y la manifiesta intención de los demás de organizarse, (v) implementación de programas de integración social, (vi) programa progresivo de completamiento de agua potable, (vii) áreas densificadas con buena oferta de servicios y equipamiento, (viii) dimensión barrial y urbana, apta para la fácil implementación de estrategias por medio de proyectos y programas, (ix) alto

involucramiento de la población en proyectos para el desarrollo de las localidades, (x) identificación de los problemas vecinales y comunitarios, (xi) Buena disponibilidad de tierras.

## **Problemática 2: Planificación Urbano Territorial**

**Debilidades:** (i) Normativa obsoleta y desactualizada, que genera la ausencia de planificación urbana, (ii) crecimiento urbano desordenado, problemas en la supervisión de la ocupación y uso del suelo, (iii) falta de controles y aplicación de las normas para el logro de condiciones de salubridad, calidad ambiental urbana y, normas de convivencia entre vecinos, (iv) conflictos en el cumplimiento y/u omisión de las normativas para la edificación, por desconocimiento, falta de identificación con la norma, carencia de conciencia social y compromiso ciudadano, (ii) falta de consideración y/o evaluación de la incidencia de barreras naturales para el asentamiento urbano, y la proliferación de asentamientos espontáneos, (iii) insuficientes servicios de infraestructura básica como agua, cloacas, y gas en zonas suburbanas, e incluso la falta de servicio de electricidad en sectores más postergados, (iv) existencia de las napas altas, (v) falta de planificación de obras intermunicipales y civiles urbanas (por ejemplo, escurrimientos hídricos superficiales desde el partido de San Vicente, desagües pluviales, zanjeo para el escurrimiento natural, canales aliviadores, nodos de conflicto en la intersección de rutas provinciales, conservación del asfalto en algunos barrios, mantenimiento y adecuación de banquetas en los accesos a las localidades), (vi) problemas en el sistema de movimientos, sobre todo en la zona céntrica, (vii) transporte de sustancias tóxicas por el casco urbano (Metanol), (viii) falta de compromiso de los vecinos por la disposición en la vía pública de los residuos domiciliarios (indiferencia del esquema horario, la recolección desorganizada, hasta la disposición final de residuos que actualmente se utiliza vía relleno sanitario), (ix) riesgo potencial de contaminación por falta de control y disposición de residuos de empresas privadas que operan en el rubro, (x) falta de gestiones para la conservación y protección del recurso forestal en lugares naturales recreativos y de esparcimiento de uso público.

**Amenazas:** (i) Desarrollo espontáneo del Partido, sin una articulación de variables con una planificación a futuro, (ii) acción del hombre que ha condicionado fuertemente todas las actividades, (iii) incremento de accidentes de tránsito y

problemas que afectan directamente la vida diaria de los ciudadanos, ocasionados por la falta de un sistema local y regional de movimientos, (iv) contaminación y deterioro de recursos no renovables como: suelos, en lo que refiere a decapitación por la creación de canteras, y uso intensivo del suelo para la comercialización de panes de césped, y agua en lo que respecta al sistema de desagüe de aguas servidas mediante pozos absorbentes y la existencia de las napas altas, (v) problemas ocasionados por la falta de una solución integral para la recolección de residuos sólidos urbanos, y posterior tratamiento, (vi) drástica modificación de los recursos naturales con los que dispone la región., (viii) deterioro del ecosistema, reemplazando la flora y fauna local por la cría de ganado, así como por cultivos de diversa índole y forestación

**Fortalezas:** (i) Localización geográfica estratégica del partido de Brandsen, con respecto a las vías de comunicación regional, Capital Federal, y Partidos de la costa bonaerense, (ii) condiciones naturales favorables, en lo que refiere a sistema de vientos en todas sus direcciones, suelos con topografía levemente ondulada, leves depresiones con acumulación superficial del agua, acceso y calidad de las napas, fauna y flora adaptada a la comunidad, (iii) partido con atracción migratoria permanente en la región, y consecuente incremento de la población en relación con otros partidos donde los habitantes emigran, (iv) dimensión poblacional manejable, espacio suficiente y sitios adecuados para la gestión del territorio, (v) infraestructura de servicios, en lo que respecta a agua potable, cloacas, energía eléctrica, recolección de residuos; aunque decrece hacia la periferia marcando un notable desequilibrio, (vi) buen nivel de análisis de la problemática ambiental por parte de los ciudadanos.

**Oportunidades:** (i) Reconocer la falta de planificación y legislación coherente con la situación actual, es un punto de partida para iniciar y rever los cambios necesarios, (ii) situación de crisis que atraviesan todos los partidos de la región, da la posibilidad de reposicionarse en diferentes áreas, (iii) Ubicación geográfica estratégica, (iv) condiciones naturales favorables, (v) existencia de una planta depuradora bien dimensionada, (vi) presencia de recursos naturales públicos propios, (vii) marcado interés de diferentes sectores por invertir en el partido, (viii) predisposición para la formación de consorcios.

## **II.2.4.C.c. Ejes Estratégicos del Plan vinculados a la política urbano territorial del Municipio.**

### **Eje Estratégico**

#### OBJETIVOS

1. Promover el desarrollo territorial de los barrios de la ciudad cabecera a partir de las necesidades priorizadas por los vecinos, y de la planificación dinámica urbana territorial.
2. Promover la integración social y territorial de las localidades y su complementariedad funcional, fortaleciendo su identidad a través de la búsqueda de roles; a partir de nuevas actividades productivas y/o de servicios que fortalezcan su tejido económico-social y reactiven su estancamiento.
3. Fomentar y facilitar el funcionamiento de las Organizaciones Barriales / Comunitarias, como órganos de participación ciudadana con una fuerte interacción barrial, para que continúen e incrementen el nexo entre el gobierno local y la comunidad, potenciando la participación activa de la población en la toma de decisiones que la involucran.
4. Generar una planificación integral del territorio para la totalidad del partido de Brandsen, sobre una base ambiental que abarque problemas propios y comunes a la región, comprometiendo a todos los sectores en la búsqueda de la integración y posicionamiento regional.

#### PROGRAMA ASOCIADO: ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL

##### **Subprograma 1. Calidad Urbana en los Barrios**

###### **1. Fortalecimiento Barrial**

Se propone la incorporación de las demandas priorizadas por los vecinos en cada área barrial, con una sistematización en la implementación y ejecución de las mismas, en el marco de la renovación de la gestión municipal

Se apunta a la necesidad de mejorar la calidad de vida en los barrios, optimizar la gestión de los procesos administrativos, fortalecer la capacidad sobre la toma de decisión en los asuntos de incumbencia local y garantizar los procesos de participación efectiva de la comunidad.

Las principales acciones específicas que se identificaron fueron:

- a) Reorganizar la Secretaría Técnica y la Dirección de Planeamiento Municipal con el equipamiento de recursos humanos y técnicos necesarios, para que cada una pueda cumplir con sus incumbencias específicas;
- b) Impulsar el trabajo coordinado y en equipo de ambas funciones municipales, para poder así implementar eficientemente las acciones que surgieron en el marco de los Talleres Barriales dentro del plan de fortalecimiento barrial.

## **2. Superación de barreras urbanas**

Con esta medida se apunta a la integración urbana y social de personas con capacidades diferentes, ancianos, y niños, es una medida inclusiva que busca la misma posibilidad de oportunidades para el desarrollo de la vida urbana en un contexto de respeto y valoración de la diversidad.

En muchas oportunidades la ciudad por omisión está marginando distintos grupos sociales los cuales encuentran dificultades o "barreras", para poder realizar actividades cotidianas. Los recursos compensatorios son medios de auxilio, instrumentos para el logro de un determinado objetivo, en este caso la superación de barreras urbanas. Mediante la planificación, y la arquitectura se espera reconstruir el hábitat, para adaptarla y orientarla al servicio del hombre.

Acciones específicas:

- a) Mantener actualizado los datos proporcionados por el GIS, en lo que respecta a discapacitados, niños y tercera edad, para orientar la toma de las decisiones que involucran la temática;
- b) Generar desde el Ejecutivo y Legislativo Municipal, la toma de conciencia social mediante la difusión e implementación de las legislaciones municipales y provinciales vigentes;
- c) Integrar a distintas O.N.G.s. relacionadas con la temática para la promoción y difusión de las acciones específicas que contiene esta medida, con el objeto de que sean ejecutadas;
- d) Actualizar las normas municipales, referente a la utilización por parte del frentista de materiales aptos para la construcción de veredas públicas, con

superficies texturadas, que impidan el deslizamiento; y monitorear su cumplimiento;

- e) Colocar señalización horizontal en vados y rebajes de cordón,
- f) Promover la construcción de rampas en los accesos a edificios públicos, con colocación de barandas y pasamanos continuos,
- g) Implementar un plan de completamiento de rampas para los cruces peatonales en aquellas áreas urbanas que se necesiten como por ejemplo los boulevares,
- h) Mantener una iluminación adecuada para senderos y veredas,
- i) Gestionar la adaptación de los medios de transporte público e infraestructura adecuada para el ascenso y descenso del pasajero;
- j) Equipar los lugares de esparcimiento como plazas y espacios verdes con elementos que contribuyan al desarrollo de actividades para la tercera edad

### **3. Definición de la mancha urbana**

Se propone la elaboración de una planificación para la definición de la mancha urbana, en el marco de un Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial para las áreas urbanas y extraurbanas, que permita planificar el futuro crecimiento del Partido, y oriente el desarrollo, en término de compatibilidad de usos (residencial, comercial, industrial, rural, etc.), subdivisión del suelo (tamaño de las parcelas), morfología (altura de la edificación), espacios verdes, conectividad, nuevas urbanizaciones, áreas degradadas, y fundamentalmente áreas expectantes.

Ante los rápidos y reiterados cambios sociales, políticos y económicos, que afectan el funcionamiento de la ciudad; la complejidad de los mismos, la falta de articulación con los cambios regionales, nacionales y mundiales; y la caducidad de las normativas vigentes es necesaria la actualización del marco legal para la articulación de un desarrollo integral del territorio a través de la legislación.

Principales acciones específicas:

- a) Generar desde el Ejecutivo y Legislativo Municipal, las condiciones para iniciar un proceso de actualización de las normativas vigentes constituyendo un equipo técnico formado por profesionales locales y no locales de incumbencia (abogado/a, arquitecto/a, agrimensor/a, geógrafo/a, sociólogo/a, etc.) para la

formulación y seguimiento hasta la promulgación de las mismas, en el marco de un Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial; y un organismo no gubernamental, constituido por representantes de las instituciones locales directamente ligadas al tema, con el objeto específico de monitorear, consensuar y ser partícipe del proceso.

- b) Informar y generar conciencia sobre la necesidad de la existencia y cumplimiento de normas e indicadores urbanos acordes a las necesidades locales actuales, que respondan a la convivencia comunitaria y social de una ciudad.
- c) Establecer con claridad los límites de los barrios de la ciudad cabecera y de la localidad suburbana de La Parada.

## **Subprograma 2. Fortalecimiento de las Localidades**

### **4. Promoción y desarrollo de las localidades**

Esta medida promueve el fortalecimiento de las localidades mediante la cogestión municipal y comunitaria, dirigida a la diversificación de roles, la búsqueda del equilibrio, e integración entre las localidades y la localidad cabecera; articulando estrategias posibles de acuerdo a los recursos y potencialidades propias.

La necesidad de responder a la falta de actividades identitarias, detener el desarraigo de jóvenes y el consecuente decrecimiento poblacional; ofreciendo posibilidades para concurrir a diferentes actividades que desarrollen el potencial humano y a su vez posibilite la integración al sistema económico productivo del partido.

Las principales acciones específicas identificadas fueron:

- a) Descentralizar, además de las existentes, más funciones propias del municipio que puedan ejecutarse desde las delegaciones, fortaleciendo a las mismas con recursos humanos locales, que tengan como objetivo la ejecución y monitoreo de las acciones consensuadas en los talleres de las localidades.
- b) Promover la búsqueda de un perfil que identifique y fomente la valorización de la identidad en las localidades, ubicándolas con un rol específico en el partido y la región.

- c) Prever la dotación de un transporte que vincule a La Parada con la Escuela Técnica.
- d) Crear un Hogar para Ancianos o un Hogar de Día para ancianos, donde se pueda brindar atención, compañía y desarrollar actividades recreativas.
- e) Construir un espacio para actividades recreo-deportivas en la localidad de Jéppener y un espacio sociocultural en Gómez.
- f) Tramitar una oficina descentralizada de correo y Registro Nacional de las Personas en Gómez.
- g) Gestionar un Polimodal anexo a algún establecimiento educativo de Brandsen (similar a Oliden), con el objeto de evitar el desarraigo y traslado de jóvenes para acceder a la educación, en la localidad de Gómez.

### **Subprograma 3. Accesibilidad Interna y Externa**

#### **5. Reordenamiento Vial**

Se promueve la elaboración de estudios previos específicos que permitan la implementación de un plan de reordenamiento del sistema de movimientos; y la conformación de una red de circulaciones internas entre barrios, para solucionar los problemas ocasionados por el cruce de las rutas y el ferrocarril.

Resolver específicamente el problema particularizado que afecta al área urbana en todas sus dimensiones (cruce de las Rutas Provinciales Nro. 29, 210, y 215 y el paso de las vías férreas, más los nodos de conflictos), y los accesos a las localidades sobre las rutas 215 y 29, fomentando la integración socio-espacial barrial y disminuir los problemas ocasionados por estas barreras urbanas artificiales priorizando al peatón.

Acciones específicas identificadas:

- a) Elaborar desde el área técnica competente del Departamento Ejecutivo Municipal una Planificación Integral del Sistema de Movimientos, evaluando el funcionamiento y articulación de todos sus componentes; integrando todas las acciones específicas enunciadas;
- b) Gestionar la ejecución de las obras en el cruce de las rutas Provinciales Nro. 29, 210, y 215 y el paso de las vías férreas;



- c) Reclamar la terminación del desvío de la ruta 215, que solucionaría en gran parte el tema de tránsito;
- d) Construir dársenas de acceso a las localidades de Jéppener y Gómez sobre las R.P. Nro. 29 y Nro. 215;
- e) Gestionar una modificación en el trazado de la curva anterior al ingreso al área urbana, sobre la Ruta Nro. 210;
- f) Jerarquizar las vías de comunicación urbana, dándole una función específica y particularizada en su uso y velocidad (Sendas para transporte pesado, sendas para vehículos, sendas para peatones, bicisendas).
- g) Conformar una red de circulaciones internas entre barrios
- h) Gestionar la reapertura de aquellos servicios ferroviarios que han sido clausurados;
- i) Regularizar un sistema de transporte público interno con dimensiones apropiadas para la circulación del servicio en el área urbana.
- j) Gestionar mayor frecuencia y cobertura en los horarios del transporte público, que comunica a las localidades con la localidad cabecera de Brandsen.
- k) Reevaluar los recorridos internos del transporte público y reorganizar la cobertura y frecuencia horaria en las localidades.
- l) Equipar a los barrios periféricos con refugios en las paradas de transporte público.
- m) Gestionar la construcción de cruces peatonales sobre la Ruta 2.

#### **Subprograma 4. Desarrollo Ambiental Sustentable.**

##### **6. Planificación del Territorio e Integración Regional**

Se plantea el abordaje de la planificación del territorio urbano y rural, que implique el análisis de todo el partido y su dinámica regional generando normativas adecuadas para un crecimiento sustentable y comprometido con los aspectos sociales y ambientales de la población.

Dada la dinámica de las ciudades actuales es necesaria la articulación regional en la búsqueda de la integración y su rol específico, con un perfil que identifique y

responda a las demandas locales, trabajando sobre los problemas propios y comunes a la región, garantizando una gestión adecuada que refleje una visión transdisciplinaria.

Principales acciones específicas identificadas:

- a) Articular desde el Ejecutivo y Legislativo el funcionamiento del equipo de profesionales constituido, o similar, que se detalla en la medida 3 (Subprograma "Calidad Urbana en los Barrios") para abordar la planificación de todo el Partido, en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, con el objeto de actualizar las normativas que regularán los usos de suelo posibles, sus localizaciones, subdivisiones, superficies aptas, indicadores y la apropiación sustentable de los recursos;
- b) Promover una adecuada distribución de las actividades garantizando la sustentabilidad de los recursos sobre la virtual renta económica a corto plazo;
- c) Fortalecer las áreas de implementación de las normativas consensuadas, aprobadas y promulgadas para el cumplimiento de la presente medida;
- d) Promover la valoración del trabajo en red o regional para el logro de objetivos comunes y propios, difundiendo la integración regional previa elección y consenso del área regional a integrar;
- e) Institucionalizar una región la cual integre el partido de Brandsen.;
- f) Trabajar intermunicipalmente en áreas de límites jurisdiccionales compartidas por dos municipios y abordar problemáticas regionales.

## **7. Gestión para la Protección Ambiental**

Esta medida propone implementar acciones que tengan como objetivo respetar el medio ambiente en todos sus aspectos, tanto local como regional, logrando un control estatal municipal de la gestión ambiental.

Se entiende al hábitat humano, y la naturaleza, como un sistema complejo componente de otros, ligado con todos los aspectos ambientales, e influyente en la calidad de vida y salubridad de la población. Se busca proteger y devolver el equilibrio amenazado por las acciones de la mano del hombre.

Principales acciones específicas que se identificaron:

- a) Elaborar un inventario o digesto de áreas naturales locales, para ser declaradas patrimonio natural del partido o áreas de reserva;
- b) Fomentar los centros de interpretación de la naturaleza y campañas educativas de concientización sobre la importancia de conservar el medio ambiente, con la apertura de puntos de información conjuntamente con ONGs;
- c) Elaborar folletos divulgativos, CDs, edición de videos propios, publicación de libros y guías sobre las características ambientales de la zona, sus recursos y espacios naturales, etc;
- d) Fortalecer la relación entre la población y espacios naturales del Partido, mediante jornadas de conocimiento, rutas guiadas, etc.;
- e) Fomentar el voluntariado ambiental;
- f) Identificar las especies de características autóctonas para implantar en las áreas a forestar;
- g) Valorar y conocer las tipologías que integran la flora nativa; difundir sus propiedades, características y ventajas ambientales;
- h) Generar planes de forestación que recuperen la flora nativa pampeana de Brandsen y las características naturales ambientales del lugar; redescubriendo las especies autóctonas;
- i) Evitar la poda indiscriminada. Fortalecer la capacitación del personal habilitado para la poda;
- j) Desarrollar un Plan de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, evaluando los aspectos ambientales, sociales y económicos de las alternativas de gestión;
- k) Elaborar un diagnóstico profundo y adecuado de la generación de los residuos que involucre al vecino, generador de la materia prima y actor inicial del proceso, hasta el órgano de gestión en la disposición final de los residuos, representado por el Municipio;
- l) Identificar y caracterizar las áreas que actualmente se hacen cargo de la problemática;

- m) Efectuar la consulta adecuada con profesionales especialistas en el tema.  
(Por ejemplo, las Universidades que son una vía de consulta natural).;
- n) Evitar por todos los medios comenzar la gestión instalando una planta de reciclado;
- o) Concientizar y educar a la población conjuntamente con las autoridades correspondientes, sobre la problemática de los R.S.U;
- p) Recuperar definitivamente el espacio residual donde funcionaba el basural local.

#### **II.2.4.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial**

El municipio no ha llevado a cabo en los últimos años políticas con fuerte incidencia sobre el territorio. En esta sección sólo se enumeran sólo aquellas obras que según manifestaron los funcionarios del municipio son parte de la agenda para el corriente ejercicio y que pueden considerarse como que tienen algún impacto a corto plazo.

##### En materia de vivienda:

Plan Federal: 62 viviendas

Plan Solidaridad: 16 viviendas

Planes por Cooperativas: 250 viviendas

##### Otras obras municipales:

Pavimento.

Conclusión de obras de la Terminal Municipal

Planes de Cloacas

Centros de Asistencia Infantil

Unidades Sanitarias

#### **II.2.4.E. Anexo**

## **II.2.5. Municipalidad de Malvinas Argentinas**

### **II.2.5.A. Análisis de la Estructura Organizacional**

#### **II.2.5.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica**

El Organigrama Municipal de Malvinas Argentinas presenta características que evidencian grandes diferencias respecto a la forma en que se estructura el sector público de otros municipios de la Provincia de Buenos Aires. Algo que parece sumamente llamativo es que no existe como unidad organizativa la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Del Intendente Municipal dependen la Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Salud, la Secretaría de Economía y Hacienda, una Unidad Ejecutora Municipal, una Dirección General y varias Direcciones de menor importancia, así como la Casa de Tierras y el Vivero Municipal.

En términos de la cantidad de unidades gubernamentales que dependen de cada Secretaría, la de Gobierno es la más importante ya que está integrada por una Subsecretaría de Gobierno y cinco Direcciones Generales: Gobierno; Legales y Faltas; Industria, Empleo y Medio Ambiente; Planeamiento y; Fiscalización.

Bajo este mismo análisis de magnitud, la Secretaría de Salud es la que sigue en orden de importancia. De ella dependen una Subsecretaría que lleva el mismo nombre y una Dirección General: Salud.

La Secretaría de Economía y Hacienda parecería ser la que menor estructura posee. Sólo depende de esta la Dirección de Rentas.

Como se mencionara, existen dos unidades organizativas más que dependen directamente del Intendente y que tienen a su cargo funciones de gran relevancia para el municipio. La Unidad Ejecutora Municipal de Obras y Viviendas, y la Dirección General de Garantías y Derechos Humanos.

Si bien existe una estructura orgánica que identifica las unidades gubernamentales del Ejecutivo Municipal, existen algunas particularidades generales bastante llamativas: (i) de la Dirección General de Gobierno dependen veintidós direcciones de menor envergadura, veintiocho áreas departamentales y veintiún áreas adicionales de menor nivel jerárquico; (ii) de la Dirección General de Salud dependen quince direcciones, cada una de ellas con una subdirección.

Por su parte, las funciones vinculadas a las políticas urbano-territoriales se encuentran en la órbita de la Secretaría de Gobierno en diferentes unidades: Casa de Tierras y Unidad Ejecutora Municipal de Obras y Viviendas que dependen directamente del Intendente; una Dirección General de Planeamiento a cargo de las funciones referidas a las políticas de desarrollo urbano y registros territoriales, dos direcciones vinculadas a las funciones atinentes a la prestación de servicios públicos; una dirección de obras públicas, una dirección de medio ambiente. Más adelante se explica en detalle las funciones que son responsabilidad de cada una de estas unidades.

Se adjunta en el anexo el Organigrama Municipal.

#### **II.2.5.A.b. Procedimientos Administrativos**

Las entrevistas mantenidas con los funcionarios en el territorio, permiten corroborar como en casi todos los municipios de la Provincia de Buenos Aires, la carencia de Manuales que detallen cuales son los procedimientos administrativos que se deben llevar a cabo en cada caso a los fines de cumplimentar las tareas que se corresponden con cada una de las unidades de la organización. Sólo se cuenta con algunos documentos asilados que describen como se debe actuar en cada tema vinculado a los trámites que realizan los ciudadanos a través de la administración municipal.

La carencia de este tipo de herramienta, impide en cierta forma que se cuente con el control interno adecuado, dando lugar al desarrollo de actividades de tipo informal y a la toma de decisiones sobre la marcha.

#### **II.2.5.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

En esta sección se intenta identificar las áreas involucradas en llevar adelante los procesos que presentan algún tipo de relación con el alcance de los productos asociados estrechamente a la temática de planeamiento urbano y ordenamiento del territorio. Como se mencionara en el apartado que describe la Estructura Organizacional del Municipio de Malvinas Argentinas, son siete las unidades en cuestión.

A continuación se describen las responsabilidades asociadas a los principales procesos desarrollados por cada unidad de interés:

#### Casa de Tierras

- Aplicación de la Ley Nacional de Titularización de Inmuebles, Ley 24.374,
- Intervención en las actuaciones de escrituración de inmuebles fiscales municipales,
- Intervención en las regularizaciones dominiales de interés social a requerimiento del Poder Ejecutivo Provincial,
- Gestión de trámites de afectación al régimen de bien de familia,

#### Unidad Ejecutora Municipal de Obras y Viviendas

- De esta depende la Dirección de Tierras y Vivienda
- Gerenciamiento de la construcción de viviendas e infraestructura y de toda obra que el municipio decida ejecutar a través del sistema de Obra por administración,
- Programación de obras, iniciación de compras y contrataciones, coordinación de tareas del personal municipal,
- Ejecución las tareas, proyectos, o asistencia técnica que resulten necesarias,
- Emisión de certificados de avance de obras,
- Análisis de la situación habitacional de la población del Partido y estado de su parque habitacional,
- Formulación y ejecución de Programas y/o Proyectos orientados a la integración urbana de asentamientos irregulares, a través de su mejoramiento habitacional y de la regularización física y legal; la relocalización de familias, cuando sea necesario liberar terrenos fiscales; la construcción de viviendas evolutivas; la promoción y asistencia de la autoconstrucción familiar; el acceso de familias de escaso recursos a financiamiento para el mejoramiento de su vivienda; y cualquier otro proyecto de impacto socio urbano,
- Supervisión de políticas de regularización dominial de inmuebles ocupados por familias de bajos recursos,
- Realización de censos y diagnósticos de la población,

- Actualización de registros de la demanda habitacional,

#### Dirección de Servicios Públicos

- Recolección de basura, poda, desmontaje de árboles,
- Atención de las demandas de servicios municipales y realización de tareas de mantenimiento,
- Realización de tareas de bacheo,
- Mantenimiento de las condiciones de transitividad de la red troncal y las principales rutas y avenidas de acceso al Partido,
- Reparación y mantenimiento del Alumbrado Público,
- Verificación de controles de calidad del Servicio de Provisión de Electricidad a la Municipalidad

#### Dirección de Obras Públicas

- Coordinación y supervisión de las acciones propias de los departamentos a su cargo,
- Coordinación y fijación de políticas relacionadas con las Obras públicas,
- Propuestas de políticas t elaboración del Presupuesto Anual de Obras
- Distribución del cronograma de obras fijando tiempos de realización de las tareas,
- Coordinación del acciona de todas las áreas a cargo, procurando el cumplimiento de los objetivos planteados como prioritarios.

#### Dirección de Medio Ambiente

- Mejoramiento, protección, conservación y restauración de los recursos naturales y del medio ambiente en general,
- Recepción y tramitación de denuncias sobre ruidos molestos, malos olores y otros tipos de contaminación ambiental,
- Otorgamiento y verificación de certificados de aptitud ambiental de acuerdo a convenios firmados con el Gobierno de la Provincia,
- Control del grado de contaminación de los recursos naturales,

- Administración de proyectos de reciclaje de residuos sólidos domiciliarios,
- Coordinación de las acciones para la defensa del medio ambiente con los organismos gubernamentales de la órbita nacional y provincial,

#### Dirección General de Planeamiento

- Diseño de políticas específicas de los temas de su competencia natural como el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y de usos de suelo, el planeamiento, el registro de variables físicas del territorio, el catastro inmobiliario y, la problemática del hábitat.
- Diseño de políticas de fortalecimiento de la identidad local,
- Capacitación y profundización del estudio de la materia urbanística desde la óptica de la gestión municipal con el propósito de propender a la sustentabilidad del espacio urbano,
- Coordinación y supervisión de las dependencias a su cargo, instruyendo la implementación de los cursos de aprobados.
- Elaboración del presupuesto de gastos e inversiones del área,
- Dirección del programa "Gas para Todos".

#### **ii.2.5.B.Los recursos económicos y la dotación de personal**

##### **ii.2.5.B.a. Recursos Financieros**

Las misiones de análisis llevadas a cabo en el territorio, permitieron relevar información referente al presupuesto municipal sólo en base devengado, en conformidad con lo que expresa oficialmente la ordenanza del "Presupuesto General de Gasto Municipal y Cálculo de Recursos" para el ejercicio 2005.

Esta información se presenta a través de la clasificación del gasto público por finalidad-función. A los fines del estudio en cuestión la clasificación de interés es la institucional, es decir, la que detalla el presupuesto por unidad orgánica. A pesar de que existe una apertura programática interna a cada finalidad, no es posible identificar el presupuesto asignado a cada área específica, lo que imposibilita determinar el monto del presupuesto correspondiente a la Dirección de Planeamiento, la Dirección de Medio Ambiente, la Dirección de Obras Públicas, Casa de Tierras y Unidad Ejecutora Municipal de Obras y Viviendas.

El siguiente cuadro expresa aproximadamente la descripción mencionada y la participación porcentual por "finalidad".

**Presupuesto de Gasto**

En Miles de Pesos

<b>Finalidades</b>	<b>Monto</b>	<b>Porcentaje</b>
Administración General	27.289,6	22,08%
Salud Pública	37.655,2	30,47%
Servicios Especiales Urbanos	55.237,4	44,70%
Bienestar Social	3.391,5	2,74%
<b>Total</b>	<b>123.573,7</b>	<b>100,00%</b>

Claramente, la información no permite dimensionar el presupuesto asignado a las áreas específicas a ser consideradas. Si bien existe una finalidad denominada "servicios especiales urbanos", éste no es el único rubro de interés. En la finalidad Administración General se encuentran las partidas presupuestarias correspondientes a la Dirección General de Planeamiento, la Casa de Tierras y la Unidad de políticas de vivienda, que son las unidades en donde se concentran las funciones vinculadas específicamente al ordenamiento del territorio y el planeamiento urbano, pero no se tiene detalle para cada una de ellas.

**II.2.5.B.b. Dotación de Personal**

La información disponible respecto a la dotación de personal de la municipalidad no presenta una desagregación que permita evaluar la importancia relativa de las áreas de relevancia para el proyecto en cuestión.

Al igual que en caso de la asignación presupuestaria, la planta de personal de la municipalidad está disponible según la clasificación funcional, diferenciando el personal de planta permanente del temporario, con el detalle de la clasificación escalafonaria del personal en las siguientes categorías: superior, jerárquico, administrativo, obrero y de servicios.

**Dotación de Personal**

Personal	Cantidad de agentes				Total
	Administración General	Salud Pública	Ss. Especiales Urbanos	Acción Social	
<b>Permanente</b>	<b>237</b>	<b>304</b>	<b>46</b>	<b>9</b>	<b>596</b>
Superior	8	9	0	0	17
Jerárquico	29	6	2	0	37
Profesional	4	83	0	2	89
Administrativo	106	167	4	6	283
Obrero	52	0	18	1	71
Servicios	38	39	22	0	99
<b>Temporario</b>	<b>337</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>14</b>	<b>462</b>
<b>Total</b>	<b>574</b>	<b>358</b>	<b>103</b>	<b>23</b>	<b>1.058</b>

Fuente: Departamento Ejecutivo – Municipalidad de Malvinas Argentinas

**II.2.5.B.c. Otros recursos**

El Municipio cuenta en la Dirección General de Planeamiento con un Sistema de Información Geográfica que integra el procesamiento de información georreferenciada y relacional. El sistema contiene una base catastral, de espacios verdes, equipamiento, infraestructura y áreas de servicios públicos, estadísticas censales (INDEC), de zonificación, villas y asentamientos, habilitaciones comerciales y, de recaudación y nivel de cobrabilidad de tasas municipales.

El programa brinda una serie de planos y mapas que proporcionan una visión interactiva de la información geográfica de todo el Partido.

**II.2.5.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo**

Como gran parte de los Municipios de la Provincia, el Municipio de Malvinas Argentinas ha desarrollado su Plan Estratégico. En verdad, no existe un plan que integre todos los ejes estratégicos sobre los cuales descansa la política municipal, sino que se ha que se ha elaborado un Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en línea con los lineamientos de la Ley Provincial 8.912.

Este plan que expresa en forma sistemática la política urbana del gobierno municipal, constituye una herramienta dinámica que se va ajustando año a año de manera de ir incorporando los temas de agenda del Poder Ejecutivo Municipal. El último cuerpo integral que describe los principales ejes estratégicos del municipio, involucra el período 2005 – 2015.

El objetivo principal es trazar los grandes ejes de desarrollo del municipio, de forma de constituir una herramienta fundamental para la gestión urbana y aportar la base para el diseño de políticas públicas acordes a la realidad del Partido. Mediante este

instrumento de política, se propone orientar el proceso urbano y territorial, recalificando los recursos naturales, la infraestructura y las viviendas existentes, de manera de mejorar las condiciones de vida y bienestar de la ciudadanía.

#### **II.2.5.C.a. Antecedentes**

El Municipio de Malvinas Argentinas fue creado en el año 1994, tras la sanción de la Ley Provincial N ° 11.551. El territorio del Partido se conformó mediante una parte del territorio del ex – partido de General Sarmiento y del partido de Pilar en menor medida. Presenta la particularidad de carecer de una estructura urbana eficiente, de una infraestructura adecuada y de una identidad urbana.

Estos factores son el puntapié inicial para pensar en la necesidad de contar con un marco de referencia para la elaboración de un instrumento de planeamiento y gestión urbana que se ha denominado "Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de Malvinas Argentinas (PODUMA) y un instrumento normativo, es decir, una Código Urbano (COMA)

#### **II.2.5.C.b. Particularidades y definición de Ejes Estratégicos**

##### **Objetivos**

Son objetivos del PODUMA: (i) Contribuir a desarrollar la identidad del partido de Malvinas Argentinas, (ii) Mejorar la calidad urbano ambiental del territorio, (iii) Ordenar y estructurar la trama urbana, (iv) Orientar el desarrollo del tejido, (v) Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, (vi) Preservar y proteger el patrimonio ambiental, cultural e histórico, (vii) Contribuir al desarrollo económico del Partido, (viii) Crear e implementar nuevos instrumentos de gestión urbana.

##### **Lineamientos básicos**

Se han identificado tres lineamientos básicos que definen la estrategia urbana del Partido: identidad, accesibilidad, calidad urbana ambiental.

La estrategia urbana combinará los tres ejes estratégicos en una propuesta integral, dando lugar a la implementación de políticas, programas y proyectos públicos y privados en el mediano y largo plazo.

A continuación se presenta un cuadro situacional que contiene la descripción de cada uno de los ejes estratégicos mencionados en forma sintética

## Eje Estratégico de Identidad

EJE	PROGRAMA	PROYECTO
Identidad	Nueva Centralidad Municipal	Centro Cívico y Parque Urbano
	Fortalecimiento de Centros Históricos	Parque Lineal del Belgrano
		Equipamiento Urbano en Centros Locales
		Proyectos de Infraestructura, Mobiliario, y tránsito y transporte asociado a cada centro
	Centralidad Regional	Nodo Panamericana – El triángulo
Nomenclatura Urbana	Señalización Pública – Código de Nomenclatura Urbana	

Este eje está orientado a la capacidad que debe tener el territorio de identificarse como entidad reconocida, es decir, de producir su propia identidad. Esta identificación se expresa en recortes territoriales sucesivos que se engloban desde el nivel de pertenencia más general al más particular. De esta forma se busca la consolidación de la identidad del Partido en la región, de cada localidad en el Partido y finalmente, de cada barrio en la localidad.

## Eje Estratégico de Accesibilidad

EJE	PROGRAMA	PROYECTO	
Accesibilidad	Ensanche, apertura, completamiento y Pavimentación	Vías primarias	
		Vías secundarias	
		Conectores secundarios	
	Tránsito	Tránsito	Sentidos de circulación
			Señalización
			Resolución de conflictos viales y nodos
			Resolución de intersecciones
			Interferencia vial – ferroviarias
	Transporte	Transporte	Centro de transferencia
			Red de tránsito pesado
			Paradores y dársenas
	Aceras y mobiliario urbano	Aceras y mobiliario urbano	Publicidad
			Regulación y construcción de aceras
Mobiliario Urbano			

La accesibilidad es un concepto que considera la trama desde un punto de vista integral incluyendo nociones de conectividad, movilidad, atravesabilidad y articulación. Es la dimensión indispensable de lo público como expresión del espacio de todos, que permite no sólo la función conectiva o de canal de infraestructuras, sino la que construye el vínculo entre lo colectivo y lo doméstico.

## Eje Estratégico de Calidad Urbana Ambiental

EJE	PROGRAMA	PROYECTO
Calidad Urbana Ambiental	Saneamiento de Arroyos	Darragueira
		Albuera
		Las Tunas
		Garín
	Infraestructura de Servicios	Plan Maestro de Saneamiento, plan
		Plan Renovación Alumbrado Público
		Fondo Municipal de Infraestructura
	Movilización y Regulación del Suelo Urbano	Código Urbano
		Banco de Tierras
		Herramientas de Gestión
	De Protección	Normativa Específica
		Normativa Patrimonial
	Regularización Dominial	Terrenos Fiscales Ley 24.374
Mejoramiento de Barrios	Fondo Municipal de Vivienda	
	Proyectos Integrales	
Vivienda	Relocalización de Tejido marginal sobre traza	
Plazas	Proyectos Específicos	
	Proyectos Específicos	

Este eje estratégico está orientado a la capacidad del territorio de ofrecer un marco adecuado el para el desarrollo de las diferentes prácticas sociales que incluyen desde la interacción social en la vida familiar, hasta la producción, intercambio, circulación y almacenamiento de bienes y servicios, y la calidad del medio ambiente propiamente dicho.

La configuración de los tejidos resulta ser el soporte principal para el desarrollo de este eje. Desde el punto de vista conceptual, la caracterización del tejido deberá estar orientada conforme las siguiente premisas: (i) desarrollo de la morfología preexistente, encauzándola mediante herramientas de la codificación y de determinados programas y proyectos, hacia la construcción de las conformaciones deseadas, (ii) reconocimiento de la simultaneidad de prácticas sociales.

### II.2.5.D. Antecedentes, y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial

#### II.2.5.D.a. Antecedentes

Las visitas al Municipio no permitieron relevar información que pueda considerarse de interés a los fines de poder evaluar la capacidad gubernamental del estado municipal. Sólo se cuenta con información acerca de los antecedentes en relación a dos tipos de dimensiones:

**(i) Cuadro de Situación de Inmuebles baldíos y acciones potenciales de intervención.**

Sobre la base de las políticas de la agenda municipal, el Municipio lleva un registro exhaustivo de los inmuebles baldíos que presentan importantes deudas con el municipio. Actualmente el municipio tiene perfectamente identificados a los deudores. En el siguiente cuadro se expone resumidamente la situación al mes de febrero del 2005.

**Deudas con el fisco municipal por Inmuebles Baldíos**

Rango	Cantidad	% del total	Monto	% del total
Menores de \$ 500	2.615	10,4	518.066,80	1,1
Entre \$ 501 y \$ 1.000	1.511	6	1.140.945,20	2,5
Entre \$ 1.001 y \$ 3.000	19.964	79,4	38.452.983,00	84,4
Más de \$ 3.000	1.063	4,2	5.459.502,10	12
<b>Totales</b>	<b>25.153</b>	<b>100</b>	<b>45.571.497,10</b>	<b>100</b>

Fuente: Municipalidad de Malvinas Argentinas

**(ii) Cuadro de situación de Regularización Dominial a través de la Ley 24.374**

A través de una entrevista llevada a cabo con la escribana de la Casa de Tierras se ha tomado conocimiento del hecho de que la Municipalidad está actualmente trabajando en los procedimientos de regularización dominial.

No se ha podido acceder hasta la fecha a ningún documento que brinde información específica sobre la cantidad y estado de los procedimientos en cuestión. De acuerdo a la información que se transmitió en forma oral por los entrevistados de la mencionada unidad organizativa de la municipalidad, este tipo de procedimientos no es demandado en la actualidad por los sectores carentes de ingresos, sino por aquellos con niveles entre bajos y medios.

**II.2.5.D.b. Perspectivas**

Finalmente y asociado a los ejes estratégicos que fueron descriptos en el capítulo precedente, acerca de la necesidad de conformar un espacio de nueva centralidad, las nuevas autoridades de gobierno de la municipalidad han diseñado una iniciativa en pos de consolidar un espacio de integración social.

Esta iniciativa tiene por objeto incorporar al patrimonio municipal una gran extensión de tierras con alto valor ambiental, ubicadas estratégicamente en el baricentro del territorio y utilizadas por más de 90 años como arsenal del ejército argentino. Este predio es considerado idóneo para localizar un nuevo centro urbano susceptible de dar respuesta a una serie de problemas que presenta la estructuración física del territorio en relación a su integración. El Municipio de Malvinas Argentinas adquirió estas tierras en el año 1998 en el marco de una subasta pública convocada por el estado argentino.

El programa integral representa un complejo urbanístico que incluye el edificio municipal de gobierno, un centro cultural, un centro deportivo, un área recreativa, un centro cívico, un área comercial, la recomposición de la trama urbana circundante, y áreas verdes.

#### **II.2.5.E. Anexo**

### II.3. Algunas Consideraciones

El acelerado proceso de urbanización ha convertido a Latinoamérica en la región en desarrollo más urbanizada del mundo. A comienzos del siglo XX, el 25% de la población vivía en ciudades de más de 2000 habitantes, en la actualidad el 75% de los habitantes vive en un medio urbano.

Por otro lado, las debilidades institucionales en las que se implantaron mandatos de reforma en lo económico y lo social en las últimas décadas no favorecieron la construcción de un entramado social que de sustento a procesos de inclusión social, sino que más bien profundizaron la fragmentación social.

En este contexto los procesos de urbanización de la población más pobre de las ciudades latinoamericanas, dieron lugar, como emergente espacial, a asentamientos precarios, que en la mayoría de los casos fueron generados espontáneamente, en forma ilegal y/o irregular, en suelos poco aptos para la urbanización, por su grado de contaminación, por la proporción de tierras inundables, en situación de carencia de agua potable y cloacas, con construcciones precarias, entre otras expresiones de la marginalidad urbana (Pisoni, C.).

En el marco del proceso de reformas, el período que se abre a mediados de la década de los '90 en la Argentina, está dominado por el proceso de consolidación del ejercicio de un conjunto de funciones por parte de los municipios. Este ejercicio de funciones fue dándose a través de la transferencia de servicios, la creación de nuevos servicios en aspectos poco o mal atendidos por el gobierno provincial y por medio de la implementación de distinto tipo de programas sociales, en su mayoría de corte asistencial.

La gestión de este tipo de programas enfrenta a los municipios con el ejercicio de un conjunto de funciones, algunas de las cuales antes estaban a cargo de instancias supralocales (como salud) y otras nuevas al menos por el carácter masivo de las intervenciones (como es el caso de los programas asistenciales). Las formas y características que adquiere la gestión de esos programas no es similar en todos los municipios en tanto los comprometen de diferente forma según sus capacidades. En este sentido, es razonable argumentar que el desarrollo de sus *capacidades institucionales* es bastante desigual y configura en cada caso una matriz diferente en

la cual estas estrategias se organizan y cobran cuerpo en la gestión de los programas.

Si bien las propuestas de organización de los programas explicitan las funciones a desempeñar por el nivel municipal (las que se formalizan en los convenios suscriptos por los municipios con las provincias y la nación), el alcance en el ejercicio de estas funciones descentralizadas depende también de las *capacidades institucionales* de cada uno de los municipios. Del conjunto de las dimensiones señaladas por la bibliografía sobre el tema, rescatamos aquí las que consideramos reconocen la particularidad local antes aludida. Estas son: la estructura de organización interna, sus circuitos y la división del trabajo al interior de la estructura; los recursos físicos y humanos (que incluyen las capacidades individuales de los agentes involucrados); y los avances y perspectivas en relación a la gestión de las políticas que cobran interés a los fines de este estudio, es decir, urbano territorial.

Estos aspectos han intentado ser relevados a través del trabajo de campo realizado y reflejados en el capítulo III del presente informe.

En términos generales, se pueden extraer algunas conclusiones, que requerirán una contrastación específica en campo a la hora de la implementación in situ de los proyectos-programas a instrumentarse por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires:

- No existe un modelo único de organización de la estructura de la administración pública del nivel inferior de gobierno para la Provincia de Buenos Aires. Los casos relevados muestran la heterogeneidad mencionada. Este fenómeno trae como consecuencia una diversidad que también se ve reflejada en las distintas unidades de la estructura que en cada caso asumen responsabilidades en relación a los procesos involucrados en la gestión de políticas urbano territoriales. Producto de ello, es necesario considerar que la implementación de un programa de este tipo, deberá en cada caso particular, instrumentarse a través de la unidad organizativa pertinente.
- En muy pocos casos y para cuestiones muy específicas existen normas escritas de procedimientos. Por lo general, los procedimientos se transmiten en forma oral entre los empleados municipales. Sobre este mismo aspecto, es importante resaltar la carencia que se ha observado en la mayoría de los casos de

información digitalizada, confiable, y disponible en tiempo y forma para la toma de decisiones.

- Se ha observado una limitada e inadecuada institucionalización en la mayoría de los gobiernos locales analizados acerca de mecanismos de participación ciudadana para la gestión de las políticas urbano territoriales.
- Se puede argumentar para algunos municipios la existencia de precariedad y escasez de recursos humanos económicos y tecnológicos para enfrentar una eficiente gestión respecto a las políticas urbano territoriales.
- Existe una gran heterogeneidad en relación a la composición de las unidades de la estructura de la organización que en cada caso intervienen en la gestión de políticas urbano territoriales. Es razonable pensar que la implementación de un programa de este tipo debe ir acompañada de su respectivo manual de procedimientos y actividades de capacitación, al mismo tiempo que la implementación de circuitos y sistemas de información.
- Existe diversidad respecto a la clasificación presupuestaria que utilizan los municipios. Esto dificulta la comparación entre ellos de los recursos afectados al área de interés a los fines de este estudio. A su vez, esta diversidad dificulta también el control y monitoreo de la ejecución de los programas, a través del presupuesto y su ejecución.
- Se observa un interés de los municipios por avanzar en la planificación de sus territorios, aunque el estado de avance es diverso en cada caso. En ciertos organismos se ha observado un nivel de especialización del trabajo más pronunciado, lo que determina mayor nivel de formación y capacidad de parte de los agentes responsables del área. A su vez, es factible establecer diferencias entre aquellos municipios que planifican sus políticas con visión de futuro, y aquellos otros que deben atender la inmediatez de las emergencias que se presentan. Otra de las características mediante la que se diferencian en este aspecto los municipios es el grado de participación de los ciudadanos y los distintos agentes de la sociedad local.

- En cierta medida y sólo en términos muy generales, es posible establecer tipos de clasificaciones que permitan ordenar a los municipios en categorías para su ordenamiento analítico de acuerdo a ciertos criterios:
  - Si pertenece al conurbano: en estos casos, el grado de importancia y la magnitud de las emergencias a las que deben atender es muy significativa.
  - El perfil de desarrollo urbano: se ha identificado que los municipios con perfil de desarrollo turístico muestran mayor capacidad de gestión territorial.
  - La escala del municipio: este aspecto está íntimamente ligado a los criterios de clasificación anteriores y derivan en consecuencias que se manifiestan en el tipo de estructura de organización, el grado de especialización del trabajo y la magnitud de las emergencias sociales a las que deben atender.

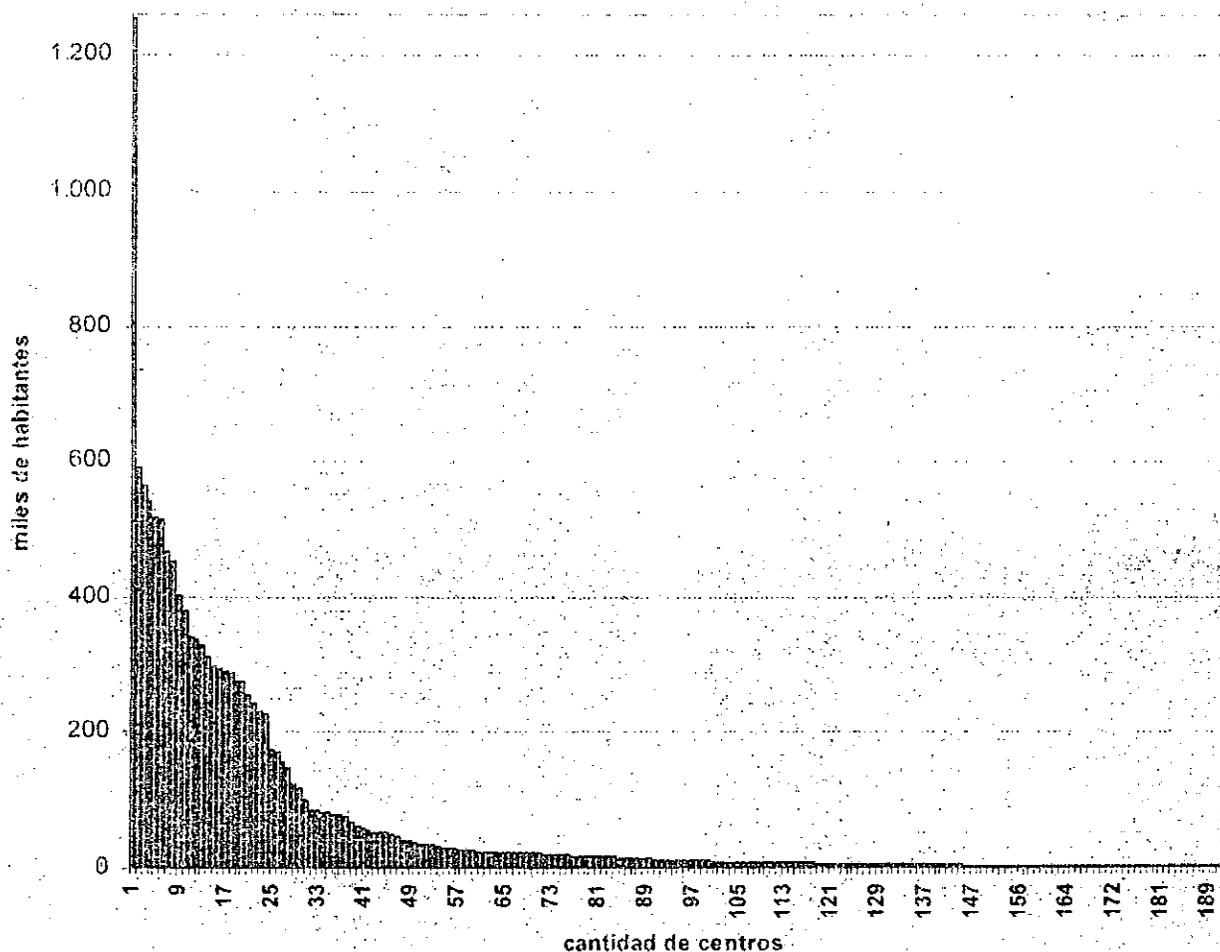
**III. DISEÑO DE EXPLORACIÓN SOBRE ESCENARIOS  
DE LA CONFIGURACIÓN URBANA EN LA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

### III.1. Los centros urbanos de la Provincia de Buenos Aires y su evolución en los últimos 20 años

A la fecha del último censo nacional de población, la Provincia presentaba 187 localidades que contaban con una población estable de más de 2.000 habitantes.

El conjunto de centros, conforme a su tamaño, mostraba la siguiente distribución:

**DISTRIBUCION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO**



Si, arbitrariamente, se distribuyen los centros en tres grandes rangos de tamaño, de modo de obtener subconjuntos con una cantidad similar de unidades, se obtiene el siguiente resultado:

### CLASIFICACION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO

Rango de tamaño	Cantidad de centros	Cantidad de habitantes	Habitantes por centro	Porcentaje de población
de 2.000 a 6.000 hab	57	198.205	3.477	1,5%
de 6.001 a 24.000 hab	64	786.637	12.291	5,9%
de 24.000 a 1.250.000 hab	66	12.321.741	186.693	92,6%
Total	187	13.306.583	71.158	100,0%

Sobre la misma grilla de tamaño, se puede observar cómo varió la estructura de centros en el período analizado:

### ESTRUCTURA DE CENTROS URBANOS

AÑO	CANTIDAD DE CENTROS HABITACIONALES			TOTAL
	de 2.000 a 6.000 hab	de 6.001 a 24.000 hab	mas de 24.000 hab	
1980	64	54	54	172
1991	60	63	58	181
2001	57	64	66	187

Como se observa en el cuadro, el número total de centros poblacionales de mas de 2.000 habitantes creció, pasando de 172 a 187. En particular, las poblaciones mas grandes, de mas 24.000 habitantes crecieron de 54 a 66.

Como se ve a continuación, en correspondencia con el crecimiento del número de centros urbanos, también creció la población que reside en los mismos.

### CRECIMIENTO DE LA POBLACION URBANA

AÑO	CANTIDAD DE HABITANTES			TOTAL
	Centros de 2.000 a 6.000 hab	Centros de 6.001 a 24.000 hab	Centros de más de 24.000 hab	
80	236.460	659.991	8.734.771	9.631.222
1991	212.670	784.650	10.983.459	11.980.779
2001	198.205	786.637	12.321.741	13.306.583

Del cuadro se desprende que la población urbana de la provincia de Buenos Aires se incrementó en los últimos 20 años un 38%. En el mismo lapso la población que reside en los centros urbanos de mayor tamaño, creció un 41%.

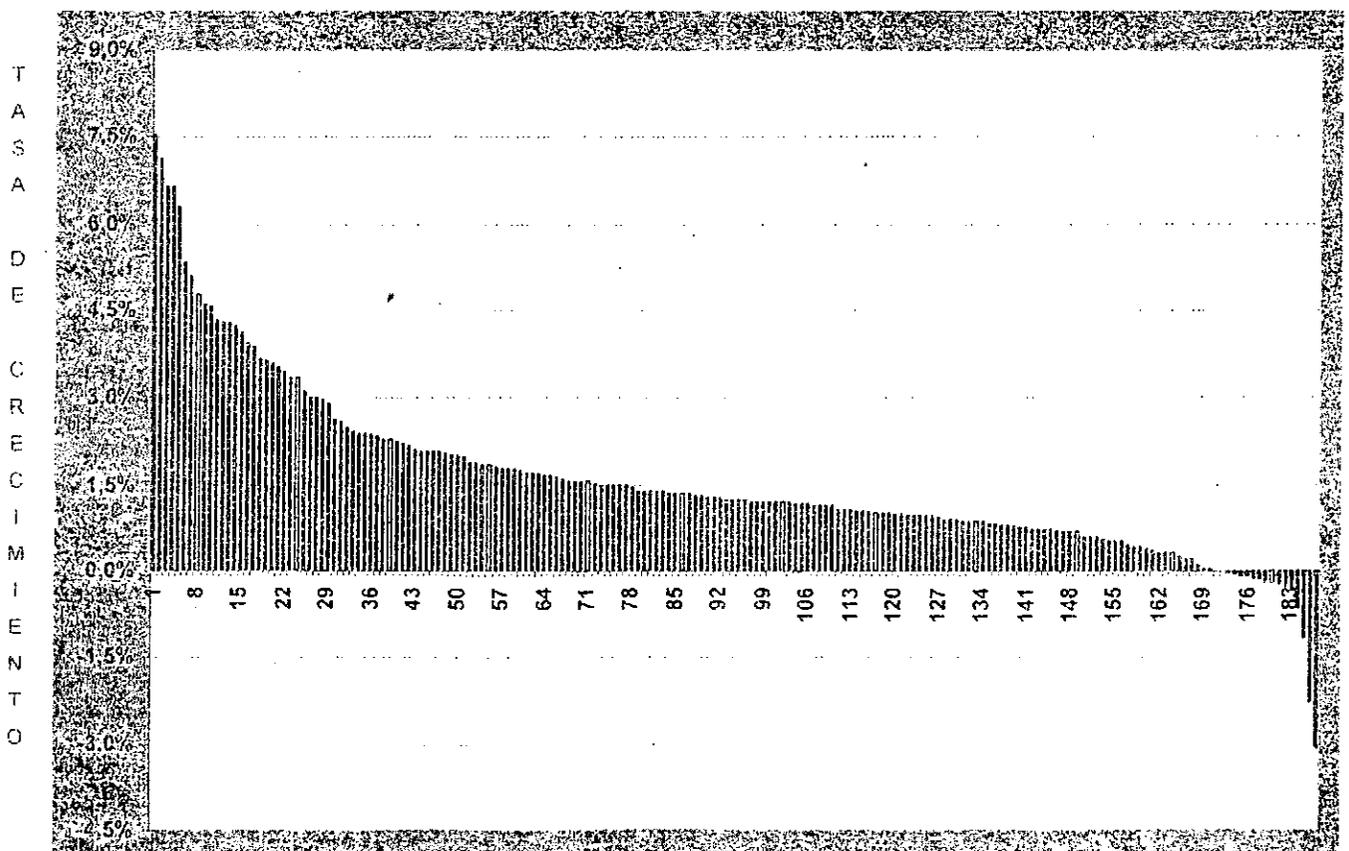
**DISTRIBUCION DE LA POBLACION URBANA SEGÚN EL TAMAÑO DEL CENTRO**

AÑO	CANTIDAD DE HABITANTES			TOTAL
	Centros de 2.000 a 6.000 hab	Centros de 6.001 a 24.000 hab	Centros de más de 24.000 hab	
1980	2,5%	6,9%	90,7%	100,0%
1991	1,8%	6,5%	91,7%	100,0%
2001	1,5%	5,9%	92,6%	100,0%

**III.2. El crecimiento de los centros urbanos de la Provincia**

En la tabla 1 se hallan volcados los 187 centros urbanos de la provincia, clasificados según el tamaño, con el detalle de la población en 1980, 1991 y 2001 y de la tasa de crecimiento demográfico registrado entre los extremos del periodo analizado. En una primer aproximación se advierte la gran disparidad de tasas verificadas.

**DISTRIBUCION DE CENTROS URBANOS SEGÚN LA TASA DE CRECIMIENTO**



La tasa promedio fue del 1,6%, con valores extremos de +7,5% y -3,1 y el desvío estandar de 1,5%.

Clasificadas por rango se obtiene la siguiente distribución:

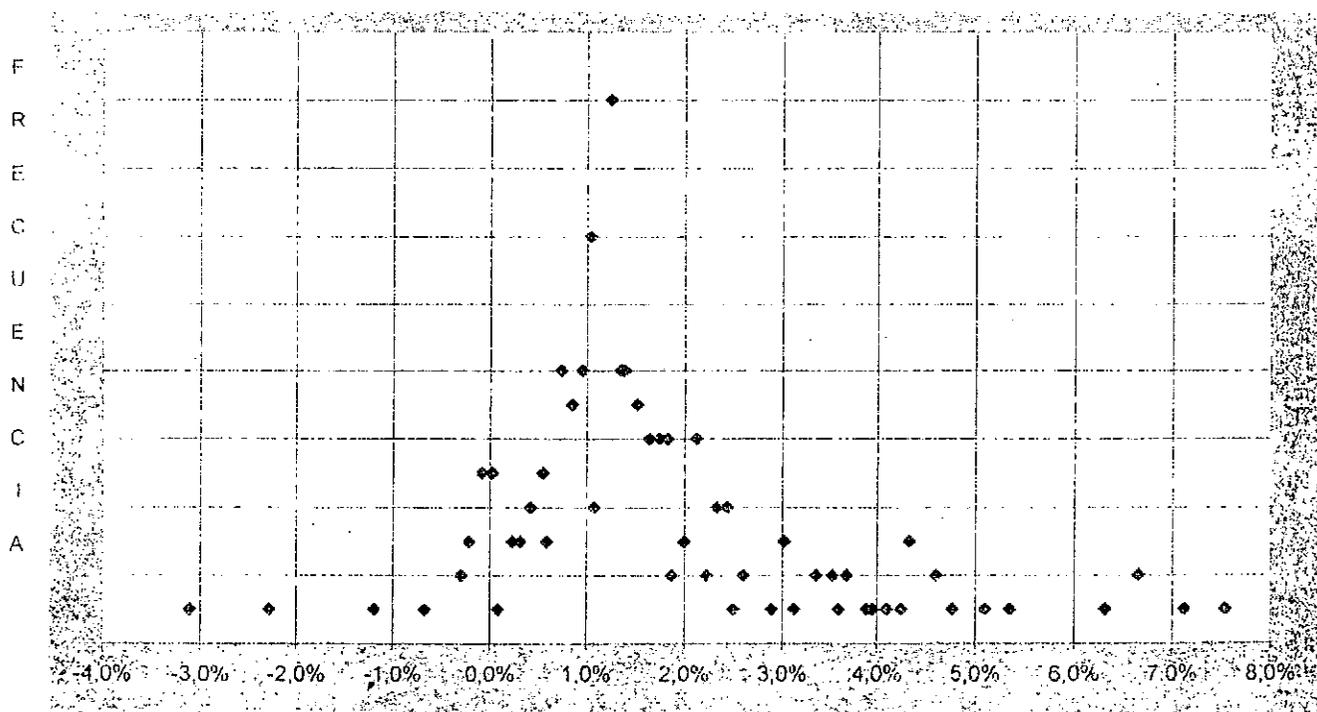
### TASAS DE CRECIMIENTO CLÁSIFICACION SEGÚN RANGOS

Rango de crecimiento Tasa media anual	Cantidad de centros	%
De 3% a 7,5%	28	15,0%
De 1,5% a 3,0%	50	26,7%
De 0,1% a 1,5%	90	48,1%
Menos del 0,1%	19	10,2%
TOTAL	187	100,0%

Como se ve, el 58% de las localidades creció menos que la media.

La distribución de las tasas en torno a la media fue la siguiente:

### TASAS DE CRECIMIENTO - DISTRIBUCION DE FRECUENCIAS



La distribución de frecuencia permite apreciar como el modo, es decir la tasa mas frecuente, se ubica en un 1,2%.

### III.3. Variables explicativas de las distintas tendencias demográficas verificadas

Los centros poblacionales han mostrado dinámicas muy distintas. Para intentar entender las causas de estas diferencias se ensayaron dos caminos.

En primer lugar se estudió la relación entre el tamaño y el crecimiento de los centros. Luego se analizó la relación entre el crecimiento de la actividad manufacturera y el crecimiento demográfico.

### III.3.1. Relación entre tamaño y crecimiento

La distribución de los centros de cada tamaño por crecimiento, arroja el siguiente resultado:

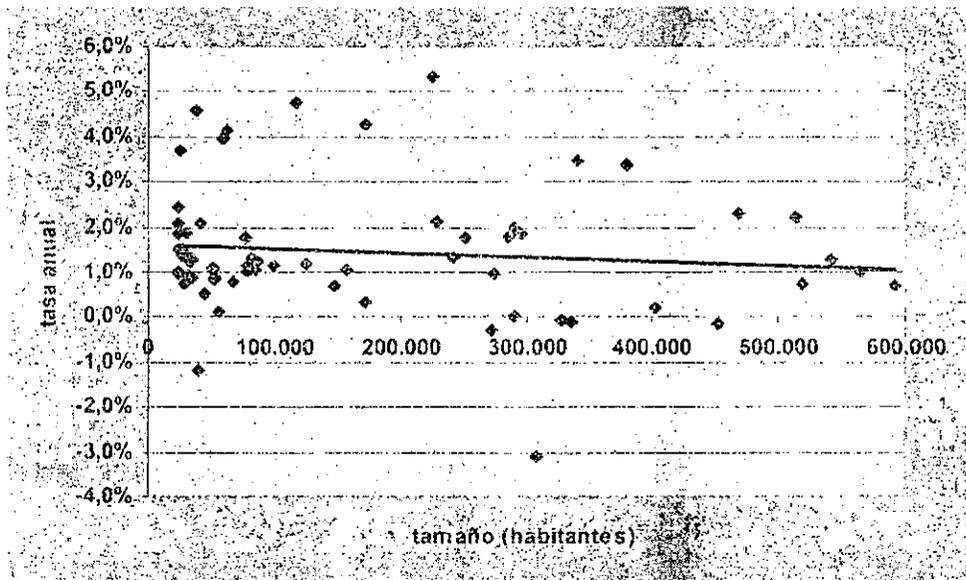
**TASAS DE CRECIMIENTO SEGÚN EL TAMAÑO**

RANGO DE CRECIMIENTO	TOTAL		GRANDES		MEDIANOS		CHICOS	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
De 3% a 7,5%	28	15,0%	9	13,6%	8	12,5%	11	19,3%
De 1,6% a 3,0%	43	23,0%	13	19,7%	20	31,3%	10	17,5%
De 0,1% a 1,6%	97	51,9%	37	56,1%	35	54,7%	25	43,9%
Menos del 0,1%	19	10,2%	7	10,6%	1	1,6%	11	19,3%
<b>TOTAL</b>	<b>187</b>	<b>100,0%</b>	<b>66</b>	<b>100,0%</b>	<b>64</b>	<b>100,0%</b>	<b>57</b>	<b>100,0%</b>

Del cuadro se extrae que los centros de tamaño medio presentan la estructura más orientada hacia tasas de crecimiento altas, el 44% se ubica por arriba de la media, mientras que en el extremo opuesto los centros grandes presentan un sesgo hacia tasas más bajas, el 34% se ubica por encima de la media.

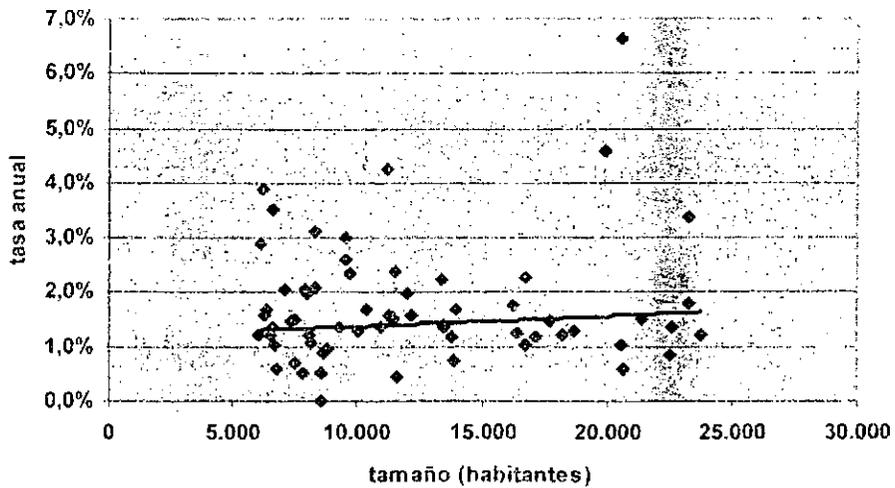
La relación entre tamaño y crecimiento dentro de cada grupo presenta la siguiente forma:

**RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO**  
**Centros grandes (más de 24.000 hab\*)**



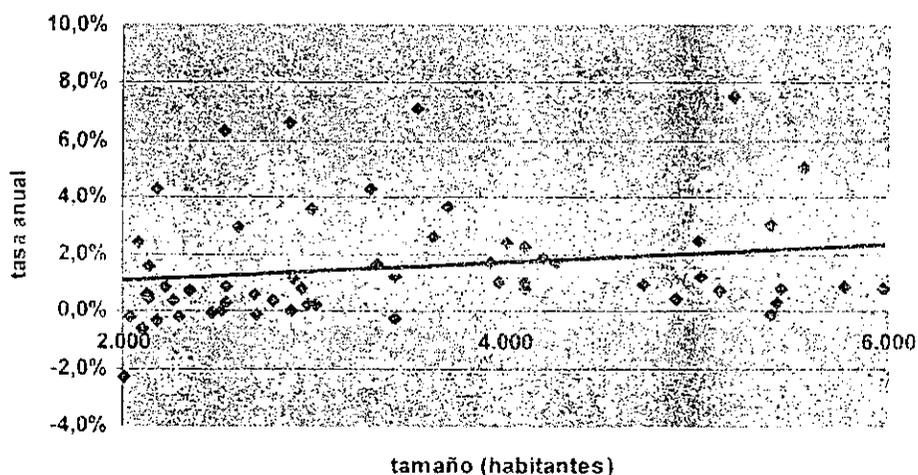
\* el gráfico no incluye al partido de La Matanza.

**RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO**  
**Centros medianos (entre 6.000 y 24.000 hab)**



## RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO

Centros medianos (entre 2.000 y 6.000 hab)



Como se puede apreciar en los gráficos precedentes, dentro de cada grupo la relación entre tamaño y crecimiento es distinta. Mientras que en los grupos de localidades chicas y medianas a mayor tamaño mayor crecimiento, en las localidades grandes ocurre lo inverso.

### III.4. Proyección de los centros urbanos de la provincia en los próximos 20 años

Para estimar la evolución de los centros urbanos provinciales, primero se estimó la evolución de la Provincia en su conjunto, y ésta, a su vez, se subordinó a la proyección de la población total del país.

#### Proyección de la población de la Provincia de Buenos

Como proyección total del país se adoptaron las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC). Los valores estimados por el Instituto son los siguientes:

#### PROYECCION DE LA POBLACION ARGENTINA

Año	Población
2005	38.592.150
2010	40.518.951
2015	42.034.884

De las proyecciones del INDEC se desprende, para todo el País, una tasa de crecimiento algo menor al 1% anual.

Una vez conocida la población Argentina total, para proyectar la población de la Provincia se estimó el peso relativo de ésta dentro de la población del país, en base a la evolución histórica registrada por dicho peso relativo, obteniéndose los siguientes resultados:

**PROYECCION DE LA POBLACION DE LA PROVINCIA Y EL PAIS**

AÑO	ARGENTINA		BUENOS AIRES		Peso relativo de Buenos Aires
	HABITANTES	TASA MEDIA ANUAL	HABITANTES	TASA MEDIA ANUAL	
1960	20.013.793		6.766.108		33,81%
1970	23.364.431	1,56%	8.774.529	2,63%	37,56%
1980	27.949.480	1,81%	10.865.408	2,16%	38,88%
1990	32.160.952		12.426.973		
1991	32.615.528	1,41%	12.594.974	1,35%	38,62%
2000	35.845.829		13.691.138		
2001	36.223.947	1,05%	13.818.677	0,93%	38,15%
2010	39.502.332	0,97%	15.062.119	0,96%	<b>38,13%</b>
2020	43.181.738	0,89%	16.477.477	0,90%	<b>38,16%</b>
2030	47.116.860	0,88%	18.014.145	0,90%	<b>38,23%</b>

De acuerdo al método de proyección adoptado la población de la Provincia de Buenos Aires crecerá en los próximos años a algo menos del 1% anual, conservando su participación relativa dentro del total nacional.

El cálculo seguido para obtener la relación entre la Provincia y el País en los años 2010, 2020 y 2030 se puede apreciar en el siguiente cuadro:

## PROYECCION DE LA POBLACION DE LA PROVINCIA Y EL PAIS

### Procedimiento de cálculo

AÑO	POBLACION DEL PAIS (a)	POBLACION DE Bs. As. (b)	RELACION % (b/a)	LOGARITMO DE LA RELACION	INCREMENTO	AÑO MEDIO
1970	23.364.431	8.774.529	37,56	1,575		
1980	27.949.480	10.865.408	38,88	1,590	0,015 (1)	1975
1990	32.160.952	12.426.973	38,64	1,587	-0,003 (2)	1985
2000	35.845.829	13.691.138	38,19	1,582	-0,005 (3)	1995
2010	35.845.829	13.667.905	38,13	1,581	-0,001 (4)	2005
2020	36.223.947	13.822.493	38,16	1,582	0,000 (4)	2015
2030	39.502.332	15.102.890	38,23	1,582	0,001 (4)	2025

Las operaciones realizadas fueron las siguientes:

1. Se calculó la relación entre la Provincia y el país para los años 1980, 1991 y 2001.
2. Se calculó el logaritmo de las relaciones.
3. Se determinó, por diferencia, el incremento de los logaritmos.
4. En base a los incrementos resultantes se proyectó la relación entre la Provincia y el País aplicando el siguiente procedimiento:
  - a) Para calcular el logaritmo de la relación en los años 2010, 2020 y 2030, se agregó, al logaritmo de la relación del período anterior, el promedio ponderado de los incrementos observados.
  - b) Los coeficientes de ponderación de los incrementos se fijaron calculando la inversa del tiempo transcurrido entre el punto medio del período observado y el punto medio del período proyectado. (De este modo cuanto más reciente es el dato observado mayor resulta el coeficiente de ponderación).

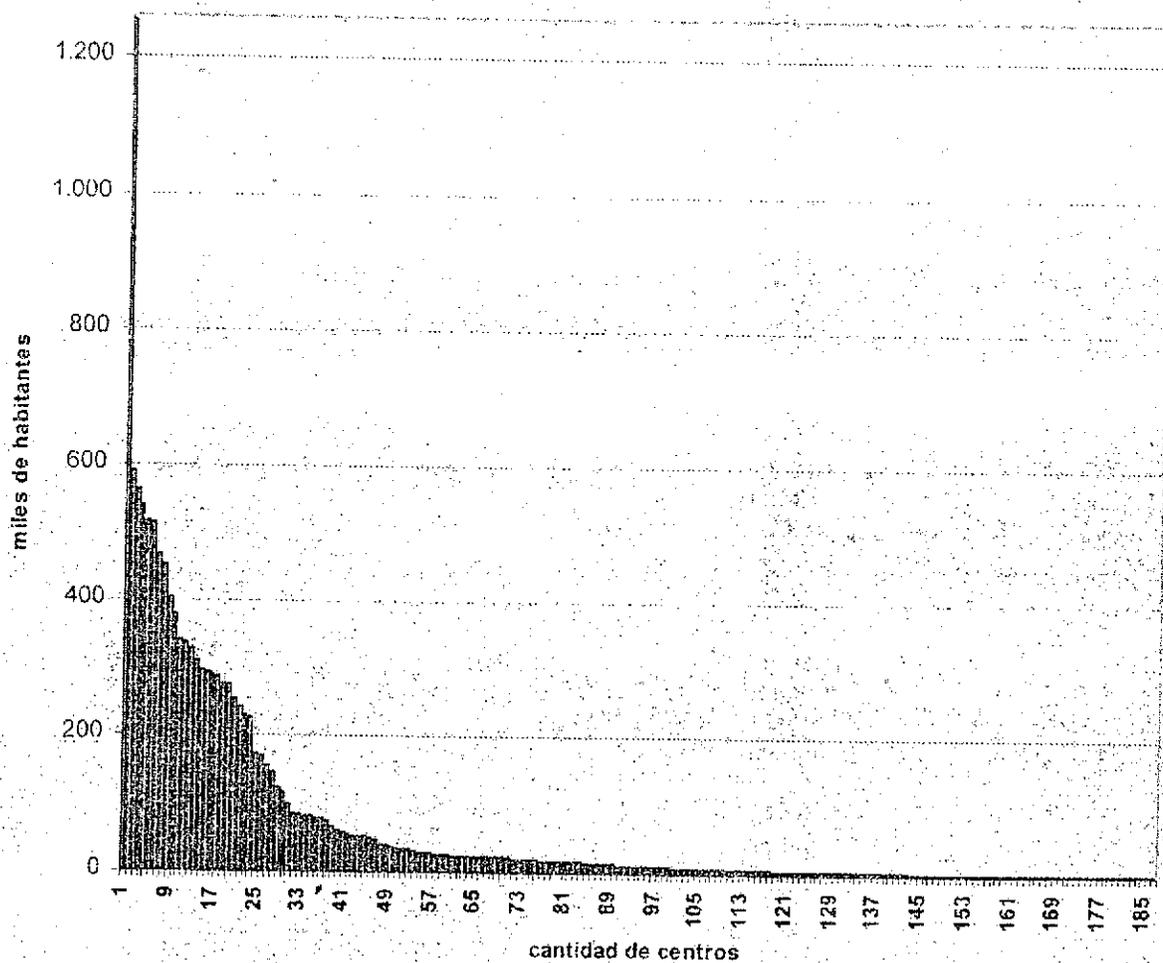
- c) Para calcular el logaritmo del peso relativo de los años subsiguientes, se añadió al valor proyectado el nuevo promedio ponderado obtenido siguiendo el mismo procedimiento que en el punto anterior. (De este modo a medida que los datos proyectados se van alejando, los coeficientes de ponderación de los incrementos varían, disminuyendo el peso porcentual de los datos más recientes).
  - d) Un vez conocido el logaritmo de los pesos relativos, mediante el antilogaritmo de dichos valores, se obtuvo la relación propiamente dicha.
5. Multiplicando la relación Provincia-País por la población total del país en los años considerados se obtuvo la población de la Provincia.

**IV. ESTUDIO DE LOS ESCENARIOS DE CRECIMIENTO  
DEL SISTEMA URBANO PROVINCIAL**

#### IV.1. Los centros urbanos de la Provincia de Buenos Aires y su evolución en los últimos 20 años

A la fecha del último censo nacional de población, la Provincia de Buenos Aires contaba con 187<sup>4</sup> localidades<sup>5</sup> cuya población superaba los 2.000 habitantes. El listado completo, ordenado por cantidad de habitantes, se halla volcado en la tabla<sup>6</sup>. De acuerdo a esta información, los centros, conforme a su tamaño, se distribuían del siguiente modo:

PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
DISTRIBUCION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO



<sup>4</sup> Al efectuarse el Censo la Provincia se hallaba dividida en 134 partidos.

<sup>5</sup> Entre las 187 localidades se cuentan los 30 partidos que integran el Gran Buenos Aires.

<sup>6</sup> Todas las tablas referenciadas en el texto del presente capítulo refieren a las tablas que se presentan en el Anexo que conforma el Apartado 5 del mismo (ver a partir de la Página 60).

Si, arbitrariamente, los centros se clasifican en tres grandes rangos de tamaño, de modo de obtener subconjuntos con una cantidad similar de unidades, ver tabla 2, se obtiene el siguiente resultado:

**CLASIFICACION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO --AÑO 2001**

Rango de tamaño (cantidad de habitantes)	Cantidad de centros	Cantidad de habitantes	Habitantes por centro	Porcentaje de población
de 2.000 a 6.000	57	198.205	3.477	1,5%
de 6.001 a 24.000	64	786.637	12.291	5,9%
de 24.001 a 1.250.000	66	12.321.741	186.693	92,6%
Total	187	13.306.583	71.158	100,0%

De los centros con mas de 24.000 habitantes, que en total suman 66, 30 son partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires.

Tomando la información correspondiente a los censos de 1980 y 1991, ver tablas 3 y 4, y trabajando sobre la misma grilla de tamaño, se puede observar cómo varió la estructura de centros en los 21 años del período analizado:

**ESTRUCTURA DE CENTROS URBANOS**

AÑO	CANTIDAD DE CENTROS HABITACIONALES			
	de 2.000 a 6.000 hab	de 6.001 a 24.000 hab	más de 24.000 hab	TOTAL
1980	64	53	54	171
1991	60	63	58	181
2001	57	64	66	187

Como se observa en el cuadro, el número total de centros poblacionales de mas de 2.000 habitantes creció, pasando de 171 a 187. En particular, las poblaciones mas grandes, de mas 24.000 habitantes, crecieron de 54 a 66.

En correspondencia con el crecimiento del número de centros urbanos, también creció la población que reside en los mismos.

### CRECIMIENTO DE LA POBLACION URBANA

AÑO	CANTIDAD DE HABITANTES			
	Centros de 2.000 a 6.000 hab	Centros de 6.001 a 24.000 hab	Centros de más de 24.000 hab	TOTAL
1980	236.460	659.991	9.237.697	10.134.148
1991	212.670	784.650	10.983.459	11.980.779
2001	198.205	786.637	12.321.741	13.306.583

Del cuadro se desprende que la población urbana de la provincia de Buenos Aires se incrementó en los últimos 20 años un 31%. En el mismo lapso, la población que reside en los centros urbanos de mayor tamaño, creció un 33%.

La dinámica descrita ha derivado en que el porcentaje de la población total que reside en los centros de mayor tamaño haya crecido desde un 91,2% en 1980, hasta un 92,6% en el último censo.

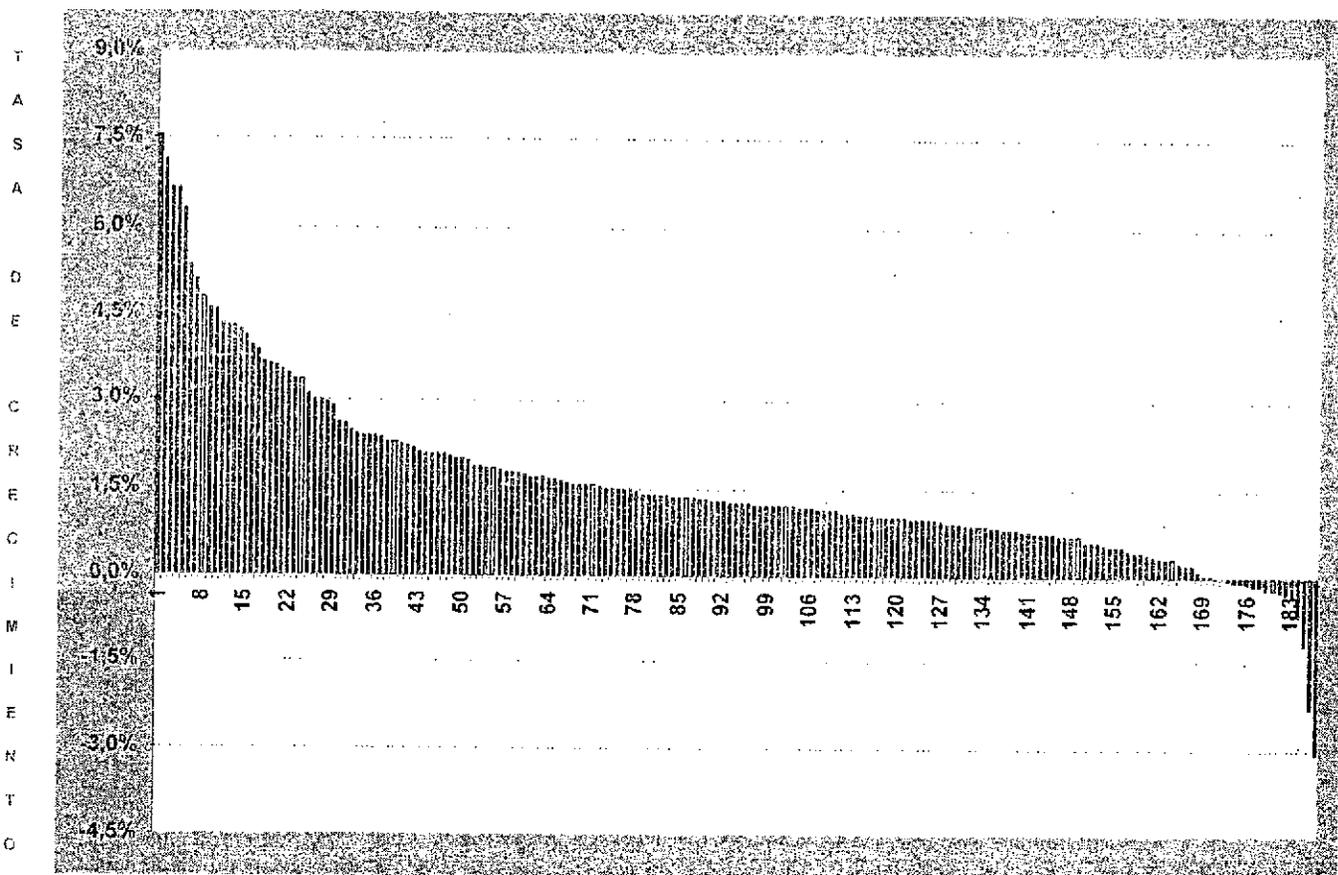
### DISTRIBUCION DE LA POBLACION URBANA SEGÚN EL TAMAÑO DEL CENTRO

AÑO	CANTIDAD DE HABITANTES			
	Centros de 2.000 a 6.000 hab	Centros de 6.001 a 24.000 hab	Centros de más de 24.000 hab	TOTAL
1980	2,3%	6,5%	91,2%	100,0%
1991	1,8%	6,5%	91,7%	100,0%
2001	1,5%	5,9%	92,6%	100,0%

#### IV.2. El crecimiento de los centros urbanos de la Provincia

En la tabla 5 se hallan volcados los 187 centros urbanos de la provincia, clasificados según el tamaño, con el detalle de la población en 1980, 1991 y 2001 y de la tasa de crecimiento demográfico registrado entre los extremos del periodo analizado. En una primer aproximación se advierte una gran disparidad de tasas.

## DISTRIBUCION DE CENTROS URBANOS SEGÚN LA TASA DECRECIMIENTO



La tasa promedio fue del 1,6%, con valores extremos de +7,5% y -3,1 y el desvío estándar de 1,5%.

Clasificadas por rango se obtiene la siguiente distribución:

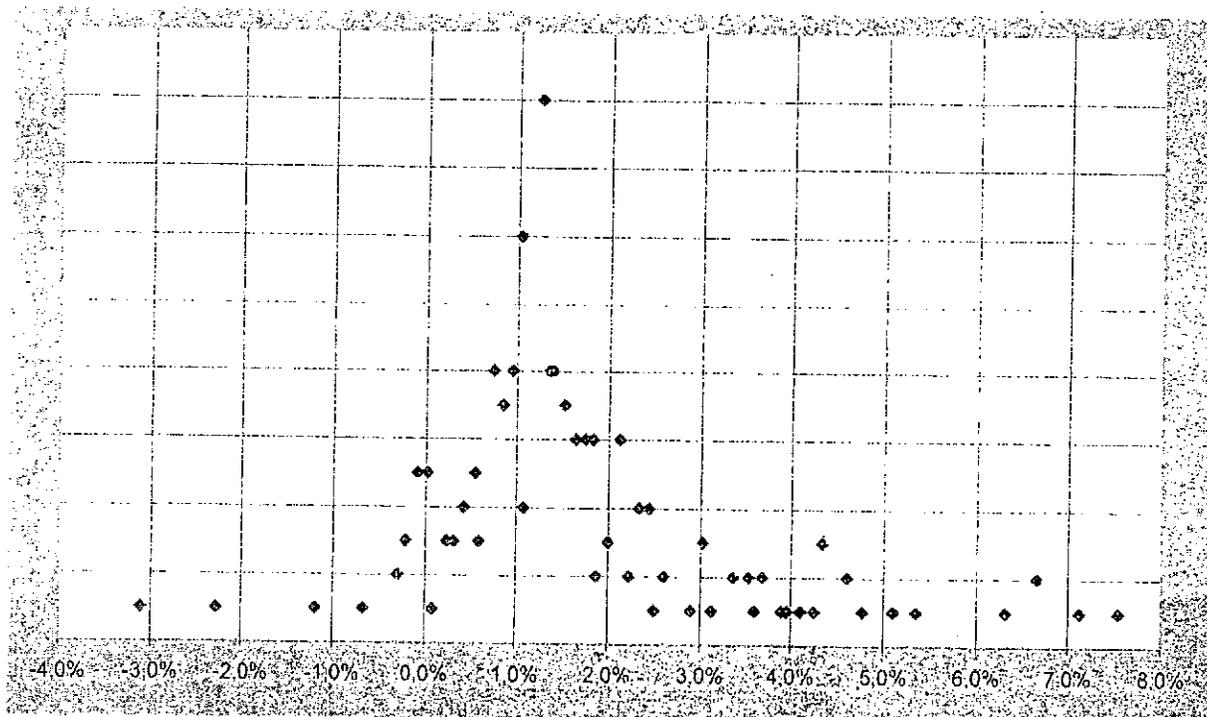
### TASAS DE CRECIMIENTO - CLASIFICACION SEGÚN RANGOS

Rango de crecimiento Tasa media anual	Cantidad de centros	%
De 3,0% a 7,5%	28	15,0%
De 1,6% a 2,9%	43	23,0%
De 0,1% a 1,5%	97	51,9%
Menos del 0,1%	19	10,2%
TOTAL	187	100,0%

Como se ve, el 62% de las localidades creció menos que la media y el 10% no creció o perdió población.

La distribución de las tasas en torno a la media fue la siguiente:

## TASAS DE CRECIMIENTO - DISTRIBUCION DE FRECUENCIAS



La distribución de frecuencias permite apreciar como el módo, es decir la tasa mas frecuente, se ubica en un 1,2%.

### IV.3. Variables explicativas de las distintas tendencias demográficas verificadas

Los centros poblacionales han mostrado dinámicas muy distintas. Para intentar entender las causas de estas diferencias se ensayaron tres caminos.

En primer lugar se estudió la relación entre el tamaño de los centros y su crecimiento. Luego se analizó la relación entre la evolución de la actividad manufacturera y el crecimiento demográfico. Por último se realizó un análisis teniendo en cuenta simultáneamente el tamaño, el crecimiento de la actividad manufacturera y una variable cualitativa vinculada a la localización.

#### IV.3.1. Relación entre tamaño y crecimiento

La distribución de los centros de cada tamaño por rangos de crecimiento, ver tablas 6, 7 y 8, arroja el siguiente resultado:

### TASAS DE CRECIMIENTO SEGÚN EL TAMAÑO

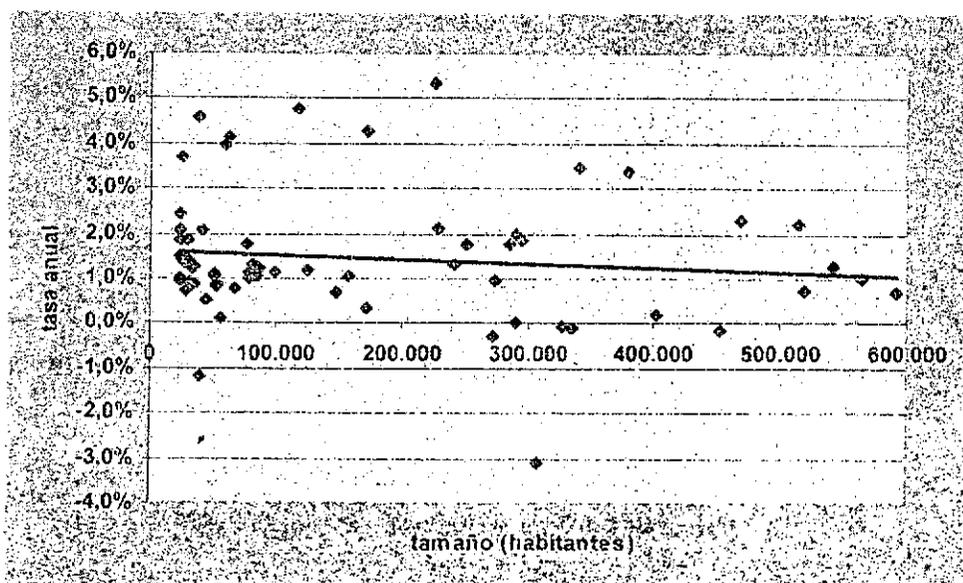
RANGO DE CRECIMIENTO	GRANDES		MEDIANOS		CHICOS	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
De 3% a 7,5%	9	13,6%	8	12,5%	11	19,3%
De 1,6% a 2,9%	13	19,7%	20	31,3%	10	17,5%
De 0,1% a 1,5%	37	56,1%	35	54,7%	25	43,9%
Menos del 0,1%	7	10,6%	1	1,6%	11	19,3%
TOTAL	66	100,0%	64	100,0%	57	100,0%

Del cuadro se extrae que los centros de tamaño medio presentan una estructura orientada hacia tasas de crecimiento más altas, el 44% se ubica por arriba de la media, mientras que en el extremo opuesto los centros grandes presentan un sesgo hacia tasas más bajas, el 34% se ubica por encima de la media.

La relación entre tamaño y crecimiento dentro de cada grupo presenta la siguiente forma:

#### RELACION ENTRE TAMAÑO Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

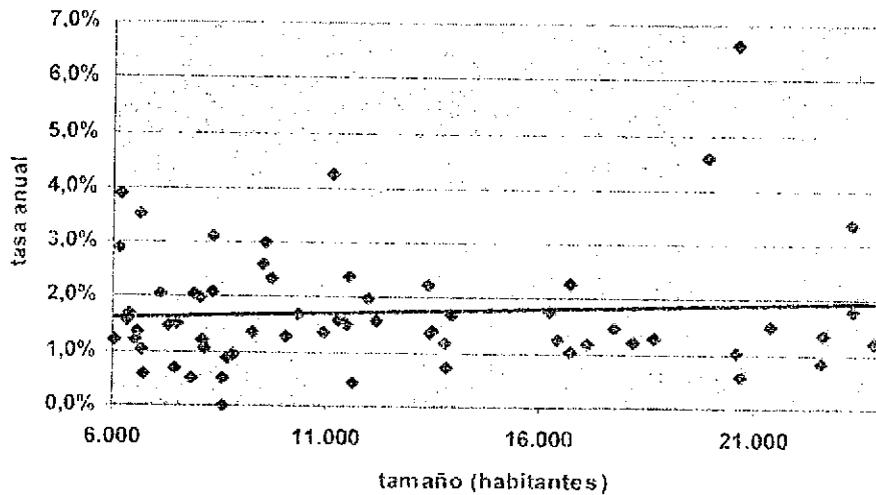
Centros grandes (más de 24.000 hab\*)



\* el gráfico no incluye al partido de La Matanza.

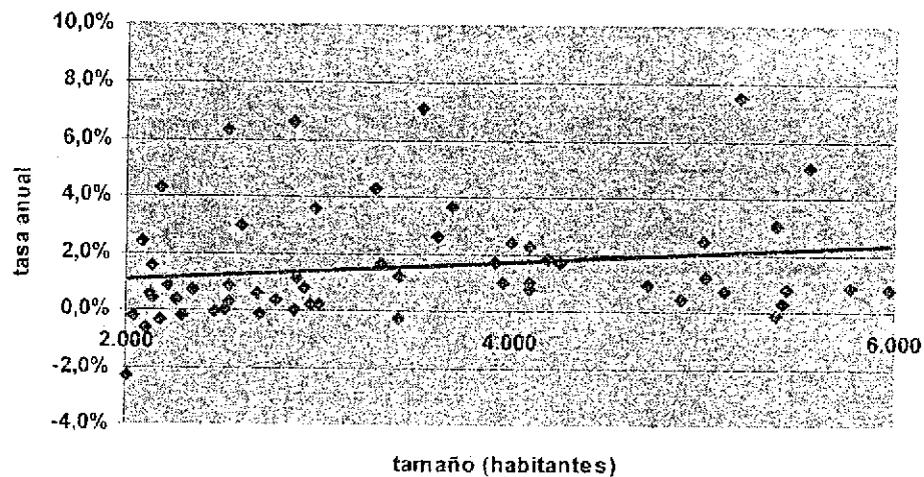
## RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO

### Centros medianos (entre 6.000 y 24.000 hab)



## RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO

### Centros chicos (entre 2.000 y 6.000 hab)



Como se puede apreciar en los gráficos precedentes, dentro de cada grupo la relación entre tamaño y crecimiento es distinta. Mientras que en los grupos de localidades chicas y medianas a mayor tamaño mayor crecimiento, en las localidades grandes ocurre lo inverso. Con todo los ajustes muestran pendientes muy bajas, indicando que prácticamente no existe correlación entre el tamaño y el crecimiento.

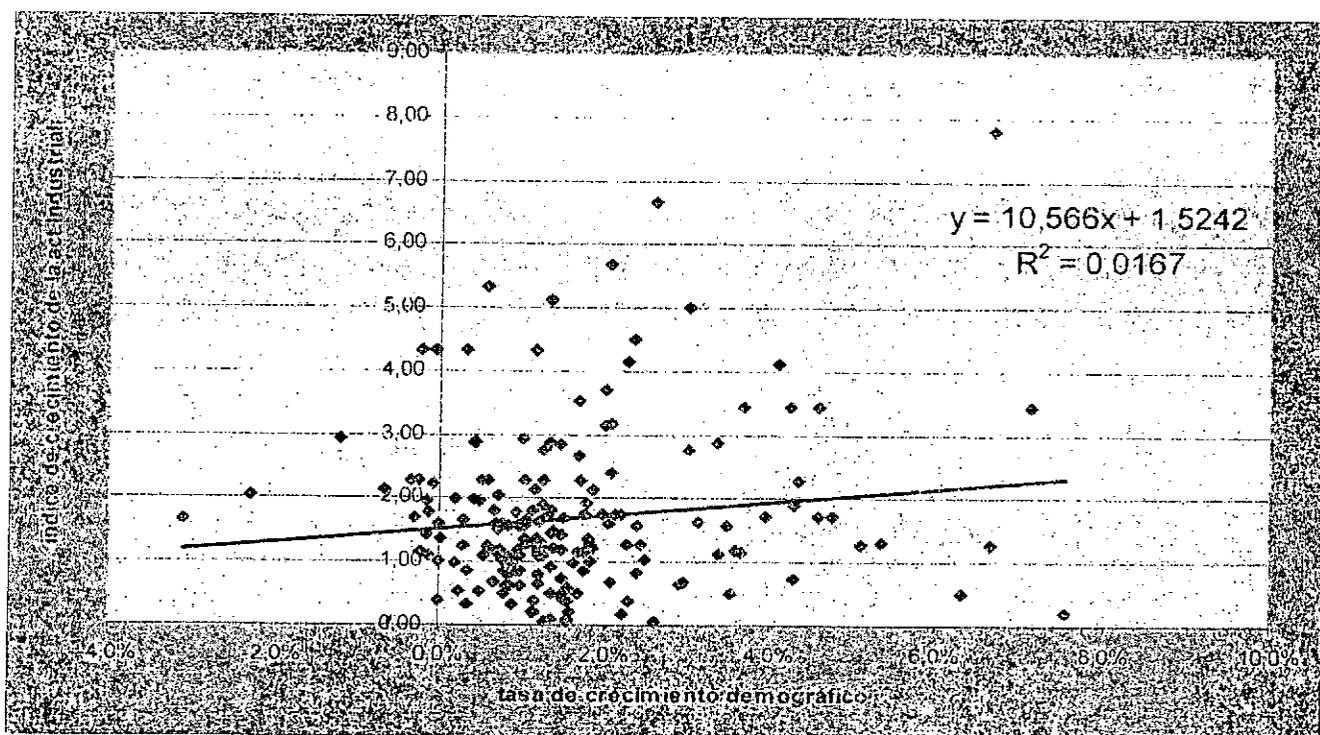
### IV.3.2. Relación entre el crecimiento de la actividad industrial y el crecimiento demográfico

Para analizar la relación entre la evolución de la actividad industrial y el crecimiento demográfico se recurrió a la información de los censos económicos de 1985 y 1994. A este respecto las tablas 9 y 10 muestran el nivel alcanzado por la actividad manufacturera, medido por el valor agregado, en cada partido de la Provincia de Buenos Aires.

A partir de esta información de base, se calculó un índice de crecimiento de la actividad industrial entre ambas fechas y se comparó dicho crecimiento con el crecimiento demográfico registrado por las localidades de cada partido (ver tabla 11).

La relación registrada entre ambos crecimientos se encuentra graficada por el siguiente diagrama de dispersión:

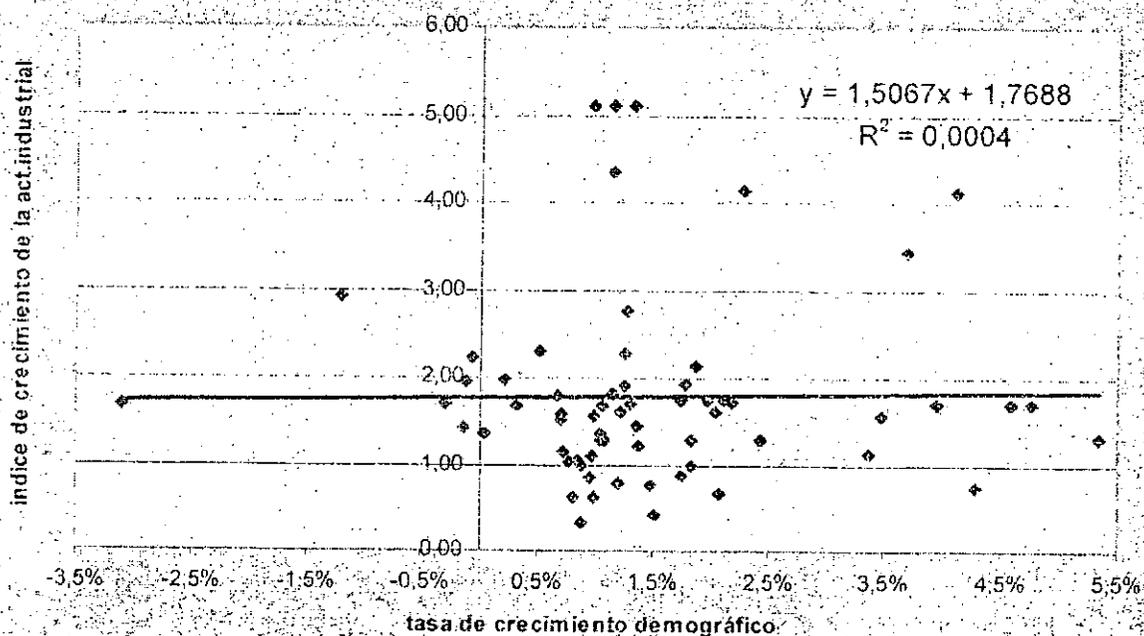
RELACION ENTRE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO



Si el análisis se realiza para cada grupo de tamaño en forma separada, ver tablas 12, 13 y 14, se obtienen las siguientes regresiones:

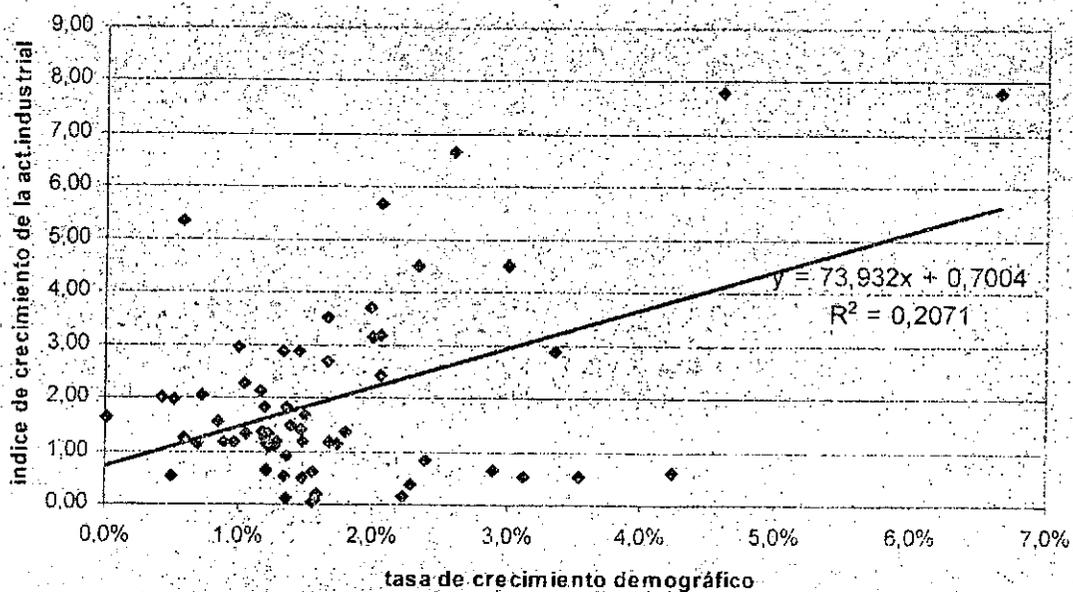
## RELACIÓN ENTRE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Centros grandes (más de 24.000 hab)

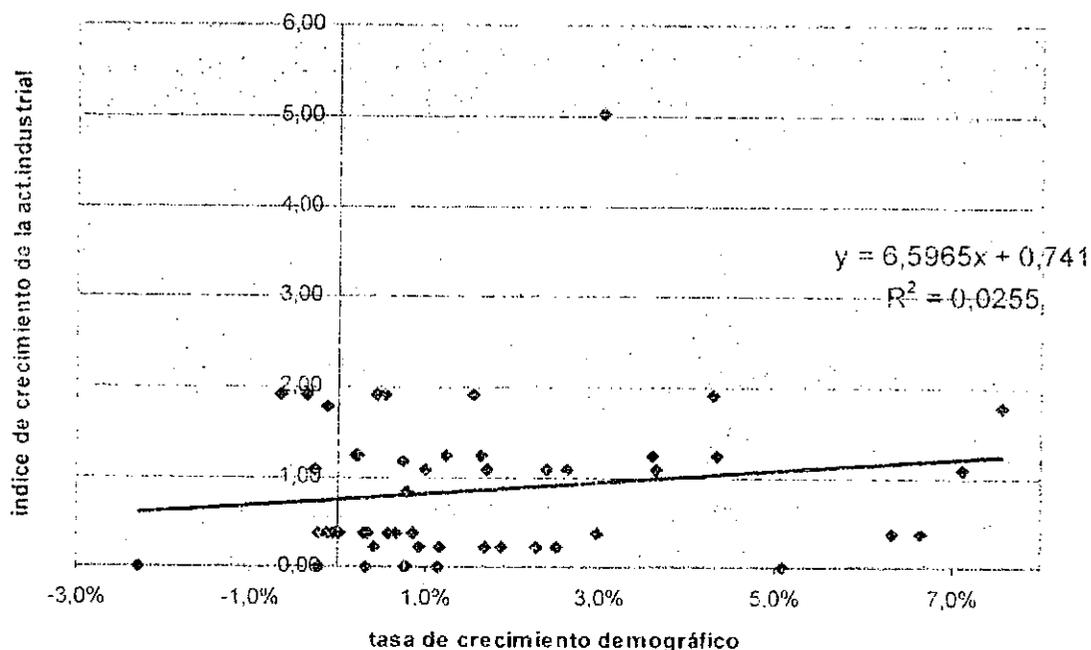


## RELACIÓN ENTRE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Centros medianos (entre 6.000 y 24.000 habitantes)



**RELACIÓN ENTRE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO**  
**Centros chicos (entre 2.000 y 6.000 habitantes)**



Como se desprende de los gráficos, el único grupo donde parece registrarse una relación positiva entre actividad industrial y dinámica demográfica es el de las localidades medias.

**IV.3.3. Otras variables explicativas**

Una observación mas detenida de las tablas 6, 7 y 8 parece indicar que las tasas de crecimiento más altas se han registrado en localidades balnearias y en aquellos partidos donde mas intensidad alcanzó el desarrollo de barrios cerrados.

Para analizar esta posible explicación del crecimiento demográfico, se construyó una variable dummy. Dicha variable asumía valor 1 en las localidades de la costa balnearia del sudeste de la Provincia y en los partidos del Gran Buenos Aires, o próximos a este, donde el desarrollo de barrios cerrados fue mas importante, y valor 0 en las restantes localidades.

Esta variable se analizó en conjunto con las dos anteriores, el tamaño y la actividad industrial. El modelo de regresión utilizado fue semilogarítmico:

$$R = a + b * \log ci + c * \log P + c * \text{dummy}$$

Donde: R = tasa de crecimiento de la población 1980-2001;  
 Ci = indicador de crecimiento industrial 1985-1994;  
 P = tamaño de la población en el año 2001.

Los resultados alcanzados fueron los siguientes:

#### COEFICIENTES

Variable	B	Std. Error	t	Sig.
Constante	0.0227	.005	4.156	.000
DUMMY	0,0275	.003	10.443	.000
Log ci	-0.0012	.001	-1.314	.191
Log P	-0,0011	.001	-1.886	.061

\*Variable dependiente: R

Como se aprecia en el cuadro, la variable dummy muestra un valor explicativo mucho mas alto que las dos restantes.

El valor del coeficiente de la variable dummy muestra que las localidades balnearias y las que se ubican en zonas donde se han desarrollado barrios cerrados, han registrado un crecimiento adicional del 2,27% anual respecto de las restantes localidades de la Provincia.

#### IV.4. Proyección de los centros urbanos de la provincia en los próximos 20 años

Para estimar la evolución de los centros urbanos provinciales, primero se estimó la evolución de la Provincia en su conjunto, y ésta, a su vez, se subordinó a la proyección de la población total del país.

##### IV.4.1. Proyección de la población de la Provincia de Buenos Aires

Como proyección total del país se adoptaron las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística y Censó (INDEC). Los valores estimados por el Instituto son los siguientes:

#### PROYECCIÓN DE LA POBLACION ARGENTINA

Año	Población
2005	37.623.874
2010	39.502.332
2015	41.339.195

De las proyecciones del INDEC se desprende, para todo el País, una tasa de crecimiento algo menor al 1% anual, lo cual implica que, recién a fines del año 2010, la Argentina alcanzará una población del orden de los 40 millones de habitantes.

Una vez establecida la población Argentina total, para proyectar la población de la Provincia se estimó el peso relativo de ésta dentro de la población del país, en base a la evolución histórica registrada por dicho peso relativo, obteniéndose los siguientes resultados:

#### PROYECCION DE LA POBLACION DE LA PROVINCIA Y EL PAIS

AÑO	ARGENTINA		BUENOS AIRES		Peso relativo de Buenos Aires
	HABITANTES	TASA MEDIA ANUAL	HABITANTES	TASA MEDIA ANUAL	
1960	20.013.793		6.766.108		33,81%
1970	23.364.431	1,56%	8.774.529	2,63%	37,56%
1980	27.949.480	1,81%	10.865.408	2,16%	38,88%
1990	32.160.952		12.426.973		
1991	32.615.528	1,41%	12.594.974	1,35%	38,62%
2000	35.845.829		13.691.138		
2001	36.223.947	1,05%	13.818.677	0,93%	38,15%
2010	39.502.332	0,97%	15.062.119	0,96%	<b>38,13%</b>
2020	43.181.738	0,89%	16.477.477	0,90%	<b>38,16%</b>
2030	47.116.860	0,88%	18.014.145	0,90%	<b>38,23%</b>

De acuerdo al método de proyección adoptado, la población de la Provincia de Buenos Aires también crecerá en los próximos años a algo menos del 1% anual, conservando su participación relativa dentro del total nacional, del orden del 38%.

El cálculo seguido para obtener la relación entre la Provincia y el País en los años 2010, 2020 y 2030 se puede apreciar en el siguiente cuadro:

## PROYECCION DE LA POBLACION DE LA PROVINCIA Y EL PAIS

### Procedimiento de cálculo

AÑO	POBLACION DEL PAIS (a)	POBLACION DE Bs. As. (b)	RELACION % (b/a)	LOGARITMO DE LA RELACION	INCREMENTO	AÑO MEDIO
1970	23.364.431	8.774.529	37,56	1,575		
1980	27.949.480	10.865.408	38,88	1,590	0,015 (1)	1975
1990	32.160.952	12.426.973	38,64	1,587	-0,003 (2)	1985
2000	35.845.829	13.691.138	38,19	1,582	-0,005 (3)	1995
2010	35.845.829	13.667.905	38,13	1,581	-0,001 (4)	2005
2020	36.223.947	13.822.493	38,16	1,582	0,000 (4)	2015
2030	39.502.332	15.102.890	38,23	1,582	0,001 (4)	2025

Las operaciones realizadas fueron las siguientes:

1. Se calculó la relación entre la Provincia y el país para los años 1980, 1991 y 2001.
2. Se calculó el logaritmo de las relaciones.
3. Se determinó, por diferencia, el incremento de los logaritmos.
4. En base a los incrementos resultantes se proyectó la relación entre la Provincia y el País aplicando el siguiente procedimiento:
  - a) Para calcular el logaritmo de la relacion en los años 2010, 2020 y 2030, se agregó, al logaritmo de la relación del período anterior, el promedio ponderado de los incrementos observados.
  - b) Los coeficientes de ponderación de los incrementos se fijaron calculando la inversa del tiempo transcurrido entre el punto medio del periodo observado y el punto medio del periodo proyectado. (De este modo cuanto más reciente es el dato observado mayor resulta el coeficiente de ponderación).
  - c) Para calcular el logaritmo del peso relativo de los años subsiguientes, se añadió al valor proyectado el nuevo promedio ponderado obtenido siguiendo el mismo procedimiento que en el punto anterior. (De este modo a medida

que los datos proyectados se van alejando, los coeficientes de ponderación de los incrementos varían, disminuyendo el peso porcentual de los datos más recientes).

- d) Un vez conocido el logaritmo de los pesos relativos, mediante el antilogaritmo de dichos valores, se obtuvo la relación propiamente dicha.
5. Multiplicando la relación Provincia-País por la población total del país en los años considerados se obtuvo la población de la Provincia.

#### **IV.4.2. Proyección de la población de cada centro**

Conforme al método adoptado, se proyectaron simultáneamente todos los centros urbanos provinciales ajustando el resultado final a la población total de la Provincia para el fin del periodo de diseño. A tal efecto se siguieron los siguientes pasos:

1. Se adoptó una hipótesis sobre el crecimiento del porcentaje de población urbana en la Provincia y se estimó la población urbana total al fin del periodo de diseño.
2. Se proyectó luego la población por localidad, para lo cual se operó del siguiente modo:
  - a) se calculó la tasa de crecimiento medio anual promedio de cada una de los doce grupos de tamaño-dinámica establecidos;
  - b) se calculó la relación entre las tasas de las nueve categorías;
  - c) manteniendo fija la relación verificada entre las distintas categorías, se establecieron las tasas de crecimiento que permitieron alcanzar la población urbana estimada para el fin del periodo de diseño.

De este modo, partiendo de la población provincial total al fin del periodo de diseño, se llegó a determinar la población de cada centro urbano, en los años 2010, 2020 y 2030.

##### **IV.4.2.A. Crecimiento de la población urbana**

El porcentaje de población urbana de la Provincia evolucionó del siguiente modo:

#### CRECIMIENTO DEL PORCENTAJE DE POBLACION URBANA

Año	Población total	Población urbana	Porcentaje de población urbana
1980	10.865.408	10.134.148	93%
1991	12.594.974	11.980.779	95%
2001	13.818.677	13.306.583	96%

Manteniendo constante el porcentaje de población urbana arrojado por el último censo y aplicando dicho porcentaje a la población total de la Provincia, se obtuvo la siguiente población urbana total:

#### CRECIMIENTO DEL PORCENTAJE DE POBLACION URBANA

Año	Población total	Población urbana	Porcentaje de población urbana
2010	15.062.119	14.459.634	96%
2020	16.477.477	15.818.378	96%
2030	18.014.145	17.293.579	96%

#### IV.4.2.B. Clasificación de las localidades según tamaño y crecimiento

Las 187 localidades se dividieron en tres grupos de tamaño: de más de 24 mil habitantes, de 6 a 24 mil y de 2 a 6 mil habitantes. Luego cada grupo se volvió a dividir, conforme a su tasa de crecimiento, en cuatro subgrupos: de 3 a 7,5%, de 1,6 a 3%, de 0,1 a 1,6% y de menos del 0,1%. Para cada uno de estos subgrupos se calculó la tasa de crecimiento medio registrada en el periodo 1980-2001. Los resultados se observan a continuación:

### TASA DE CRECIMIENTO REGISTRADA POR CADA SUBGRUPO

RANGO DE CRECIMIENTO	GRANDES	MEDIANOS	CHICOS
De 3% a 7,5%	4,2%	4,0%	5,0%
De 1,6% a 3,0%	2,0%	2,0%	2,1%
De 0,1% a 1,6%	1,0%	1,1%	0,7%
Menos del 0,1%	-0,4%	0,0%	-0,4%
TOTAL	1,5%	1,7%	1,6%

Luego se calculó la relación entre las distintas tasas, según se muestra en el cuadro que sigue:

### RELACION ENTRE LAS TASAS MEDIAS DE LOS SUBGRUPOS

RANGO DE CRECIMIENTO	GRANDES	MEDIANOS	CHICOS
De 3% a 7,5%	1,00	0,95	1,19
De 1,6% a 3,0%	0,48	0,48	0,50
De 0,1% a 1,6%	0,24	0,26	0,17
Menos del 0,1%	-0,10	0,00	-0,10

Manteniendo de esta estructura, es decir dejando constante la relación de las tasas entre sí, se obtuvo la tasa de crecimiento de cada grupo que permitía alcanzar la población urbana estimada para el año 2030.

Las tasa resultantes fueron las siguientes:

### TASAS DE CRECIMIENTO OBTENIDAS

RANGO DE CRECIMIENTO	GRANDES	MEDIANOS	CHICOS
De 3% a 7,5%	2,6	2,3	3,1
De 1,6% a 3,0%	1,2	1,7	1,3
De 0,1% a 1,6%	0,6	0,7	0,4
Menos del 0,1%	-0,2	0,0	-0,2

En base estas tasas se proyectó la población de cada centro, cuyos valores se pueden consultar en la tabla 12.

Conforme a esta proyección, la estructura de centros urbanos variará entonces del siguiente modo:

#### ESTRUCTURA DE CENTROS URBANOS

AÑO	CANTIDAD DE CENTROS HABITACIONALES			TOTAL
	de 2.000 a 6.000 hab	de 6.001 a 24.000 hab	mas de 24.000 hab	
2010	51	62	73	186
2020	47	64	74	185
2030	37	71	76	184

Al año 2030 la estructura de centros urbanos de la Provincia quedaría entonces conformada del siguiente modo:

#### CLASIFICACION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO-AÑO 2030

Rango de tamaño	Cantidad de centros	Cantidad de habitantes	Habitantes por centro	Porcentaje de población
de 2.000 a 6.000 hab.	37	139.538	3.771	0,8%
de 6.001 a 24.000 hab.	71	892.656	12.573	5,2%
de 24.000 a 1.250.000 hab.	76	16.255.647	213.890	94,0%
Total	184	17.287.842	93.956	100,0%

#### IV.5. ANEXO: Tablas

TABLA 1  
CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AL AÑO 2001

Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001
La Matanza	Gran Bs.As.	1.253.921	Salto	Salto	23.816	Comandante N. Olamendi	General Alvarado	5.977			
Lomas de Zamora	Gran Bs.As.	591.345	Saladillo	Saladillo	23.313	Verónica	Punta Indio	5.777			
La Plata	Gran La Plata	563.943	Villa Gesell	Villa Gesell	23.257	Cañuelas	Gran Bs.As.	5.567			
Mar del Plata	Gral. Pueyrredón	541.733	Coronel Suárez	Coronel Suárez	22.624	Médanos	Villarino	5.447			
Quilmes	Gran Bs.As.	518.788	25 de Mayo	Veinticinco de Mayo	22.581	La Emilia	San Nicolás	5.421			
Almirante Brown	Gran Bs.As.	514.491	Colón	Colón	21.356	Monte Hermoso	Monte Hermoso	5.394			
Merlo	Gran Bs.As.	468.745	Las Flores	Las Flores	20.722	Darregueira	Puán	5.387			
Lanús	Gran Bs.As.	453.082	Cnel. Pringles (Est. Pringles)	Coronel Pringles	20.605	Santa Clara del Mar	Mar Chiquita	5.204			
General San Martín	Gran Bs.As.	403.107	Pinamar	Pinamar	20.592	Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	5.127			
Moreno	Gran Bs.As.	379.300	Santa Teresita - Mar del Tuyú	La Costa	19.950	Pellegrini	Pellegrini	5.03			
Florencio Varela	Gran Bs.As.	341.507	Rojas	Rojas	18.708	Open Door (Est. Dr. Domingo Cabred)	Luján	5.014			
Tres de Febrero	Gran Bs.As.	336.467	Carmen de Patagones	Patagones	18.189	Huanguelén	Coronel Suárez	4.890			
Avelleda	Gran Bs.As.	328.980	San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	17.764	Puán	Puán	4.737			
Morón (1)	Gran Bs.As.	309.390	Carlos Casares	Carlos Casares	17.155	Mayor Buralovich	Villarino	4.260			
Tigre	Gran Bs.As.	296.189	General Juan Madariaga	Gral. Juan Madariaga	16.763	30 de Agosto	Trenque Lauquen	4.204			
San Isidro	Gran Bs.As.	291.505	Coronel Brandesen	Brandesen	16.732	M. J. Cobo (Est. Lezama)	Chascomús	4.111			
Malvinas Argentinas (2)	Gran Bs.As.	290.691	Ayacucho	Ayacucho	15.444	Ascension	General Arenales	4.105			
Berazategui	Gran Bs.As.	286.735	Gral. Villegas (Est. Villegas)	General Villegas	15.270	Casbas	Guamini	4.103			
Bahía Blanca	Bahía Blanca	274.509	San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	13.941	Norberto de la Riestra	Veinticinco de Mayo	4.027			
Vicente López	Gran Bs.As.	274.082	Benito Juárez (Est. Juárez)	Benito Juárez	13.868	General Arenales	General Arenales	3.977			
San Miguel (2)	Gran Bs.As.	253.086	Pigüé	Saavedra	13.822	Sierras Bayas	Olavarría	3.924			
Esteban Echeverría (3)	Gran Bs.As.	243.186	General Belgrano	General Belgrano	13.516	Villalonga	Patagones	3.707			
José C. Paz (2)	Gran Bs.As.	230.208	Los Toldos	General Viamonte	13.462	Pérez Millán	Ramallo	3.637			
Pilar	Gran Bs.As.	226.517	San M. del Monte (Est. Monte)	Monte	13.384	Las Toninas	La Costa	3.550			
Escoobar	Gran Bs.As.	173.155	Lobería	Lobería	12.199	Villa Alfredo Fortabat	Olavarría	3.437			
Hurlingham (1)	Gran Bs.As.	172.245	Carmen de Areco	Carmen de Areco	12.008	Juan Saubista Alberdi (Est. Alberdi)	Leandro N. Alem	3.437			
Ituzaingó (1)	Gran Bs.As.	158.121	Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	11.644	Chillar	Azul	3.337			
San Fernando	Gran Bs.As.	148.064	Navarro	Navarro	11.562	Sierra Chica	Olavarría	3.307			
San Nicolás	San Nicolás	125.408	Rauch	Rauch	11.483	Rivera	Adolfo Alsina	3.017			
Ezeiza (3)	Gran Bs.As.	118.072	Ramallo	Ramallo	11.428	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	Carlos Tejedor	2.994			
Tandil	Tandil	101.010	Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	11.316	Cacharí	Azul	2.967			
Zárate	Zárate	86.686	San Clemente del Tuyú y Chacras de San Clemente	La Costa-General Lavalle	11.174	Roberts	Lincoln	2.937			
Pergamino	Pergamino	85.467	Daireaux	Daireaux	10.932	General Pirán	Mar Chiquita	2.896			
Olavarría	Olavarría	83.738	América	Rivadavia	10.361	Juan N. Fernández	Necochea	2.887			
Junín	Junín	82.427	Villa Ramallo	Ramallo	10.052	Alejandro Petión	Cañuelas	2.874			

Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001
Necochea	Necochea-Quequén	79.983	Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	General Las Heras	9.735	Arribeños	General Arenales	2.764			
Berisso	Gran La Plata	78.988	Batán	General Pueyrredón	9.557	Guamini	Guamini	2.700			
Campaña	Campaña	77.838	General Alvear	General Alvear	9.548	Hinojo	Olavarría	2.69			
Luján	Luján	67.266	Magdalena	Magdalena	9.294	Gobernador Castro	San Pedro	2.604			
General Rodríguez	Gran Bs.As.	63.317	Maipú	Maipú	9.865	Dudignac	Nueve de Julio	2.542			
Presidente Perón (3)	Gran Bs.As.	59.738	José María Jauregui (Est. Jauregui)	Luján	8.705	Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2.54			
Punta Alta (Est. Alte Solier)	Chel. de Marina L. Rosales	57.296	Adolfo Gonzales Chaves (Est. Chaves)	Adolfo Gonzales Chaves	8.613	Hilario Ascasubi	Villarino	2.530			
Azul	Azul	53.054	Carhué	Adolfo Alsina	5.564	Urdampilleta	Bolívar	2.524			
Chivilcoy	Chivilcoy	52.938	Lima	Zárate	8.375	General Rojo	San Nicolás	2.460			
Mercedes	Mercedes	51.967	Roque Pérez	Roque Pérez	8.354	Santa Lucía	San Pedro	2.357			
Ensenada	Gran La Plata	51.322	Laprida	Laprida	8.178	Juan José Paso	Pehuajo	2.290			
Tres Arroyos	Tres Arroyos	45.986	Vedia	Leandro N. Alem	9.089	General O'Brien	Bragado	2.260			
San Pedro	San Pedro	42.151	Capilla del Señor (Est. Capilla)	Exaltación de la Cruz	3.044	Moquehuá	Chivilcoy	2.220			
San Vicente	Gran Bs.As.	40.996	General La Madrid	General La Madrid	7.923	Rawson	Chacabuco	2.184			
Marcos Paz	Gran Bs.As.	39.151	Henderson	Hipólito Yrigoyen	7.855	Orense	Tres Arroyos	2.170			
Balcarce	Balcarce	35.150	Salliqueló	Salliqueló	7.522	Jeppener	Brandsen	2.142			
Chacabuco	Chacabuco	34.958	Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	Alberti	7.493	San José	Coronel Suárez	2.130			
9 de Julio	Nueve de Julio	34.350	Ranchos	General Paz	7.333	Cabildo	Bahía Blanca	2.125			
Bragado	Bragado	32.830	Supacha	Supacha	7.149	Saavedra	Saavedra	2.107			
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	30.764	San Cayetano	San Cayetano	6.757	Pila	Pila	2.085			
Chascomús	Chascomús	30.670	Tres Lomas	Tres Lomas	5.685	Conesa	San Nicolás	2.047			
Pehuajo	Pehuajo	29.639	Pedro Luro	Villarino	5.626	Villa Cañique (Est. Alfredo Fortabat)	Benito Juárez	2.010			
Lobos	Lobos	26.937	Tapalqué	Tapalqué	6.695	(1) En el año 2001 Morón aparece dividido en tres: Morón, Hurlingham e Ituzaingó.					
Lincoln	Lincoln	26.919	General Daniel Cerri (Est. General Cerri)	Bahía Blanca	6.515						
Mar de Ajó-San Bernardo	La Costa	25.475	Castelli	Castelli	6.402	(2) En el año 2001 Gral Sarmiento aparece dividido en tres: San Miguel, Matvinas Argentinas y J.C.Paz.					
Baradero	Baradero	24.901	Coronel Vidal	Mar Chiquita	6.320						
Cañuelas	Cañuelas	24.380	Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	6.217	(3) En el año 2001 E. Echeverría aparece dividido en tres: Esteban Echeverría, Ezaza y Presidente Perón.					
Arrecifes	Arrecifes	24.336	General Pinto	General Pinto	5.154						
Miramar - El Marquesado	Gral. Alvarado-Gral. Pueyrredón	24.317	Tornquist	Tornquist	5.066						
Dolores	Dolores	24.120									
San C. de Bolívar (Est. Bolívar)	Bolívar	24.094									

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

**TABLA 2**  
**CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AL AÑO 2001**

CENTRO URBANO	Población	CENTRO URBANO	Población	CENTRO URBANO	Población
La Matanza	1.253.921	1 Salto	23.816	1 Comandante Nicanor Olariagoitia	5.977
Lomas de Zamora	591.345	2 Saladillo	23.313	2 Verónica	5.772
La Plata	563.943	3 Villa Gesell	23.257	3 Cañuelas	5.565
Mar del Plata	541.733	4 Coronel Suárez	22.624	4 Médanos	5.447
Quilmes	518.788	5 25 de Mayo	22.581	5 La Emilia	5.421
Almirante Brown	514.491	6 Colón	21.396	6 Monte Hermoso	5.394
Merlo	468.745	7 Las Flores	20.722	7 Darregueira	5.389
Lanús	453.082	8 Cnel.Pringles (Est. Pringles)	20.605	8 Santa Clara del Mar	5.204
General San Martín	403.107	9 Pinamar	20.592	9 Carlos Tejedor	5.127
Moreno	379.300	10 Santa Teresita-Mar del Tuyú	19.950	10 Pellegrini	5.031
Florencio Varela	341.507	11 Rojas	18.708	11 Open Door (Est. Dr. D.Cabred)	5.014
Tres de Febrero	336.467	12 Carmen de Patagones	18.189	12 Huanquellén	4.896
Avellaneda	328.980	13 San Antonio de Areco	17.764	13 Puán	4.735
Morón	309.380	14 Carlos Casares	17.155	14 Mayor Suratovich	4.268
Tigre	296.189	15 General Juan Madariaga	16.763	15 30 de Agosto	4.204
San Isidro	291.505	16 Coronel Brandsen	16.732	16 Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	4.111
Malvinas Argentinas	290.691	17 Ayacucho	16.444	17 Ascensión	4.109
Berazategui	286.735	18 Gral. Villegas (Est. Villegas)	16.270	18 Casbas	4.108
Bahía Blanca	274.509	19 San Andrés de Giles	13.941	19 Norberto de la Riestra	4.020
Vicente López	274.082	20 Benito Juárez (Est. Juárez)	13.868	20 General Arenales	3.973
San Miguel	253.086	21 Pigüé	13.822	21 Sierras Bayas	3.929
Esteban Echeverría	243.186	22 General Belgrano	13.516	22 Villaonga	3.705
José C. Paz	230.208	23 Los Toldos	13.462	23 Pérez Millán	3.633
Pilar	226.517	24 San M.del Monte (Est. Monte)	13.384	24 Las Toninas	3.550
Escobar	173.155	25 Lobería	12.199	25 Villa Alfredo Fortabat	3.433
Hurlingham	172.245	26 Carmen de Areco	12.008	26 Juan B. Alberdi (Est. Alberdi)	3.430
Ituzangó	158.121	27 Coronel Dorrego	11.644	27 Chillar	3.332
San Fernando	148.064	28 Navarro	11.562	28 Sierra Chica	3.305
San Nicolás	125.408	29 Rauch	11.483	29 Pivera	3.016
Ezeiza	118.072	30 Ramallo	11.428	30 Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	2.994
Tandil	101.010	31 Capitán Sarmiento	11.316	31 Cachari	2.968
Zárate	86.686	32 San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	11.174	32 Roberts	2.939
Pergamino	85.487	33 Daireaux	10.932	33 General Pirán	2.896
Olavarría	83.738	34 América	10.361	34 Juan N. Fernández	2.886
Junín	82.427	35 Villa Ramallo	10.052	35 Alejandro Petión	2.874
Necochea	79.983	36 Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	9.735	36 Arribeños	2.794
Berisso	78.988	37 Batán	9.597	37 Guamini	2.704
Campana	77.838	38 General Alvear	9.548	38 Hinojo	2.691
Luján	67.266	39 Magdalena	9.294	39 Gobernador Castro	2.604
General Rodríguez	63.317	40 Maipú	8.865	40 Dudignac	2.542
Presidente Perón	59.738	41 José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	8.705	41 Leandro N. Alem	2.541
Punta Alta (Est. Alte. Solier)	57.296	42 Adolfo G.Chaves (Est. Chaves)	8.613	42 Hilario Ascasubi	2.533
Azul	53.054	43 Carhué	8.584	43 Urdampilleta	2.524
Chivilcoy	52.938	44 Lima	8.375	44 General Rojo	2.466
Mercedes	51.967	45 Roque Pérez	8.354	45 Santa Lucía	2.352
Ensenada	51.322	46 Laprida	8.178	46 Juan José Paso	2.296
Tres Arroyos	45.986	47 Vedia	8.089	47 General O'Brien	2.266
San Pedro	42.151	48 Capilla del Señor (Est. Capilla)	8.044	48 Moquehuá	2.223
San Vicente	40.996	49 General La Madrid	7.923	49 Rawson	2.184
Marcos Paz	39.151	50 Henderson	7.856	50 Orense	2.176
Balcarce	35.150	51 Saliquehó	7.522	51 Jeppener	2.142
Chacabuco	34.958	52 Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	7.493	52 San José	2.135
9 de Julio	34.350	53 Ranchos	7.333	53 Cabildo	2.125
Bragado	32.830	54 Suipacha	7.149	54 Saavedra	2.107
Trenque Lauquen	30.764	55 San Cayetano	6.757	55 Pila	2.085
Chascomús	30.670	56 Tres Lomas	6.685	56 Conesa	2.047
Pehuajó	29.639	57 Pedro Luro	6.626	57 Villa Caciague (Est. A.Fortabat)	2.013
Lobos	26.937	58 Tapalqué	6.605	58 Total	198.205
Lincoln	26.919	59 General D.Cerri (Est. Gral.Cerri)	6.515	59	
Mar de Ajó - San Bernardo	25.475	60 Castelli	6.402	60	
Baradero	24.901	61 Coronel Vidal	6.320	61	
Cañuelas	24.380	62 Florentino Ameghino	6.217	62	
Arrecifes	24.336	63 General Pinto	6.154	63	
Miramar - El Marquesado	24.317	64 Tornquist	6.068	64	
Dolores	24.120	65 Total	786.637		
San C.de Bolívar (Est. Bolívar)	24.094	66			
Total	12.321.741				

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

TABLA 3

CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AL AÑO 1991

LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes
La Matanza	1.120.088	1 Baradero	23.690	1 Suipacha	5.909
Lomas de Zamora	574.330	2 San Carlos de Bolívar (Est. Bolívar)	23.113	2 Gral. D. Cerri (Est. General Cerri)	5.789
La Plata	521.936	3 Lobos	22.851	3 Coronel Vidal	5.760
Mar del Plata	512.880	4 Dolores	22.060	4 Tapalqué	5.715
Quilmes	511.234	5 Arrecifes	20.999	5 General Pinto	5.713
Lanús	468.561	6 Salto	20.949	6 Tornquist	5.635
Almirante Brown	449.018	7 Coronel Suárez	20.726	7 Comandante Nicanor Otamendi	5.616
General San Martín	406.809	8 25 de Mayo	20.555	8 Darregueira	5.388
Merlo	390.042	9 Miramar - El Marquesado	19.569	9 Florentino Ameghino	5.197
Tres de Febrero	349.376	10 Saladillo	19.094	10 Castelli	5.180
Avellaneda	344.991	11 Cañuelas	19.016	11 Verónica	5.138
Morón	334.301	12 Las Flores	18.716	12 La Emilia	5.057
San Isidro	299.023	13 Coronel Pringles (Est. Pringles)	18.303	13 Huanguelén	4.973
Vicente López	289.505	14 Colón	17.885	14 Carlos Tejedor	4.798
Moreno	285.643	15 Rojas	17.202	15 Medanos	4.755
Bahía Blanca	260.096	16 Carmen de Patagones	17.075	16 Pellegrini	4.572
Tigre	254.723	17 Mar de Ajó - San Bernardo	17.016	17 Puán	4.380
Florencio Varela	249.625	18 Villa Gesell	15.555	18 Pedro Luro	4.205
Berazategui	244.083	19 San Antonio de Areco	15.396	19 Ascensión	3.937
Malvinas Argentinas	239.113	20 Carlos Casares	15.200	20 Casbas	3.926
San Miguel	212.692	21 Ayacucho	14.903	21 Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	3.755
Esteban Echeverría	196.875	22 General Juan Madariaga	14.717	22 Mayor Buraatovich	3.663
José C. Paz	186.681	23 Benito Juárez (Est. Juárez)	13.245	23 Villa Alfredo Fortabat	3.646
Hurlingham	166.935	24 General Villegas (Est. Villegas)	13.084	24 30 de Agosto	3.565
Ituzaingó	142.317	25 Coronel Brandsen	12.957	25 General Arenales	3.539
San Fernando	141.063	26 Pigüé	12.627	26 Monte Hermoso	3.514
Pilar	136.612	27 Los Toldos	12.191	27 Norberto de la Riestra	3.460
Escobar	121.833	28 Santa Teresita - Mar del Tuyú	11.862	28 Juan B. Alberdi (Est. Alberdi)	3.413
San Nicolás	119.302	29 General Belgrano	11.643	29 Pérez Millán	3.125
Tandil	91.101	30 Coronel Dorrego	11.418	30 Cachiari	3.074
Zárate	80.156	31 San Andrés de Giles	11.345	31 Sierras Bayas	3.070
Pergamino	79.240	32 Lobería	10.919	32 Rivera	3.036
Olavarría	75.714	33 San M. del Monte (Est. Monte)	10.777	33 Chillar	3.032
Junín	74.997	34 Rauch	10.279	34 Santa Clara del Mar	2.999
Ezeiza	74.144	35 Ramallo	10.255	35 Urdampilleta	2.922
Necochea	73.276	36 Pinamar	10.242	36 Sierra Chica	2.854

LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes
Berisso	73,033	37 Villa Ramallo	9,840	37 Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	2,820
Luján	68,029	38 Daiteaux	9,830	38 Arribeños	2,784
Campaña	67,783	39 Capitán Sarmiento	9,642	39 Juan N. Fernández	2,771
Punta Alta (Est. Alte. Solier)	56,427	40 Carmen de Areco	9,593	40 Guaminí	2,733
Azul	48,795	41 América	9,025	41 Roberts	2,719
Ensenada	48,010	42 Navarro	8,862	42 General Pirán	2,701
Mercedes	47,797	43 Adolfo G. Chaves (Est. Chaves)	8,748	43 Villalonga	2,657
Chivilcoy	47,671	44 Carhué	8,545	44 Cañuelas	2,611
Tres Arroyos	44,923	45 Maipú	8,036	45 Hinojo	2,591
General Rodríguez	41,900	46 San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	7,987	46 General Rojo	2,531
Presidente Perón	40,531	47 José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	7,963	47 Leandro N. Alem	2,518
San Pedro	36,841	48 Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	7,816	48 Dudignac	2,506
Baigorce	31,807	49 Henderson	7,789	49 Villa Caciue (Est. A. Fortabat)	2,475
Bragado	31,224	50 Magdalena	7,649	50 Saavedra	2,248
San Vicente	31,087	51 Laprida	7,431	51 General O'Brien	2,245
Chacabuco	30,535	52 Vedia	7,242	52 Rawson	2,225
9 de Julio	30,356	53 Alberti (Est. A. Vaccarezza)	7,009	53 Juan José Paso	2,214
Peñajón	27,685	54 Saliqueló	7,006	54 Cabildo	2,212
Trenque Lauquen	25,903	55 General La Madrid	6,944	55 Orense	2,188
Chascomús	25,264	56 Lima	6,651	56 Conesa	2,162
Marcos Paz	25,146	57 General Alvear	6,473	57 Santa Lucía	2,141
Lincoln	24,397	58 Tres Lomas	6,416	58 Gobernador Castro	2,127
Total	10,983,459	Ranchos	5,190	59 San José	2,066
		Batán	5,185	60 Open Door (Est. Dr. D. Cabred)	2,065
		Capilla del Señor (Est. Capilla)	6,173	Total	212,670
		San Cayetano	5,141		
		Roque Pérez	6,030		
		Total	784,650		

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

TABLA 4

CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AL AÑO 1980

LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes
La Matanza	944,474	1 Trenque Lauquen	23,038	1 Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	5,989
Morón	598,420	2 Chascomús	20,964	2 San Cayetano	5,981
Lomas de Zamora	510,130	3 Baradero	20,259	3 General Alvear	5,580
Lanús	466,980	4 Lincoln	20,198	4 Darregueira	5,519
La Plata	459,054	5 Lobos	19,794	5 Saliqueño	5,497
Quilmes	445,587	6 Dolores	19,751	6 Roques Pérez	5,431
Mar del Plata	415,309	7 25 de Mayo	18,931	7 Ranchos	5,416
General San Martín	385,625	8 Salto	18,507	8 Tres Lomas	5,407
Tres de Febrero	345,424	9 Las Flores	18,311	9 Pinamar	5,326
Avellaneda	334,145	10 Arrecifes	17,754	10 Capilla del Señor (Est. Capilla)	5,311
Almirante Brown	326,437	11 Coronel Suárez	17,097	11 General La Madrid	5,153
Merlo	292,005	12 Coronel Pringles (Est. Pringles)	16,691	12 Balán	5,150
Vicente López	291,072	13 San C. de Bolívar (Est. Bolívar)	16,426	13 Comandante N. Oyamendi	5,080
San Isidro	289,170	14 Saladillo	16,019	14 La Emilia	5,066
Bahía Blanca	223,818	15 Miramar - El Marquessado	15,867	15 Gral. Daniel Cerni (Est. General Cerni)	5,065
Tigre	200,813	16 Colón	15,685	16 Tapalqué	4,961
Berazategui	198,119	17 Marcos Paz	15,299	17 Verónica	4,809
Moreno	189,064	18 Cañuelas	14,705	18 Tornquist	4,701
Esteban Echeverría	184,772	19 Rojas	14,330	19 San Clemente del Tuyu - Chacras de San Clemente	4,677
Florencio Varela	166,623	20 Carmen de Patagones	14,096	20 Suipacha	4,659
San Fernando	128,351	21 General Juan Madariaga	13,485	21 Medanos	4,603
San Nicolás	98,495	22 Carlos Casares	13,387	22 Coronel Vidat	4,538
Tandil	79,429	23 San Antonio de Areco	13,060	23 Castelli	4,517
Pilar	75,872	24 Ayacucho	12,721	24 Huanguelén	4,486
Escobar	71,801	25 Mar de Ajó - San Bernardo	11,915	25 Carlos Tejedor	4,391
Pergamino	68,612	26 Benito Juárez (Est. Juárez)	11,893	26 Lima	4,389
Zárate	67,143	27 Villa Gesell	11,632	27 Pellegrini	3,939
Berisso	64,386	28 General Villegas (Est. Villegas)	11,311	28 Puán	3,889
Olavarría	64,374	29 Pigüé	10,819	29 Villa Alfredo Fortabat	3,615
Necochea	62,843	30 Coronel Dorrego	10,653	30 Ascensión	3,481
Junín	62,458	31 Coronel Brandsen	10,402	31 General Pinto	3,373
Luján	57,223	32 Los Toldos	10,144	32 Casbas	3,329
Punta Alta (Est. Alte. Solier)	56,108	33 General Belgrano	10,113	33 Villa Caçique (Est. A. Fortabat)	3,269
Campana	53,994	34 San Andrés de Giles	9,635	34 General Arenales	3,220
San Vicente	52,707	35 Lobería	8,791	35 Pedro Luro	3,194

LOCALIDAD	habitantes
Chivilcoy	44.579
Azul	44.062
Mercedes	41.484
Ensenada	41.310
Tres Arroyos	41.265
Balcarce	29.406
San Pedro	27.375
Bragado	27.244
General Rodríguez	27.204
Chacabuco	26.860
9 de Julio	26.691
Pehuajó	25.454
Total	9.237.697

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

\* se corrigió incorporando 7 nuevos partidos: Ituzaingo, Hurlingham, Malvinas, San Miguel, José C. Paz, Ezeiza y Presidente Perón.

\*\*se corrigió agregándole la población de Gral.Sarmiento: 502.926 habitantes.

LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes
36	8.585	36	3.003
37	8.429	37	2.989
38	8.425	38	2.886
39	8.262	39	2.878
40	8.220	40	2.853
41	8.167	41	2.851
42	7.927	42	2.841
43	7.763	43	2.789
44	7.717	44	2.765
45	7.675	45	2.758
46	7.294	46	2.650
47*	7.247	47	2.589
	7.060	48	2.570
	7.035	49	2.514
	6.981	50	2.487
	6.563	51	2.486
	6.471	52	2.449
	6.297	53	2.420
Total	659.991	54	2.397
		55	2.387
		56	2.378
		57	2.368
		58	2.340
		59	2.277
		60	2.137
		61	2.124
		62	2.112
		63	2.103
		64	2.036
		Total	236.460

**TABLA 5**  
**CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES -TASA DE CRECIMIENTO 1980-2001**

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa anual 1980-2001
Gran Bs. As.	Lomas de Zamora	510,130	574,330	591,345	0.7%
Gran La Plata	La Plata	459,054	521,936	563,943	1.0%
General Pueyrredón	Mar del Plata	415,309	512,880	541,733	1.3%
Gran Bs. As.	Quilmes	446,587	511,234	518,788	0.7%
Gran Bs. As.	Almirante Brown	326,437	449,018	514,491	2.2%
Gran Bs. As.	Merlo	292,005	390,042	468,745	2.3%
Gran Bs. As.	Lanús	466,980	468,561	453,082	-0.1%
Gran Bs. As.	General San Martín	385,625	406,809	403,107	0.2%
Gran Bs. As.	Moreno	189,064	285,643	379,300	3.4%
Gran Bs. As.	Florencio Varela	166,623	249,625	341,507	3.5%
Gran Bs. As.	Tres de Febrero	345,424	349,376	336,467	-0.1%
Gran Bs. As.	Avellaneda	334,145	344,991	328,980	-0.1%
Gran Bs. As.	Morón (1)		334,301	309,380	-0.8%
Gran Bs. As.	Tigre	200,813	254,723	296,189	1.9%
Gran Bs. As.	San Isidro	289,170	299,023	291,505	0.0%
Gran Bs. As.	Malvinas Argentinas (2)		239,113	290,691	2.0%
Gran Bs. As.	Berazategui	198,119	244,083	286,735	1.8%
Bahía Blanca	Bahía Blanca	223,818	260,096	274,509	1.0%
Gran Bs. As.	Vicente López	291,072	289,505	274,082	-0.3%
Gran Bs. As.	San Miguel (2)		212,692	253,086	1.8%
Gran Bs. As.	Esteban Echeverría (3)		196,875	243,186	2.1%
Gran Bs. As.	José C. Paz (2)		186,681	230,208	2.1%
Gran Bs. As.	Pilar	75,872	136,612	226,517	5.3%
Gran Bs. As.	Escobar	71,801	121,833	173,155	4.3%
Gran Bs. As.	Hurlingham (1)		166,935	172,245	0.3%
Gran Bs. As.	Iluzaingó (1)		142,317	158,121	1.1%
Gran Bs. As.	San Fernando	128,351	141,063	148,064	0.7%
S. Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	98,495	119,302	125,408	1.2%
Gran Bs. As.	Ezeiza (3)		74,144	118,072	4.8%
Tandil	Tandil	79,429	91,101	101,010	1.2%
Zárate	Zárate	67,143	80,156	86,686	1.2%
Pergamino	Pergamino	68,612	79,240	85,487	1.1%
Olavarría	Olavarría	64,374	75,714	83,738	1.3%
Junín	Junín	62,458	74,997	82,427	1.3%
Necochea - Quequén	Necochea	62,843	73,276	79,983	1.2%
Gran La Plata	Berisso	64,386	73,033	78,988	1.0%
Campana	Campana	53,994	67,783	77,838	1.8%
Luján	Luján	57,223	68,029	67,266	0.8%
Gran Bs. As.	General Rodríguez	27,204	41,900	63,317	4.1%
Gran Bs. As.	Presidente Perón (3)		40,531	59,738	4.0%
Cnel. de Marina L. Rosales	Punta Alta (Est. Alte. Solier)	56,108	56,427	57,296	0.1%
Azul	Azul	44,062	48,795	53,054	0.9%
Chivilcoy	Chivilcoy	44,579	47,671	52,938	0.8%
Mercedes	Mercedes	41,484	47,797	51,967	1.1%
Gran La Plata	Ensenada	41,310	48,010	51,322	1.0%
Tres Arroyos	Tres Arroyos	41,265	44,923	45,986	0.5%
San Pedro	San Pedro	27,375	36,841	42,151	2.1%
Gran Bs. As.	San Vicente	52,707	31,087	40,996	-1.2%
Gran Bs. As.	Marcos Paz	15,299	25,146	39,151	4.6%
Balcarce	Balcarce	29,406	31,807	35,150	0.9%
Chacabuco	Chacabuco	26,860	30,535	34,958	1.3%
Nueve de Julio	9 de Julio	26,691	30,356	34,350	1.2%
Bragado	Bragado	27,244	31,224	32,830	0.9%
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	23,038	25,903	30,764	1.4%
Chascomús	Chascomús	20,964	25,264	30,670	1.9%
Pehuajó	Pehuajó	25,454	27,685	29,639	0.7%

**TABLA 5**  
**CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES -TASA DE CRECIMIENTO 1980-2001**

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa anual 1980-2001
Lobos	Lobos	19.737	22.855	26.557	1.3%
Lincoln	Lincoln	20,198	24,397	26,919	1.4%
La Costa	Mar de Ajó - San Bernardo	11,915	17,016	25,475	3.7%
Baradero	Baradero	20,259	23,690	24,901	1.0%
Cañuelas	Cañuelas	14,705	19,016	24,380	2.4%
Arrecifes	Arrecifes	17,754	20,999	24,336	1.5%
Gral.Alvarado- Gral.Pueyrredon	Miramar - El Marquesado	15,867	19,569	24,317	2.1%
Dolores	Dolores	19,751	22,060	24,120	1.0%
Bolívar	San C.de Bolivar (Est. Bolivar)	16,426	23,113	24,094	1.8%
Salto	Salto	18,507	20,949	23,816	1.2%
Saladillo	Saladillo	16,019	19,094	23,313	1.8%
Villa Gesell	Villa Gesell	11,632	15,555	23,257	3.4%
Coronel Suárez	Coronel Suárez	17,097	20,726	22,624	1.3%
Veinticinco de Mayo	25 de Mayo	18,931	20,555	22,581	0.8%
Colón	Colón	15,685	17,885	21,396	1.5%
Las Flores	Las Flores	18,311	18,716	20,722	0.6%
Coronel Pringles	Cnel.Pringles (Est. Pringles)	16,691	18,303	20,605	1.0%
Pinamar	Pinamar	5,326	10,242	20,592	6.7%
La Costa	Santa Teresita - Mar del Tuyú	7,763	11,862	19,950	4.6%
Rojas	Rojas	14,330	17,202	18,708	1.3%
Patagones	Carmen de Patagones	14,096	17,075	18,189	1.2%
San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	13,060	15,396	17,764	1.5%
Carlos Casares	Carlos Casares	13,387	15,200	17,155	1.2%
General Juan Madariaga	General Juan Madariaga	13,485	14,717	16,763	1.0%
Brandsen	Coronel Brandsen	10,402	12,957	16,732	2.3%
Ayacucho	Ayacucho	12,721	14,903	16,444	1.2%
General Villegas	Gral.Villegas (Est. Villegas)	11,311	13,084	16,270	1.7%
San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	9,835	11,345	13,941	1.7%
Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	11,893	13,245	13,868	0.7%
Saavedra	Pigüé	10,819	12,627	13,822	1.2%
General Belgrano	General Belgrano	10,113	11,643	13,516	1.4%
General Viamonte	Los Toldos	10,144	12,191	13,462	1.4%
Monte	San M.del Monte (Est. Monte)	8,429	10,777	13,384	2.2%
Lobería	Lobería	8,791	10,919	12,199	1.6%
Carmen de Areco	Carmen de Areco	7,927	9,593	12,008	2.0%
Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	10,653	11,418	11,644	0.4%
Navarro	Navarro	7,035	8,862	11,562	2.4%
Rauch	Rauch	8,425	10,279	11,483	1.5%
Ramallo	Ramallo	8,262	10,255	11,428	1.6%
Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	8,167	9,642	11,316	1.6%
La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	4,677	7,987	11,174	4.2%
Daireaux	Daireaux	8,220	9,830	10,932	1.4%
Rivadavia	América	7,294	9,025	10,361	1.7%
Ramallo	Villa Ramallo	7,675	9,840	10,052	1.3%
General Las Heras	Gral.Las Heras (Est.Las Heras)	5,989	7,816	9,735	2.3%
General Pueyrredón	Batán	5,150	6,185	9,597	3.0%
General Alvear	General Alvear	5,580	6,473	9,548	2.6%
Magdalena	Magdalena	6,981	7,649	9,294	1.4%
Maipú	Maipú	7,247	8,036	8,865	1.0%
Luján	José María Jáuregui (Est. Jáuregui)		7,963	8,705	0.9%
Adolfo Gonzales Chaves	Adolfo G.Chaves (Est.Chaves)	8,585	8,748	8,613	0.0%
Adolfo Alsina	Carhué	7,717	8,545	8,584	0.5%
Zárate	Lima	4,389	6,651	8,375	3.1%
Roque Pérez	Roque Pérez	5,431	6,030	8,354	2.1%
Laprida	Laprida	6,553	7,431	8,178	1.1%

TABLA 5

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES -TASA DE CRECIMIENTO 1980-2001

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa anual 1980-2001
Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	5,311	6,173	8,044	2.0%
General La Madrid	General La Madrid	5,153	6,944	7,923	2.1%
Hipólito Yrigoyen	Henderson	7,060	7,789	7,856	0.5%
Salliqueló	Salliqueló	5,497	7,006	7,522	1.5%
Alberti	Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	6,471	7,009	7,493	0.7%
General Paz	Ranchos	5,416	6,190	7,333	1.5%
Suipacha	Suipacha	4,659	5,909	7,149	2.1%
San Cayetano	San Cayetano	5,981	6,141	6,757	0.6%
Tres Lomas	Tres Lomas	5,407	6,416	6,685	1.0%
Villarino	Pedro Luro	3,194	4,205	6,626	3.5%
Tapalqué	Tapalqué	4,961	5,715	6,605	1.4%
Bahía Blanca	General D. Cerri (Est. Gral. Cerri)	5,065	5,789	6,515	1.2%
Castelli	Castelli	4,517	5,160	6,402	1.7%
Mar Chiquita	Coronel Vidal	4,538	5,760	6,320	1.6%
Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	2,789	5,197	6,217	3.9%
General Pinto	General Pinto	3,373	5,713	6,154	2.9%
Tornquist	Tornquist	4,701	5,635	6,066	1.2%
General Alvarado	Comandante Nicanor Otamendi	5,080	5,616	5,977	0.8%
Punta Indio	Verónica	4,809	5,138	5,772	0.9%
Gran Bs. As.	Cañuelas	1,959	2,611	5,565	5.1%
Villarino	Médanos	4,603	4,755	5,447	0.8%
San Nicolás	La Emilia	5,066	5,057	5,421	0.3%
Monte Hermoso	Monte Hermoso	2,886	3,514	5,394	3.0%
Puán	Darregueira	5,519	5,388	5,389	-0.1%
Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	1,129	2,999	5,204	7.5%
Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	4,391	4,798	5,127	0.7%
Pellegrini	Pellegrini	3,939	4,572	5,031	1.2%
Luján	Open Door (Est. Dr. D. Cabred)	2,989	2,085	5,014	2.5%
Coronel Suárez	Huanguelén	4,486	4,973	4,896	0.4%
Puán	Puán	3,889	4,380	4,735	0.9%
Villarino	Mayor Buratovich	3,003	3,663	4,268	1.7%
Trenque Lauquen	30 de Agosto	2,851	3,565	4,204	1.9%
Chascomús	Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	2,570	3,755	4,111	2.3%
General Arenales	Ascensión	3,481	3,937	4,109	0.8%
Guamini	Casbas	3,329	3,926	4,108	1.0%
Veinticinco de Mayo	Norberto de la Riestra	2,449	3,460	4,020	2.4%
General Arenales	General Arenales	3,220	3,539	3,973	1.0%
Olavarría	Sierras Bayas	2,758	3,070	3,929	1.7%
Patagones	Villalonga	1,745	2,657	3,705	3.7%
Ramallo	Pérez Millán	2,112	3,125	3,633	2.6%
La Costa	Las Toninas	837	1,614	3,550	7.1%
Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	3,615	3,646	3,433	-0.2%
Leandro N. Alem	Juan Bautista Alberdi (Est. Alberdi)	2,650	3,413	3,430	1.2%
Azul	Chillar	2,368	3,032	3,332	1.6%
Olavarría	Sierra Chica	1,356	2,854	3,305	4.3%
Adolfo Alsina	Rivera	2,863	3,036	3,016	0.2%
Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	1,429	2,820	2,994	3.6%
Azul	Cacharí	2,841	3,074	2,968	0.2%
Lincoln	Roberts	2,487	2,719	2,939	0.8%
Mar Chiquita	General Pirán	2,277	2,701	2,896	1.2%
Necochea	Juan N. Fernández	2,878	2,771	2,886	0.0%
Cañuelas	Alejandro Petión	743	1,152	2,874	6.7%
General Arenales	Arribeños	2,589	2,784	2,794	0.4%
Guamini	Guamini	2,765	2,733	2,704	-0.1%
Olavarría	Hinojo	2,378	2,591	2,691	0.6%
San Pedro	Gobernador Castro	1,410	2,127	2,604	3.0%

TABLA 5

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES -TASA DE CRECIMIENTO 1980-2001

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa anual 1980-2001
San Pedro	San Pedro	2,038	2,141	2,352	0.7%
Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2,387	2,518	2,541	0.3%
Villarino	Hilario Ascasubi	700	1,442	2,533	6.3%
Bolívar	Urdampilleta	2,514	2,922	2,524	0.0%
San Nicolás	General Rojo	2,486	2,531	2,466	0.0%
San Pedro	Santa Lucía	2,038	2,141	2,352	0.7%
Pehuajó	Juan José Paso	2,397	2,214	2,296	-0.2%
Bragado	General O'Brien	2,103	2,245	2,266	0.4%
Chivilcoy	Moquehuá	1,853	1,543	2,223	0.9%
Chacabuco	Rawson	903	2,225	2,184	4.3%
Tres Arroyos	Orense	2,340	2,188	2,176	-0.3%
Brandsen	Jeppener	1,550	1,591	2,142	1.6%
Coronel Suárez	San José	1,939	2,096	2,135	0.5%
Bahía Blanca	Cabildo	1,894	2,212	2,125	0.5%
Saavedra	Saavedra	2,420	2,248	2,107	-0.7%
Pila	Pila	1,266	1,426	2,085	2.4%
San Nicolás	Conesa	2,137	2,162	2,047	-0.2%
Benito Juárez	Villa Cacique (Est. Alfredo Fortabat)	3,269	2,475	2,013	-2.3%

(1) En el año 2001 Morón aparece dividido en tres: Morón, Hurlingham e Ituzaingó.

(2) En el año 2001 Gral Sarmiento aparece dividido en tres: San Miguel, Malvinas Argentinas y J.C.Paz.

(3) En el año 2001 E.Echeverría aparece dividido en tres: E.Echeverría, Ezeiza y Presidente Perón.

\* En aquellos casos donde el dato de 1980 no resultaba comparable la tasa se calculó sobre el período 1991-2001.

TABLA 6

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades grandes

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
Gran Buenos Aires	Pilar	75,872	136,612	226,517	5.3%
Gran Buenos Aires	Ezeiza		74,144	118,072	4.8%
Gran Buenos Aires	Marcos Paz	15,299	25,146	39,151	4.6%
Gran Buenos Aires	Escobar	71,801	121,833	173,155	4.3%
Gran Buenos Aires	General Rodríguez	27,204	41,900	63,317	4.1%
Gran Buenos Aires	Presidente Perón		40,531	59,738	4.0%
La Costa	Mar de Ajó - San Bernardo	11,915	17,016	25,475	3.7%
Gran Buenos Aires	Florencio Varela	166,623	249,625	341,507	3.5%
Gran Buenos Aires	Moreno	189,064	285,643	379,300	3.4%
Cañuelas	Cañuelas	14,705	19,016	24,380	2.4%
Gran Buenos Aires	Merlo	292,005	390,042	468,745	2.3%
Gran Buenos Aires	Almirante Brown	326,437	449,018	514,491	2.2%
Gran Buenos Aires	José C. Paz		186,681	230,208	2.1%
San Pedro	San Pedro	27,375	36,841	42,151	2.1%
Gral. Alvarado-Gral. Pueyrredón	Miramar - El Marquesado	15,867	19,569	24,317	2.1%
Gran Buenos Aires	Malvinas Argentinas		239,113	290,691	2.0%
Gran Buenos Aires	Tigre	200,813	254,723	296,189	1.9%
Bolivar	San Carlos de Bolívar (Est. Bolívar)	16,426	23,113	24,094	1.8%
Chascomús	Chascomús	20,964	25,264	30,670	1.8%
Gran Buenos Aires	Berazategui	198,119	244,083	286,735	1.8%
Campana	Campana	53,994	67,783	77,838	1.8%
Gran Buenos Aires	San Miguel		212,692	253,086	1.8%
Arrecifes	Arrecifes	17,754	20,999	24,336	1.5%
Lobos	Lobos	19,794	22,851	26,937	1.5%
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	23,038	25,903	30,764	1.4%
Lincoln	Lincoln	20,198	24,397	26,919	1.4%
Gran Buenos Aires	La Matanza	944,474	1,120,088	1,253,921	1.4%
Junín	Junín	62,458	74,997	82,427	1.3%
Gran Buenos Aires	Esteban Echeverría	184,772	196,875	243,186	1.3%
General Pueyrredón	Mar del Plata	415,309	512,880	541,733	1.3%
Chacabuco	Chacabuco	26,860	30,535	34,958	1.3%
Olavarría	Olavarría	64,374	75,714	83,738	1.3%
Zárate	Zárate	67,143	80,156	86,686	1.2%

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades grandes

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
Nuevo de Julio	9 de Julio	26,691	30,358	34,350	1.2%
San Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	98,495	119,302	125,408	1.2%
Necochea - Quequén	Necochea	62,843	73,276	79,983	1.2%
Tandil	Tandil	79,429	91,101	101,010	1.2%
Mercedes	Mercedes	41,484	47,797	51,967	1.1%
Gran Buenos Aires	Ituzaingó		142,317	158,121	1.1%
Pergamino	Pergamino	68,612	79,240	85,487	1.1%
Gran La Plata	Ensenada	41,310	48,010	51,322	1.0%
Baradero	Baradero	20,259	23,690	24,901	1.0%
Gran La Plata	La Plata	459,054	521,936	563,943	1.0%
Gran La Plata	Berisso	64,386	73,033	78,988	1.0%
Bahía Blanca	Bahía Blanca	223,818	260,096	274,509	1.0%
Dolores	Dolores	19,751	22,060	24,120	1.0%
Bragado	Bragado	27,244	31,224	32,830	0.9%
Azul	Azul	44,062	48,795	53,054	0.9%
Balcarce	Balcarce	29,406	31,807	35,150	0.9%
Chivilcoy	Chivilcoy	44,579	47,671	52,938	0.8%
Luján	Luján	57,223	68,029	67,266	0.8%
Pehuajó	Pehuajó	25,454	27,685	29,639	0.7%
Gran Buenos Aires	Quilmes	446,587	511,234	518,788	0.7%
Gran Buenos Aires	Lomas de Zamora	510,130	574,330	591,345	0.7%
Gran Buenos Aires	San Fernando	128,351	141,063	148,064	0.7%
Tres Arroyos	Tres Arroyos	41,265	44,923	45,986	0.5%
Gran Buenos Aires	Hurlingham		166,935	172,245	0.3%
Gran Buenos Aires	General San Martín	385,625	406,809	403,107	0.2%
Coronel de Marina L. Rosales	Punta Alta (Est. Almirante Solier)	56,108	56,427	57,296	0.1%
Gran Buenos Aires	San Isidro	289,170	299,023	291,505	0.0%
Gran Buenos Aires	Avellaneda	334,145	344,991	328,980	-0.1%
Gran Buenos Aires	Tres de Febrero	345,424	349,376	336,467	-0.1%
Gran Buenos Aires	Lanús	466,980	468,561	453,082	-0.1%
Gran Buenos Aires	Vicente López	291,072	289,505	274,082	-0.3%
Gran Buenos Aires	Morón		334,301	309,380	-0.8%
Gran Buenos Aires	San Vicente	52,707	31,087	40,996	-1.2%

TABLA 7

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades medianas

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
Pinamar	Pinamar	5,326	10,242	20,592	6.7%
La Costa	Santa Teresita - Mar del Tuyú	7,763	11,862	19,950	4.6%
La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	4,677	7,987	11,174	4.2%
Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	2,789	5,197	6,217	3.9%
Villarino	Pedro Luro	3,194	4,205	6,626	3.5%
Villa Gesell	Villa Gesell	11,632	15,555	23,257	3.4%
Zárate	Lima	4,389	6,651	8,375	3.1%
General Pueyrredón	Batán	5,150	6,185	9,597	3.0%
General Pinto	General Pinto	3,373	5,713	6,154	2.9%
General Alvear	General Alvear	5,580	6,473	9,548	2.6%
Navarro	Navarro	7,035	8,862	11,562	2.4%
General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	5,989	7,816	9,735	2.3%
Brandsen	Coronel Brandsen	10,402	12,957	16,732	2.3%
Monte	San Miguel del Monte (Est. Monte)	8,429	10,777	13,384	2.2%
Roque Pérez	Roque Pérez	5,431	6,030	8,354	2.1%
General La Madrid	General La Madrid	5,153	6,944	7,923	2.1%
Suipacha	Suipacha	4,659	5,909	7,149	2.1%
Carmen de Areco	Carmen de Areco	7,927	9,593	12,008	2.0%
Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	5,311	6,173	8,044	2.0%
Saladillo	Saladillo	16,019	19,094	23,313	1.8%
General Villegas	General Villegas (Est. Villegas)	11,311	13,084	16,270	1.7%
Rivadavia	América	7,294	9,025	10,361	1.7%
San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	9,835	11,345	13,941	1.7%
Castelli	Castelli	4,517	5,180	6,402	1.7%
Mar Chiquita	Coronel Vidai	4,538	5,760	6,320	1.6%
Lobería	Lobería	8,791	10,919	12,199	1.6%
Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	8,167	9,642	11,316	1.6%
Ramallo	Ramallo	8,262	10,255	11,428	1.6%
Salliqueló	Salliqueló	5,497	7,006	7,522	1.5%
Colón	Colón	15,685	17,885	21,396	1.5%
Rauch	Rauch	8,425	10,279	11,483	1.5%
San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	13,060	15,396	17,764	1.5%

TABLA 7

CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades medianas

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
General Paz	Ranchos	5,416	6,190	7,333	1.5%
General Belgrano	General Belgrano	10,113	11,643	13,516	1.4%
Tapalqué	Tapalqué	4,961	5,715	6,605	1.4%
Magdalena	Magdalena	6,981	7,649	9,294	1.4%
Daireaux	Daireaux	8,220	9,830	10,932	1.4%
General Viamonte	Los Toldos	10,144	12,191	13,462	1.4%
Coronel Suárez	Coronel Suárez	17,097	20,726	22,624	1.3%
Ramallo	Villa Ramallo	7,675	9,840	10,052	1.3%
Rojas	Rojas	14,330	17,202	18,708	1.3%
Ayacucho	Ayacucho	12,721	14,903	16,444	1.2%
Patagones	Carmen de Patagones	14,096	17,075	18,189	1.2%
Tornquist	Tornquist	4,701	5,635	6,066	1.2%
Salto	Salto	18,507	20,949	23,816	1.2%
Bahía Blanca	General Daniel Cerri (Est. General Cerri)	5,065	5,789	6,515	1.2%
Leandro N. Alem	Vedia	6,297	7,242	8,089	1.2%
Carlos Casares	Carlos Casares	13,387	15,200	17,155	1.2%
Saavedra	Pigüé	10,819	12,627	13,822	1.2%
Laprida	Laprida	6,553	7,431	8,178	1.1%
General Juan Madariaga	General Juan Madariaga	13,485	14,717	16,763	1.0%
Tres Lomas	Tres Lomas	5,407	6,416	6,685	1.0%
Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	16,691	18,303	20,605	1.0%
Maipú	Maipú	7,247	8,036	8,865	1.0%
Luján	José María Jáuregui (Est. Jáuregui)		7,963	8,705	0.9%
Veinticinco de Mayo	25 de Mayo	18,931	20,555	22,581	0.8%
Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	11,893	13,245	13,868	0.7%
Alberti	Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	6,471	7,009	7,493	0.7%
Las Flores	Las Flores	18,311	18,716	20,722	0.6%
San Cayetano	San Cayetano	5,981	6,141	6,757	0.6%
Hipólito Yrigoyen	Henderson	7,060	7,789	7,856	0.5%
Adolfo Alsina	Carhué	7,717	8,545	8,584	0.5%
Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	10,653	11,418	11,544	0.4%
Adolfo Gonzales Chaves	Adolfo Gonzales Chaves. (Est. Chaves)	8,585	8,748	8,613	0.0%

TABLA 8

CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades chicas

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	1,129	2,999	5,204	7.5%
La Costa	Las Toninas	837	1,614	3,550	7.1%
Cañuelas	Alejandro Petión	743	1,152	2,874	6.7%
Villarino	Hilario Ascasubi	700	1,442	2,533	6.3%
Cañuelas	Gran Buenos Aires	1,959	2,611	5,565	5.1%
Olavarría	Sierra Chica	1,356	2,854	3,305	4.3%
Chacabuco	Rawson	903	2,225	2,184	4.3%
Patagones	Villalonga	1,745	2,657	3,705	3.7%
Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	1,429	2,820	2,994	3.6%
Monte Hermoso	Monte Hermoso	2,886	3,514	5,394	3.0%
San Pedro	Gobernador Castro	1,410	2,127	2,604	3.0%
Ramallo	Pérez Millán	2,112	3,125	3,633	2.6%
Luján	Open Door (Est. Dr. Domingo Cabred)	2,989	2,085	5,014	2.5%
Pila	Pila	1,266	1,426	2,085	2.4%
Veinticinco de Mayo	Norberto de la Riestra	2,449	3,460	4,020	2.4%
Chascomús	Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	2,570	3,755	4,111	2.3%
Trenque Lauquen	30 de Agosto	2,851	3,565	4,204	1.9%
Olavarría	Sierras Bayas	2,758	3,070	3,929	1.7%
Villarino	Mayor Buratovich	3,003	3,663	4,268	1.7%
Azul	Chillar	2,368	3,032	3,332	1.6%
Brandsen	Jeppener	1,550	1,691	2,142	1.6%
Leandro N. Alem	Juan Bautista Alberdi (Est. Alberdi)	2,650	3,413	3,430	1.2%
Pellegrini	Pellegrini	3,939	4,572	5,031	1.2%
Mar Chiquita	General Pirán	2,277	2,701	2,895	1.2%
Guaminí	Casbas	3,329	3,926	4,108	1.0%
General Arenales	General Arenales	3,220	3,539	3,973	1.0%
Fuán	Fuán	3,889	4,380	4,735	0.9%
Punta Indio	Verónica	4,809	5,138	5,772	0.9%
Chivilcoy	Moquehuá	1,853	1,543	2,223	0.9%
Nuevo de Julio	Dudignac	2,124	2,506	2,542	0.9%
Villarino	Médanos	4,603	4,755	5,447	0.8%
Lincoln	Roberts	2,487	2,719	2,939	0.8%

TABLA 8

CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades chicas

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
General Arenales	Ascensión	3,481	3,937	4,109	0.8%
General Alvarado	Comandante Nicanor Otamendi	5,080	5,616	5,977	0.8%
Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	4,391	4,798	5,127	0.7%
San Pedro	Santa Lucía	2,038	2,141	2,352	0.7%
Olavarría	Hinojo	2,378	2,591	2,691	0.6%
Bahía Blanca	Cabildo	1,894	2,212	2,125	0.5%
Coronel Suárez	San José	1,939	2,096	2,135	0.5%
Coronel Suárez	Huanguelén	4,486	4,973	4,896	0.4%
General Arenales	Arribeños	2,589	2,784	2,794	0.4%
Bragado	General O'Brien	2,103	2,245	2,266	0.4%
San Nicolás	La Emilia	5,066	5,057	5,421	0.3%
Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2,387	2,518	2,541	0.3%
Adolfo Alsina	Rivera	2,863	3,036	3,016	0.2%
Azul	Cacharí	2,841	3,074	2,968	0.2%
Bolívar	Urdampilleta	2,514	2,922	2,524	0.0%
Necochea	Juan N. Fernández	2,878	2,771	2,886	0.0%
San Nicolás	General Rojo	2,486	2,531	2,466	0.0%
Guamini	Guamini	2,765	2,733	2,704	-0.1%
Puán	Darregueira	5,519	5,388	5,389	-0.1%
San Nicolás	Conesa	2,137	2,162	2,047	-0.2%
Pehuajó	Juan José Paso	2,397	2,214	2,296	-0.2%
Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	3,615	3,646	3,433	-0.2%
Tres Arroyos	Orense	2,340	2,188	2,176	-0.3%
Saavedra	Saavedra	2,420	2,248	2,107	-0.7%
Benito Juárez	Villa Cacique (Est. Alfredo Fortabat)	3,269	2,475	2,013	-2.3%

## INDUSTRIA MANUFACTURERA - VALOR AGREGADO POR PARTIDO -1984

PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$a	PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$a	PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$a
1 25 DE MAYO	409,700	43 GENERAL ALVEAR	20,723	85 MCPIO URB DE VILLA GESELL	52,186
2 9 DE JULIO	1,016,891	44 GENERAL ARENALES	162,841	86 NAVARRO	487,539
3 ADOLFO ALSINA	773,904	45 GENERAL BELGRANO	53,928	87 NECOCHEA	3,039,076
4 ADOLFO GONZALEZ CHAVES	98,910	46 GENERAL GUIDO	2,822	88 OLAVARRIA	6,486,372
5 ALBERTI	78,400	47 GENERAL JUAN MADARIAGA	32,857	89 PATAGONES	80,601
6 ALMIRANE BROWN	6,299,947	48 GENERAL LA MADRID	19,572	90 PEHUAJO	334,055
7 AVELLANEDA	85,175,002	49 GENERAL LAS HERAS	198,421	91 PELLEGRINI	225,918
8 AYACUCHO	114,312	50 GENERAL LAVALLE	14,204	92 PERGAMINO	3,304,273
9 AZUL	3,228,111	51 GENERAL PAZ	21,037	93 PILA	2,952
10 BAHIA BLANCA	26,232,061	52 GENERAL PINTO	352,371	94 PILAR	16,990,698
11 BALCARCE	334,411	53 GENERAL PUEYREDON	10,957,841	95 PUAN	48,741
12 BARADERO	3,680,845	54 GENERAL RODRIGUEZ	2,729,801	96 QUILMES	30,435,410
13 BARTOLOME MITRE	2,119,406	55 GENERAL SAN MARTIN	91,991,637	97 RAMALLO	31,926,679
14 BENITO JUAREZ	916,949	56 GENERAL SARMENTO	15,773,380	98 RAUCH	69,701
15 BERAZATEGUI	14,968,241	57 GENERAL VIAMONTE	306,033	99 RIVADAVIA	67,048
16 BERSO	843,532	58 GENERAL VILLEGAS	512,022	100 ROJAS	1,357,820
17 BOLIVAR	211,629	59 GUAMINI	67,343	101 ROQUE PEREZ	147,523
18 BRAGADO	1,558,466	60 HIPOLITO YRIGOYEN	38,391	102 SAAVEDRA	579,907
19 CAMPANA	65,431,934	61 JUNIN	1,931,113	103 SALADILLO	829,007
20 CAÑUELAS	1,725,590	62 LA MATANZA	68,720,245	104 SALLIQUELO	42,017
21 CAPITAN SARMIENTO	371,898	63 LA PLATA	12,751,702	105 SALTO	700,950
22 CARLOS CASARES	402,349	64 LANUS	37,456,080	106 SAN ANDRES DE GILES	237,634
23 CARLOS TEJEDOR	49,361	65 LAPRIDA	31,468	107 SAN ANTONIO DE ARECO	415,408
24 CARMEN DE ARECO	286,918	66 LAS FLORES	1,037,221	108 SAN CAYETANO	21,047
25 CASTELLI	34,168	67 LEANDRO N. ALEM	77,609	109 SAN FERNANDO	12,012,193
26 CHACABUCO	2,352,545	68 LINCOLN	55,112	110 SAN ISIDRO	32,203,586
27 CHASCOMUS	4,176,545	69 LOBERIA	794,010	111 SAN NICOLAS	3,912,813
28 CHIVILCOY	5,339,856	70 LOBOS	953,638	112 SAN PEDRO	5,208,769
29 COLON	4,212,675	71 LOMAS DE ZAMORA	21,665,978	113 SAN VICENTE	737,689
30 CORONEL BRANSEN	2,760,112	72 LUJAN	5,133,888	114 SUYPACHA	139,795
31 CNEL DE MARINA L ROSALES	129,815	73 MAGDALENA	2,840,645	115 TANDIL	3,730,541
32 CORONEL DORREGO	32,791	74 MAIPU	100,504	116 TAPALQUE	25,758
33 CORONEL PRINGLES	86,709	75 MAR CHIQUITA	265,425	117 TIGRE	34,901,472
34 CORONEL SUAREZ	1,027,971	76 MARCOS PAZ	232,268	118 TORDILLO	3,445
35 DAIREAUX	63,280	77 MERCEDES	3,027,499	119 TORNGUIST	54,990
36 DOLORES	296,988	78 MERLO	19,448,443	120 TRENQUE LAUQUEN	672,519
37 ENSENADA	209,074,598	79 MONTE	596,790	121 TRES ARROYOS	1,202,005
38 ESCOBAR	19,957,269	80 MORENO	8,211,852	122 TRES DE FEBRERO	40,198,809
39 ESTEBAN ECHEVERRIA	13,387,364	81 MORON	27,663,476	123 VICENTE LOPEZ	50,601,124
40 EXALTACION DE LA CRUZ	1,029,625	82 MCPIO.URB.DE LA COSTA	91,625	124 VILLARINO	166,636
41 FLORENCIO VALRELA	13,430,144	83 MCPIO.URB.DE MONTE HERMOSO	4,608	125 ZARATE	6,891,624
42 GENERAL ALVARADO	180,893	84 MCPIO.URB.DE PINAMAR	12,427		

FUENTE: CENSO NACIONAL ECONOMICO DE 1985

TABLA 10

INDUSTRIA MANUFACTURERA - VALOR AGREGADO POR PARTIDO -1993

PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$	PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$	PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$
1 25 DE MAYO	6,383	42 FLORENTINO AMEGHINO	395	83 MCPO URB. DE PINAMAR	966
2 9 DE JULIO	8,000	43 GENERAL ALVARADO	2,918	84 MUPO. URB. DE VILLA GESELL	1,492
3 ADOLFO ALSINA	4,185	44 GENERAL ALVEAR	1,378	85 NAVARRO	4,006
4 ADOLFO GONZALEZ CHAVEZ	1,595	45 GENERAL ARENALES	1,390	86 NECOCHEA	11,815
5 ALBERTI	901	46 GENERAL BELGRANO	805	87 OLAVARRIA	147,424
6 ALMIRANTE BROWN	109,187	47 GENERAL JUAN MADARIAGA	750	88 PATAGONES	929
7 AVELLANEDA	1,903,405	48 GENERAL LAMADRID	471	89 PERHUJO	3,819
8 AYACUCHO	1,501	49 GENERAL LAS HERAS	8,909	90 PELLEGRINI	491
9 AZUL	31,892	50 GENERAL PAZ	601	91 PERGAMINO	44,623
10 BAHIA BLANCA	290,599	51 GENERAL PINTO	2,321	92 PILAR	221,952
11 BALCARCE	3,529	52 GENERAL PUEYRREDON	301,392	93 PUAN	869
12 BARADERO	16,369	53 GENERAL RODRIGUEZ	112,315	94 QUILME	463,925
13 BARTOLOME MITRE	8,756	54 GENERAL SAN MARTIN	1,815,865	95 RAMALLO	17,368
14 BENITO JUAREZ	18,623	55 GENERAL SARMIENTO	276,004	96 RAUCH	821
15 BERAZATEGUI	287,720	56 GENERAL VIAMONTE	1,563	97 RIVADAVIA	781
16 BERRISO	19,982	57 GENERAL VILLEGAS	5,850	98 ROJAS	14,807
17 BOLIVAR	2,115	58 GUAMINI	738	99 ROQUE PEREZ	4,693
18 BRAGADO	5,129	59 HIPOLITO YRIGOYEN	753	100 SAAVEDRA	12,345
19 CAMPANA	564,543	60 JUNIN	98,738	101 SALADILLO	11,219
20 CAÑUELAS	22,139	61 LA MATANZA	989,646	102 SALIQUELO	704
21 CAPITAN SARMIENTO	2,205	62 LA PLATA	199,777	103 SALTO	4,587
22 CARLOS CASARES	5,501	63 LANUS	532,124	104 SAN ANDRES DE GILES	6,347
23 CARLOS TEJEDOR	581	64 LAPRIDA	422	105 SAN ANTONIO DE ARECO	5,873
24 CARMEN DE ARECO	9,003	65 LAS FLORES	12,899	106 SAN CAYETANO	1,119
25 CASTELLI	1,206	66 LEANDRO N. ALEM	8,258	107 SAN FERNANDO	216,379
26 CHACABUCO	44,819	67 LINCOLN	624	108 SAN ISIDRO	440,089
27 CHASCOMUS	53,507	68 LOBERIA	7,161	109 SAN NICOLAS	169,612
28 CHIVILCOY	32,667	69 LOBOS	344,391	110 SAN PEDRO	35,120
29 COLON	20,129	70 LOMAS DE ZAMORA	53,428	111 SAN VICENTE	21,555
30 CORONEL BRANDSEN	10,220	71 LUJAN	2,865	112 SUJFACHA	7,939
31 CNEL. DE MARINA L. ROSALES	12,052	72 MAGDALENA	1,196	113 TANDIL	67,878
32 CORONEL DORREGO	655	73 MAIPU	545	114 TAPALQUE	468
33 CORONEL PRINGLES	2,544	74 MAR CHIQUITA	3,954	115 TIGRE	745,749
34 CORONEL SUAREZ	29,670	75 MARCOS PAZ	38,905	116 TORNOQUIST	11,462
35 DAIREAUX	581	76 MERCEDES	803,621	117 TRENQUE LAUQUEN	8,136
36 DOLORES	2,518	77 MERLO	1,012	118 TRES ARROLLOS	27,505
37 ENSENADA	470,824	78 MONTE	92,709	119 TRES DE FEBRERO	781,336
38 ESCOBAR	146,841	79 MORENO	462,723	120 TRES LOMAS	438
39 ESTEBAN ECHEVERRIA	228,493	80 MORON	3,141	121 VICENTE LOPEZ	859,046
40 EXALTACION DE LA CRUZ	38,132	81 MCPO. URB. DE LA COSTA	231	122 VILLARINO	856
41 FLORENCIO VARELA	208,875	82 MCPO. URB. DE MONTE HERMOS		123 ZARATE	111,401

FUENTE: CENSO NACIONAL ECONOMICO DE 1994

TABLA 11

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1993
25 de Mayo	25 de Mayo	0.8%	1.56
25 de Mayo	Norberto de la Riestra	2.4%	1.56
9 de Julio	9 de Julio	1.2%	0.79
9 de Julio	Dudignac	0.9%	0.79
Adolfo Alsina	Carhué	0.5%	0.54
Adolfo Alsina	Rivera	0.2%	0.54
Adolfo Gonzales Chaves	Adolfo G.Chaves (Est. Chaves)	0.0%	1.61
Alberti	Alberti (Est. A.Vaccarezza)	0.7%	1.15
Arrecifes	Arrecifes	1.5%	0.41
Ayacucho	Ayacucho	1.2%	1.31
Azul	Azul	0.9%	0.99
Azul	Chillar	1.6%	0.99
Azul	Cachari	0.2%	0.99
Bahía Blanca	Bahía Blanca	1.0%	1.11
Bahía Blanca	Gral.Daniel Cerri (Est.Gral.Cerri)	1.2%	1.11
Bahía Blanca	Cabildo	0.5%	1.11
Balcarce	Balcarce	0.9%	1.06
Baradero	Baradero	1.0%	0.61
Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	0.7%	2.03
Benito Juárez	Villa Cacique (Est.A.Fortabat)	-2.3%	2.03
Bolívar	San C.de Bolivar (Est. Bolívar)	1.8%	1.00
Bolívar	Urdampilleta	0.0%	1.00
Bragado	Bragado	0.9%	0.33
Bragado	General O'Brien	0.4%	0.33
Brandsen	Coronel Brandsen	2.3%	0.37
Brandsen	Jeppener	1.6%	0.37
Campana	Campana	1.8%	0.86
Cañuelas	Cañuelas	2.4%	1.28
Cañuelas	Gran Buenos Aires	5.1%	1.28
Cañuelas	Alejandro Petión	6.7%	1.28
Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	1.6%	0.59
Carlos Casares	Carlos Casares	1.2%	1.37
Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	0.7%	1.18
Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	3.6%	1.18
Carmen de Areco	Carmen de Areco	2.0%	3.14
Castelli	Castelli	1.7%	3.53
Chacabuco	Chacabuco	1.3%	1.91
Chacabuco	Rawson	4.3%	1.91
Chascomús	Chascomús	1.8%	1.28
Chascomús	Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	2.3%	1.28
Chivilcoy	Chivilcoy	0.8%	0.61
Chivilcoy	Moquehuá	0.9%	0.61
Cnel de Marina L.Rosaes	Puñta Alta (Est Almirante Solier)	0.1%	9.28
Colón	Colón	1.5%	0.48
Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	0.4%	2.00
Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	1.0%	2.93
Coronel Suárez	Coronel Suárez	1.3%	2.89
Coronel Suárez	Huanguelén	0.4%	2.89
Coronel Suárez	San José	0.5%	2.89
Daireaux	Daireaux	1.4%	0.92
Dolores	Dolores	1.0%	0.85
Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	2.0%	3.70
General Alvarado-General Pueyrredon	Miramar-El Marquesado	2.1%	1.61
General Alvarado	Comandante Nicanor Otamendi	0.8%	1.61
General Alvear	General Alvear	2.6%	6.65
General Arenales	Ascensión	0.8%	0.85

TABLA 11

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1993
General Arenales	General Arenales	1.0%	0.85
General Arenales	Arribeños	0.4%	0.85
General Belgrano	General Belgrano	1.4%	1.49
General Juan Madariaga	General Juan Madariaga	1.0%	2.28
General La Madrid	General La Madrid	2.1%	2.41
General Las Heras	Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	2.3%	4.49
General Paz	Ranchos	1.5%	2.36
General Pinto	General Pinto	2.9%	0.66
General Pueyrredón	Mar del Plata	1.3%	2.75
General Pueyrredón	Batán	3.0%	2.75
General Viamonte	Los Toldos	1.4%	0.51
General Villegas	General Villegas (Est. Villegas)	1.7%	1.14
Gran Bs. As.	La Matanza	1.4%	1.44
Gran Bs. As.	Lomas de Zamora	0.7%	1.59
Gran Bs. As.	Quilmes	0.7%	1.52
Gran Bs. As.	Almirante Brown	2.2%	1.73
Gran Bs. As.	Merlo	2.3%	4.13
Gran Bs. As.	Lanús	-0.1%	1.42
Gran Bs. As.	General San Martín	0.2%	1.97
Gran Bs. As.	Moreno	3.4%	1.13
Gran Bs. As.	Florencio Varela	3.5%	1.56
Gran Bs. As.	Tres de Febrero	-0.1%	1.94
Gran Bs. As.	Avellaneda	-0.1%	2.23
Gran Bs. As.	Morón	-3.1%	1.67
Gran Bs. As.	Tigre	1.9%	2.14
Gran Bs. As.	San Isidro	0.0%	1.37
Gran Bs. As.	Malvinas Argentinas	2.0%	1.75
Gran Bs. As.	Berazategui	1.8%	1.92
Gran Bs. As.	Vicente López	-0.3%	1.70
Gran Bs. As.	San Miguel	1.8%	1.75
Gran Bs. As.	Esteban Echeverría	1.3%	1.71
Gran Bs. As.	José C. Paz	2.1%	1.75
Gran Bs. As.	Pilar	5.3%	1.31
Gran Bs. As.	Escobar	4.3%	0.74
Gran Bs. As.	Hurlingham	0.3%	1.67
Gran Bs. As.	Ituzaingó	1.1%	1.67
Gran Bs. As.	San Fernando	0.7%	1.80
Gran Bs. As.	Ezeiza	4.8%	1.71
Gran Bs. As.	General Rodríguez	4.1%	4.11
Gran Bs. As.	Presidente Perón	4.0%	1.71
Gran Bs. As.	San Vicente	-1.2%	2.92
Gran Bs. As.	Marcos Paz	4.6%	1.70
Gran La Plata	La Plata	1.0%	1.57
Gran La Plata	Berisso	1.0%	1.57
Gran La Plata	Ensenada	1.0%	1.57
Guamini	Casbas	1.0%	1.10
Guamini	Guamini	-0.1%	1.10
Hipólito Yrigoyen	Henderson	0.5%	1.96
Junín	Junín	1.3%	5.11
La Costa	Mar de Ajó - San Bernardo	3.7%	3.43
La Costa	Santa Teresita - Mar del Tuyú	4.6%	3.43
La Costa	San Clemente del Tuyú-Chacras de San Clemente	4.2%	3.43
La Costa	Las Toninas	7.1%	3.43
Laprida	Laprida	1.1%	1.34
Las Flores	Las Flores	0.6%	1.24
Leandro N. Alem	Vedia	1.2%	1.24

TABLA 11

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1993
Leandro N. Alem	Juan B. Alberdi (Est. Alberdi)	1.2%	1.24
Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	0.3%	1.24
Lincoln	Lincoln	1.4%	14.98
Lincoln	Roberts	0.8%	14.98
Lobería	Lobería	1.6%	0.08
Lobos	Lobos	1.5%	0.75
Luján	Luján	0.8%	1.04
Luján	José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	0.9%	1.04
Luján	Open Door (Est. Dr. D. Cabred)	2.5%	1.04
Magdalena	Magdalena	1.4%	0.10
Maipú	Maipú	1.0%	1.19
Mar Chiquita	Coronel Vidal	1.6%	0.21
Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	7.5%	0.21
Mar Chiquita	General Pirán	1.2%	0.21
Mercedes	Mercedes	1.1%	1.29
Monte	San M. del Monte (Est. Monte)	2.2%	0.17
Monte Hermoso	Monte Hermoso	3.0%	5.01
Navarro	Navarro	2.4%	0.82
Necochea	Juan N. Fernández	0.0%	0.39
Necochea - Quequén	Necochea	1.2%	0.39
Olavarría	Olavarría	1.3%	2.27
Olavarría	Sierras Bayas	1.7%	2.27
Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	-0.2%	2.27
Olavarría	Sierra Chica	4.3%	2.27
Olavarría	Hinojo	0.6%	2.27
Patagones	Carmen de Patagones	1.2%	1.15
Patagones	Villalonga	3.7%	1.15
Pehuajó	Pehuajó	0.7%	1.14
Pehuajó	Juan José Paso	-0.2%	1.14
Pellegrini	Pellegrini	1.2%	0.22
Pergamino	Pergamino	1.1%	1.35
Pinamar	Pinamar	6.7%	7.77
Puán	Darregueira	-0.1%	1.78
Puán	Puán	0.9%	1.78
Ramallo	Ramallo	1.6%	0.05
Ramallo	Villa Ramallo	1.3%	0.05
Ramallo	Pérez Millán	2.6%	0.05
Rauch	Rauch	1.5%	1.18
Rivadavia	América	1.7%	1.16
Rojas	Rojas	1.3%	1.09
Roque Pérez	Roque Pérez	2.1%	3.18
S. Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	1.2%	4.33
Saavedra	Pigüé	1.2%	2.13
Saavedra	Saavedra	-0.7%	2.13
Saladillo	Saladillo	1.8%	1.35
Salliqueló	Salliqueló	1.5%	1.68
Salto	Salto	1.2%	0.65
San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	1.7%	2.67
San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	1.5%	1.41
San Cayetano	San Cayetano	0.6%	5.32
San Nicolás	La Emilia	0.3%	4.33
San Nicolás	General Rojo	0.0%	4.33
San Nicolás	Conesa	-0.2%	4.33
San Pedro	San Pedro	2.1%	0.67
San Pedro	Gobernador Castro	3.0%	0.67
San Pedro	Santa Lucía	0.7%	0.67

TABLA 11

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Partido	Localidad	Tasa	PIB
		DEMOGRAFICA 1980-2001	INDUSTRIAL 1984-1993
Suipacha	Suipacha	2.1%	5.68
Tandil	Tandil	1.2%	1.82
Tapalqué	Tapalqué	1.4%	1.82
Tornquist	Tornquist	1.2%	24.84
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	1.4%	1.21
Trenque Lauquen	30 de Agosto	1.9%	1.21
Tres Arroyos	Tres Arroyos	0.5%	2.29
Tres Arroyos	Orense	-0.3%	2.29
Villa Gesell	Villa Gesell	3.4%	2.86
Villarino	Pedro Luro	3.5%	0.51
Villarino	Médanos	0.8%	0.51
Villarino	Mayor Buratovich	1.7%	0.51
Villarino	Hilario Ascasubi	6.3%	0.51
Zárate	Zárate	1.2%	1.62
Zárate	Lima	3.1%	1.62

\* se aplicó el índice de Gral. Alvarado

TABLA 12

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

## Centros grandes

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1994
Gran Bs. As.	La Matanza	1.4%	1.44
Gran Bs. As.	Lomas de Zamora	0.7%	1.59
Gran La Plata	La Plata	1.0%	1.97
Gral. Pueyrredón	Mar del Plata	1.3%	2.75
Gran Bs. As.	Quilmes	0.7%	1.52
Gran Bs. As.	Almirante Brown	2.2%	1.73
Gran Bs. As.	Merlo	2.3%	4.13
Gran Bs. As.	Lanús	-0.1%	1.42
Gran Bs. As.	General San Martín	0.2%	1.97
Gran Bs. As.	Moreno	3.4%	1.13
Gran Bs. As.	Florencio Varela	3.5%	1.56
Gran Bs. As.	Tres de Febrero	-0.1%	1.94
Gran Bs. As.	Avellaneda	-0.1%	2.23
Gran Bs. As.	Morón	-3.1%	1.67
Gran Bs. As.	Tigre	1.9%	2.14
Gran Bs. As.	San Isidro	0.0%	1.37
Gran Bs. As.	Malvinas Argentinas	2.0%	1.75
Gran Bs. As.	Berazategui	1.8%	1.92
Bahía Blanca	Bahía Blanca	1.0%	1.11
Gran Bs. As.	Vicente López	-0.3%	1.70
Gran Bs. As.	San Miguel	1.8%	1.75
Gran Bs. As.	Esteban Echeverría	1.3%	1.71
Gran Bs. As.	José C. Paz	2.1%	1.75
Gran Bs. As.	Pilar	5.3%	1.31
Gran Bs. As.	Escobar	4.3%	0.74
Gran Bs. As.	Hurlingham	0.3%	1.67
Gran Bs. As.	Ituzaingó	1.1%	1.67
Gran Bs. As.	San Fernando	0.7%	1.80
S.N.de los Arroyos	San Nicolás	1.2%	4.33
Gran Bs. As.	Ezeiza	4.8%	1.71
Tandil	Tandil	1.2%	1.82
Zárate	Zárate	1.2%	1.62
Pergamino	Pergamino	1.1%	1.35
Olavarría	Olavarría	1.3%	2.27
Junín	Junín	1.3%	5.11
Necochea - Quequén	Necochea	1.2%	5.11
Gran La Plata	Berisso	1.0%	5.11
Campana	Campana	1.8%	0.86
Luján	Luján	0.8%	1.04
Gran Bs. As.	General Rodríguez	4.1%	4.11
Gran Bs. As.	Presidente Perón	4.0%	1.71
Cnel.de Marina L.Rosales	Punta Alta (Est Almirante Solier)		
Azul	Azul	0.9%	0.99
Chivilcoy	Chivilcoy	0.8%	0.61
Mercedes	Mercedes	1.1%	1.29
Gran La Plata	Ensenada	1.0%	1.29
Tres Arroyos	Tres Arroyos	0.5%	2.29
San Pedro	San Pedro	2.1%	0.67
Gran Bs. As.	San Vicente	-1.2%	2.92
Gran Bs. As.	Marcos Paz	4.6%	1.70
Balcarce	Balcarce	0.9%	1.06
Chacabuco	Chacabuco	1.3%	1.91
9 de Julio	9 de Julio	1.2%	0.79
Bragado	Bragado	0.9%	0.33
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	1.4%	1.21
Chascomús	Chascomús	1.8%	1.28
Pehuajó	Pehuajó	0.7%	1.14
Lobos	Lobos	1.5%	0.75
Lincoln	Lincoln		
La Costa	Mar de Ajó - San Bernardo	3.7%	3.43
Baradero	Baradero	1.0%	0.61
Cañuelas	Cañuelas	2.4%	1.28
Arrecifes	Arrecifes	1.5%	0.41
General Alvarado-General Pueyrredon	Miramar-El Marquesado	2.1%	1.61
Dolores	Dolores	1.0%	0.85
Bolívar	San Carlos de Bolívar (Est. Bolívar)	1.8%	1.00

TABLA 13

RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Centros meridianos

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1993
Salto	Salto	1.2%	0.65
Saladillo	Saladillo	1.8%	1.35
Villa Gesell	Villa Gesell	3.4%	2.96
Coronel Suárez	Coronel Suárez	1.3%	2.89
25 de Mayo	25 de Mayo	0.8%	1.56
Colón	Colón	1.5%	0.48
Las Flores	Las Flores	0.6%	1.24
Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	1.0%	2.93
Pinamar	Pinamar	6.7%	7.77
La Costa	Santa Teresita - Mar del Tuyú	4.6%	7.77
Rojas	Rojas	1.3%	1.09
Patagones	Carmen de Patagones	1.2%	1.15
San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	1.5%	1.41
Carlos Casares	Carlos Casares	1.2%	1.37
General Juan Madariaga	General Juan Madariaga	1.0%	2.28
Brandsen	Coronel Brandsen	2.3%	0.37
Ayacucho	Ayacucho	1.2%	1.31
General Villegas	General Villegas (Est. Villegas)	1.7%	1.14
San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	1.7%	2.67
Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	0.7%	2.03
Saavedra	Piqué	1.2%	2.13
General Belgrano	General Belgrano	1.4%	1.49
General Viamonte	Los Toldos	1.4%	0.51
Monte	San Miguel del Monte (Est. Monte)	2.2%	0.17
Lobería	Lobería	1.6%	0.08
Carmen de Areco	Carmen de Areco	2.0%	3.14
Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	0.4%	2.00
Navarro	Navarro	2.4%	0.62
Rauch	Rauch	1.5%	1.18
Ramallo	Ramallo	1.6%	0.05
Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	1.6%	0.59
La Costa	San Clemente del Tuyú - compartida con General Lavalle, localidad San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	4.2%	0.59
Daireaux	Daireaux	1.4%	0.92
Rivadavia	América	1.7%	1.16
Ramallo	Villa Ramallo	1.3%	1.16
General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	2.3%	4.49
General Pueyrredón	Batán	3.0%	4.49
General Alvear	General Alvear	2.6%	6.65
Magdalena	Magdalena	1.4%	0.10
Maipú	Maipú	1.0%	1.19
Luján	José María Jáuregui (Est. Jáuregui)	0.9%	1.19
Adolfo Gonzales Chaves	Adolfo Gonzales Chaves (Est. Chaves)	0.0%	1.61
Adolfo Alsina	Carhué	0.5%	0.54
Zárate	Lima	3.1%	0.54
Roque Pérez	Roque Pérez	2.1%	3.18
Laprida	Laprida	1.1%	1.34
Leandro N. Alem	Vedia	1.2%	1.24
Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	2.0%	3.70
General La Madrid	General La Madrid	2.1%	2.41
Hipólito Yrigoyen	Henderson	0.5%	1.96
Salliqueló	Salliqueló	1.5%	1.68
Alberti	Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	0.7%	1.15
General Paz	Ranchos	1.5%	2.86
Suipacha	Suipacha	2.1%	5.68
San Cayetano	San Cayetano	0.6%	5.32
Tres Lomas	Tres Lomas		
Villarino	Pedro Luro	3.5%	0.51
Tapalqué	Tapalqué	1.4%	1.82
Bahía Blanca	General Daniel Cerri (Est. General Cerri)	1.2%	1.82
Castelli	Castelli	1.7%	3.53
Mar Chiquita	Coronel Vidal	1.6%	0.21
Florentino Ameghino	Florentino Ameghino		
General Pinto	General Pinto	2.9%	0.66
Tomquist	Tomquist		

RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO  
Centros chicos

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1994
General Alvarado	Comandante Nicanor Otamendi	0.8%	
Punta Indio	Verónica		
Cañuelas	Gran Buenos Aires [3]	5.1%	0.00
Villarino	Médanos	0.8%	0.00
San Nicolás	La Emilia	0.3%	
Monte Hermoso	Monte Hermoso	3.0%	5.01
Fuán	Darregueira	-0.1%	1.78
Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	7.5%	1.78
Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	0.7%	1.18
Pellegrini	Pellegrini	1.2%	0.22
Luján	Open Door (Est. Dr. Domingo Cabred)	2.5%	0.22
Coronel Suárez	Huanguelén	0.4%	0.22
Puán	Puán	0.9%	0.22
Villarino	Mayor Buratovich	1.7%	0.22
Trenque Lauquen	30 de Agosto	1.9%	0.22
Chascomús	Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	2.3%	0.22
General Arenales	Ascensión	0.8%	0.85
Guamini	Casbas	1.0%	1.10
25 de Mayo	Norberto de la Riestra	2.4%	1.10
General Arenales	General Arenales	1.0%	1.10
Olavarría	Sierras Bayas	1.7%	1.10
Patagones	Villalonga	3.7%	1.10
Ramallo	Pérez Millán	2.6%	1.10
La Costa	Las Toninas	7.1%	1.10
Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	-0.2%	1.10
Leandro N. Alem	Juan Bautista Alberdi (Est. Alberdi)	1.2%	1.24
Azul	Chillar	1.6%	1.24
Olavarría	Sierra Chica	4.3%	1.24
Adolfo Alsina	Rivera	0.2%	1.24
Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	3.6%	1.24
Azul	Cacharí	0.2%	1.24
Lincoln	Roberts		
Mar Chiquita	General Pirán	1.2%	0.00
Necochea	Juan N. Fernández	0.0%	0.39
Cañuelas	Alejandro Petión	6.7%	0.39
General Arenales	Arribeños	0.4%	0.39
Guamini	Guamini	-0.1%	0.39
Olavarría	Hinojo	0.6%	0.39
San Pedro	Gobernador Castro	3.0%	0.39
9 de Julio	Dudignac	0.9%	0.39
Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	0.3%	0.39
Villarino	Hilario Ascasubi	6.3%	0.39
Bolívar	Urdampilleta	0.0%	0.39
San Nicolás	General Rojo	0.0%	0.39
San Pedro	Santa Lucía	0.7%	0.39
Pehuajó	Juan José Paso	-0.2%	0.39
Bragado	General O'Brien	0.4%	0.39
Chivilcoy	Moquehuá	0.9%	0.39
Chacabuco	Rawson	4.3%	1.91
Tres Arroyos	Orense	-0.3%	1.91
Brandsen	Jeppener	1.6%	1.91
Coronel Suárez	San José	0.5%	1.91
Bahía Blanca	Cabildo	0.5%	1.91
Saavedra	Saavedra	-0.7%	1.91
Pila	Pila		
San Nicolás	Conesa	-0.2%	0.00
Benito Juárez	Villa Cacique (Est. Alfredo Fortabat)	-2.3%	0.00

N° Partido	Localidad	Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
1 Gran Bs. As.	La Matanza	1 Gran Bs.As.	La Matanza	1.325,872	1 Gran Bs.As.	La Matanza	1.401,951	1 Gran Bs.As.	La Matanza	1.482,395
2 Gran Bs. As.	Lomas de Zamora	2 Gran Bs.As.	Lomas de Zamora	625,277	2 Gran Bs.As.	Lomas de Zamora	661,155	2 Gran Bs.As.	Moreno	801,141
3 Gran La Plata	La Plata	3 Gran Bs.As.	Almirante Brown	596,302	3 Gran Bs.As.	Almirante Brown	642,694	3 Gran Bs.As.	Florencio Varela	721,317
4 Gran Bs. As.	Almirante Brown	4 Gran La Plata	La Plata	575,031	4 Gran La Plata	La Plata	630,518	4 Gran Bs.As.	Almirante Brown	716,320
5 Gral.Pueyrredón	Mar del Plata	5 Gran Bs.As.	Moreno	572,818	5 Gran Bs.As.	Moreno	619,063	5 Gran Bs.As.	Lomas de Zamora	699,093
6 Gran Bs. As.	Quilmes	6 Gral.Pueyrredón	Mar del Plata	548,556	6 Gral.Pueyrredón	Mar del Plata	605,686	6 Gran La Plata	La Plata	666,698
7 Gran Bs. As.	Merlo	7 Gran Bs.As.	Merlo	523,902	7 Gran Bs.As.	Merlo	585,549	7 Gran Bs.As.	Merlo	654,450
8 Gran Bs. As.	Moreno	8 Gran Bs.As.	Quilmes	478,366	8 Gran Bs.As.	Quilmes	580,033	8 Gral.Pueyrredón	Mar del Plata	640,441
9 Gran Bs. As.	Lanús	9 Gran Bs.As.	Florencio Varela	443,039	9 Gran Bs.As.	Florencio Varela	557,380	9 Gran Bs.As.	Quilmes	613,315
10 Gran Bs. As.	Florencio Varela	10 Gran Bs.As.	General San Martín	430,702	10 Gran Bs.As.	General San Martín	450,695	10 Gran Bs.As.	Pilar	478,440
11 Gran Bs. As.	General San Martín	11 Gran Bs.As.	Lanús	426,237	11 Gran Bs.As.	Lanús	433,219	11 Gran Bs.As.	General San Martín	476,556
12 Gran Bs. As.	Tigre	12 Gran Bs.As.	Tigre	331,041	12 Gran Bs.As.	Tigre	369,995	12 Gran Bs.As.	Lanús	423,616
13 Gran Bs. As.	Tres de Febrero	13 Gran Bs.As.	Pilar	329,009	13 Gran Bs.As.	Pilar	369,703	13 Gran Bs.As.	Tigre	413,532
14 Gran Bs. As.	Malvinas Argentinas	14 Gran Bs.As.	Malvinas Argentinas	324,896	14 Gran Bs.As.	Malvinas Argentinas	363,127	14 Gran Bs.As.	Malvinas Argentinas	405,856
15 Gran Bs. As.	Avellaneda	15 Gran Bs.As.	Berazategui	321,688	15 Gran Bs.As.	Berazategui	358,185	15 Gran Bs.As.	Berazategui	400,332
16 Gran Bs. As.	Berazategui	16 Gran Bs.As.	Tres de Febrero	320,475	16 Gran Bs.As.	Tres de Febrero	321,716	16 Gran Bs.As.	Escobar	365,731
17 Gran Bs. As.	Morón	17 Gran Bs.As.	San Miguel	302,522	17 Gran Bs.As.	San Miguel	316,151	17 Gran Bs.As.	San Miguel	353,352
18 Bahía Blanca	Bahía Blanca	18 Gran Bs.As.	Avellaneda	290,260	18 Gran Bs.As.	Avellaneda	314,557	18 Bahía Blanca	Bahía Blanca	324,527
19 Gran Bs. As.	Pilar	19 Bahía Blanca	Bahía Blanca	285,679	19 Bahía Blanca	Bahía Blanca	306,916	19 Gran Bs.As.	José C. Paz	321,411
20 Gran Bs. As.	San Isidro	20 Gran Bs.As.	San Isidro	285,044	20 Gran Bs.As.	Morón	295,817	20 Gran Bs.As.	Tres de Febrero	314,585
21 Gran Bs. As.	San Miguel	21 Gran Bs.As.	José C. Paz	282,866	21 Gran Bs.As.	José C. Paz	287,572	21 Gran Bs.As.	Avellaneda	307,585
22 Gran Bs. As.	Vicente López	22 Gran Bs.As.	Escobar	268,007	22 Gran Bs.As.	Escobar	282,610	22 Gran Bs.As.	Morón	289,260
23 Gran Bs. As.	José C. Paz	23 Gran Bs.As.	San Isidro	257,296	23 Gran Bs.As.	San Isidro	278,725	23 Gran Bs.As.	Esteban Echeverría	287,496
24 Gran Bs. As.	Esteban Echeverría	24 Gran Bs.As.	Esteban Echeverría	257,140	24 Gran Bs.As.	Esteban Echeverría	271,895	24 Gran Bs.As.	San Isidro	272,547
25 Gran Bs. As.	Escobar	25 Gran Bs.As.	Vicente López	218,380	25 Gran Bs.As.	Vicente López	262,066	25 Gran Bs.As.	Vicente López	256,257
26 Gran Bs. As.	Hurlingham	26 Gran Bs.As.	Ezeiza	182,129	26 Gran Bs.As.	Ezeiza	192,708	26 Gran Bs.As.	Ezeiza	249,387
27 Gran Bs. As.	Hurlingham	27 Gran Bs.As.	Hurlingham	167,194	27 Gran Bs.As.	Hurlingham	192,579	27 Gran Bs.As.	Hurlingham	203,629
28 Gran Bs. As.	Ituzaingó	28 Gran Bs.As.	Ituzaingó	156,560	28 Gran Bs.As.	Ituzaingó	176,788	28 Gran Bs.As.	Ituzaingó	186,932
29 Gran Bs. As.	San Fernando	29 Gran Bs.As.	San Fernando	148,910	29 Gran Bs.As.	San Fernando	165,543	29 Gran Bs.As.	San Fernando	175,042
30 S.Nicolás de los Arroyos	Ezeiza	30 Gran Bs.As.	San Nicolás	132,604	30 San Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	140,213	30 San Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	148,258
31 Tandil	San Nicolás	31 Arroyos	San Nicolás	106,806	31 Arroyos	San Nicolás	112,935	31 Gran Bs.As.	San Nicolás	133,735
32 Zárate	Tandil	31 Tandil	Tandil	91,660	32 Gran Bs.As.	Tandil	103,341	32 Gran Bs.As.	General Rodríguez	126,176
33 Pergamino	Zárate	32 Gran Bs.As.	General Rodríguez	90,392	33 Gran Bs.As.	General Rodríguez	97,500	33 Gran Bs.As.	Presidente Perón	119,415
34 Olavarría	Pergamino	33 Gran Bs.As.	Presidente Perón	88,543	34 Campaña	Presidente Perón	97,234	34 Campaña	Tandil	108,675
35 Junín	Olavarría	34 Campaña	Campaña	87,157	35 Zárate	Campaña	96,920	35 Zárate	Campaña	102,481
36 Campana	Junín	35 Zárate	Zárate	86,997	36 Pergamino	Zárate	95,579	36 Pergamino	Zárate	101,063
37 Necochea - Quequén	Campaña	36 Pergamino	Pergamino	84,572	37 Olavarría	Pergamino	93,624	37 Olavarría	Pergamino	98,996
38 Gran La Plata	Necochea	37 Olavarría	Olavarría	83,520	38 Junín	Olavarría	92,158	38 Junín	Olavarría	97,446
39 Gran Bs. As.	Berisso	38 Junín	Berisso	79,854	39 Necochea - Quequén	Junín	89,425	39 Necochea - Quequén	Junín	94,557
40 Gran Bs. As.	General Rodríguez	39 Necochea - Quequén	General Rodríguez	75,340	40 Gran La Plata	Necochea	88,313	40 Gran La Plata	Necochea	93,380
41 Luján	Presidente Perón	40 Gran La Plata	Presidente Perón	71,126	41 Luján	Berisso	75,207	41 Gran Bs.As.	Berisso	82,693
42 Onel de Marina L. Rosales	Luján	41 Luján	Luján	60,584	42 Coronel de Marina L. Rosales	Luján	64,060	42 Luján	Marcos Paz	79,522
	Punta Alta (Est Solier)	42 Coronel de Marina L. Rosales	Punta Alta (Est Solier)			Luján			Luján	
	Almirante Solier)		Almirante Solier)							

Nº Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
43	Azul	56,098	43 Gran Bs.As.	Marcos Paz	63,899	43 Coronel de Marina L. Rosales	Punta Alta (Est. Almirante Solier)	67,736
44	Chivilcoy	55,976	44 Azul	Azul	59,317	44 Azul	Azul	62,721
45	Mercedes	54,949	45 Chivilcoy	Chivilcoy	59,188	45 Chivilcoy	Chivilcoy	62,584
46	Gran La Plata	54,267	46 Mercedes	Mercedes	58,102	46 Mercedes	Mercedes	61,436
47	Gran Bs. As.	49,376	47 Gran La Plata	Ensenada	57,381	47 Gran La Plata	Ensenada	60,673
48	Tres Arroyos	48,625	48 San Pedro	San Pedro	52,654	48 San Pedro	San Pedro	58,850
49	San Pedro	47,111	49 Tres Arroyos	Tres Arroyos	51,415	49 Tres Arroyos	Tres Arroyos	54,365
50	Gran Bs. As.	40,087	50 La Costa	Mar de Ajo - San Bern	41,578	50 La Costa	Mar de Ajo - San Bern	53,807
51	Balcarce	37,167	51 Balcarce	Balcarce	39,300	51 Villa Gesell	Villa Gesell	45,151
52	Chacabuco	36,964	52 Gran Bs.As.	San Vicente	39,199	52 Chascomús	Chascomús	42,821
53	Nuevo de Julio	36,321	53 Chacabuco	Chacabuco	39,085	53 Balcarce	Balcarce	41,555
54	Bragado	34,714	54 Nueva de Julio	9 de Julio	38,405	54 Chacabuco	Chacabuco	41,328
55	Chascomús	34,279	55 Chascomús	Chascomús	38,312	55 Nueva de Julio	9 de Julio	40,609
56	Trenque Lauquen	32,529	56 Bragado	Bragado	36,706	56 Pinamar	Pinamar	39,977
57	Mar de Ajo - San Bernardo	32,129	57 Villa Gesell	Villa Gesell	36,193	57 Bragado	Bragado	38,812
58	Pehuajó	31,340	58 Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	34,396	58 La Costa	Santa Teresita - Mar d	38,730
59	Villa Gesell	29,013	59 Pehuajó	Pehuajó	33,138	59 Gran Bs.As.	San Vicente	38,330
60	Lobos	28,483	60 Pinamar	Pinamar	32,046	60 Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	36,369
61	Lincoln	28,464	61 La Costa	Santa Teresita - Mar	31,047	61 Pehuajó	Pehuajó	35,039
62	Cañuelas	27,249	62 Cañuelas	Cañuelas	30,455	62 Cañuelas	Cañuelas	34,039
63	Gral. Alvarado- Gral. Pueyrredon	27,178	63 Gral. Alvarado- Gral. Pueyrredon	Miramar - El Marquesado	30,376	63 Gral. Pueyrredon	Miramar - El Marquesado	33,951
64	Bolivar	26,929	64 Lobos	Lobos	30,117	64 Bolivar	San Carlos de Bolivar (Est. Bolivar)	33,639
65	Baradero	26,330	65 Bolivar	San Carlos de Bolivar (Est. Bolivar)	30,098	65 Saladillo	Saladillo	32,549
66	Saladillo	26,056	66 Lincoln	Lincoln	30,097	66 Lobos	Lobos	31,845
67	Arrecifes	25,732	67 Saladillo	Saladillo	29,122	67 Lincoln	Lincoln	31,824
68	Pinamar	25,688	68 Baradero	Baradero	27,841	68 Baradero	Baradero	29,438
69	Dolores	25,504	69 Arrecifes	Arrecifes	27,209	69 Salto	Salto	29,022
70	Salto	25,323	70 Salto	Salto	27,110	70 Arrecifes	Arrecifes	28,770
71	La Costa	24,887	71 Dolores	Dolores	26,967	71 Dolores	Dolores	28,515
72	Coronel Suárez	24,056	72 Coronel Suárez	Coronel Suárez	25,753	72 Coronel Suárez	Coronel Suárez	27,570
73	Veinticinco de Mayo	24,010	73 Veinticinco de Mayo	25 de Mayo	25,704	73 Veinticinco de Mayo	25 de Mayo	27,517
1	Colón	22,750	74 Colón	Colón	24,355	74 Colón	Colón	26,073
2	Las Flores	22,033	1 Las Flores	Las Flores	23,588	75 Las Flores	Las Flores	25,252
3	Coronel Pringles (Est. Pringles)	21,909	2 Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	23,454	76 Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	25,109
4	Rojas	19,892	3 Rojas	Rojas	21,295	1 Brandsen	Coronel Brandsen	23,361
5	Patagones	19,340	4 Brandsen	Coronel Brandsen	20,901	2 Rojas	Rojas	22,798
6	San A de Areco	18,888	5 Patagones	Carmen de Patagone	20,704	3 General Villegas	General Villegas (Est.)	22,716
7	Brandsen	18,701	6 General Villegas	General Villegas (Est.)	20,324	4 Patagones	Carmen de Patagones	22,165

Nº Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
8 Carlos Casares	Carlos Casares	18,241	7 San A. de Areco	San Antonio de Areco	20,221	5 La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	21,593
9 General Villegas	Gral. Villegas (Est. Villegas)	18,184	8 Carlos Casares	Carlos Casares	19,527	6 San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	21,647
10 Gral. Juan Madariaga	General Juan Madariaga	17,824	9 Gral. Juan Madariaga	General Juan Madariaga	19,081	7 Carlos Casares	Carlos Casares	20,905
11 Ayacucho	Ayacucho	17,485	10 Ayacucho	Ayacucho	18,718	8 Gral. Juan Madariaga	General Juan Madariaga	20,427
12 San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	15,581	11 San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	17,415	9 Ayacucho	Ayacucho	20,039
13 Monte	San M. del Monte (Est. Monte)	14,959	12 La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	17,389	10 San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	19,464
14 Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	14,746	13 Monte	San M. del Monte (Est. Monte)	16,719	11 Monte	San M. del Monte (Est. Monte)	18,686
15 Saavedra	Pigüé	14,697	14 Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	15,786	12 General Pueyrredón	Batán	18,631
16 General Belgrano	General Belgrano	14,371	15 Saavedra	Pigüé	15,733	13 Lobería	Lobería	17,032
17 General Viamonte	Los Toldos	14,314	16 General Belgrano	General Belgrano	15,385	14 Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	16,899
18 La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	13,939	17 General Viamonte	Los Toldos	15,324	15 Saavedra	Pigüé	16,843
19 Lobería	Lobería	13,634	18 Lobería	Lobería	15,239	16 Carmen de Areco	Carmen de Areco	16,765
20 Carmen de Areco	Carmen de Areco	13,421	19 Carmen de Areco	Carmen de Areco	15,000	17 General Belgrano	General Belgrano	16,471
21 Navarro	Navarro	12,922	20 General Pueyrredón	Batán	14,935	18 General Viamonte	Los Toldos	16,405
22 Ramallo	Ramallo	12,773	21 Navarro	Navarro	14,443	19 Zárate	Lima	16,259
23 Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	12,648	22 Ramallo	Ramallo	14,275	20 Navarro	Navarro	16,143
24 Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	12,381	23 Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	14,136	21 Ramallo	Ramallo	15,955
25 Rauch	Rauch	12,210	24 Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	13,254	22 Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	15,799
26 Gral. Pueyrredón	Batán	11,972	25 Rauch	Rauch	13,071	23 Rivadavia	América	14,466
27 Daireaux	Daireaux	11,624	26 Zárate	Lima	13,033	24 Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	14,189
28 Rivadavia	América	11,580	27 Rivadavia	América	12,943	25 Rauch	Rauch	13,993
29 General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	10,881	28 Daireaux	Daireaux	12,444	26 General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	13,592
30 Ramallo	Villa Ramallo	10,688	29 General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	12,161	27 Cañuelas	Gran Bs. As.	13,524
31 General Alvear	General Alvear	10,672	30 General Alvear	General Alvear	11,927	28 General Alvear	General Alvear	13,331
32 Zárate	Lima	10,448	31 Ramallo	Villa Ramallo	11,442	29 Daireaux	Daireaux	13,322
33 Magdalena	Magdalena	9,882	32 Magdalena	Magdalena	10,579	30 Monte Hermoso	Monte Hermoso	13,109
34 Maipú	Maipú	9,426	33 Roque Pérez	Roque Pérez	10,436	31 Villarino	Pedro Luro	12,864
35 Roque Pérez	Roque Pérez	9,337	34 Villarino	Pedro Luro	10,312	32 Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	12,647
36 Luján	José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	9,256	35 Maipú	Maipú	10,091	33 Ramallo	Villa Ramallo	12,249
37 Adolfo Alsina	Carhué	9,127	36 Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	10,048	34 Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	12,070
38 Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	8,991	37 Cañuelas	Gran Bs. As.	9,957	35 Roque Pérez	Roque Pérez	11,664
39 General La Madrid	General La Madrid	8,855	38 Luján	José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	9,909	36 Magdalena	Magdalena	11,326
40 Laprida	Laprida	8,695	39 General La Madrid	General La Madrid	9,897	37 Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	11,231
41 Adolfo G. Chaves	Adolfo G. Chaves (Est. Chaves)	8,613	40 Adolfo Alsina	Carhué	9,771	38 General La Madrid	General La Madrid	11,062

Nº Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
42	Leandro N. Alem	8,601	41 Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	9,675	39 Maipú	Maipú	10,303
43	Hipólito Yrigoyen	8,353	42 Monte Hermoso	Monte Hermoso	9,551	40 Luján	José María Jáuregui (Est. Jáuregui)	10,506
44	Pedro Luro	8,266	43 Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	9,311	41 Adolfo Alsina	Carhué	10,460
45	Salliqueló	7,998	44 Laprida	Laprida	9,309	42 Suipacha	Suipacha	9,981
46	Suipacha	7,990	45 Leandro N. Alem	Vedia	9,208	43 Laprida	Laprida	9,966
47	Alberti (Est. A. Vaccarezza)	7,967	46 Hipólito Yrigoyen	Henderson	8,942	44 Leandro N. Alem	Vedia	9,857
48	General Paz	7,797	47 Suipacha	Suipacha	8,930	45 Hipólito Yrigoyen	Henderson	9,573
49	Florentino Ameghino	7,756	48 Adolfo G.Chaves	Adolfo G.Chaves (Est. Chaves)	8,613	46 Salliqueló	Salliqueló	9,156
50	Cañuelas	7,331	49 Salliqueló	Salliqueló	8,562	47 Alberti	Alberti (Est. A. Vaccar	9,131
51	San Cayetano	7,185	50 Alberti	Alberti (Est. A. Vaccar	8,529	48 Patagones	Villalonga	9,004
52	Castelli	7,155	51 General Paz	Ranchos	8,347	49 Castelli	Castelli	8,938
53	Tres Lomas	7,108	52 Castelli	Castelli	7,997	50 General Paz	Ranchos	8,936
54	Monte Hermoso	7,105	53 Mar Chiquita	Coronel Vidal	7,895	51 Mar Chiquita	Coronel Vidal	8,824
55	Mar Chiquita	7,064	54 San Cayetano	San Cayetano	7,691	52 La Costa	Las Toninas	8,627
56	Tapalqué	7,023	55 General Pinto	General Pinto	7,687	53 Adolfo G.Chaves	Adolfo G.Chaves (Est. Chaves)	8,613
57	Bahía Blanca	6,927	56 Tres Lomas	Tres Lomas	7,609	54 General Pinto	General Pinto	8,592
58	General Pinto	6,878	57 Tapalqué	Tapalqué	7,518	55 San Cayetano	San Cayetano	8,234
59	Mar Chiquita	6,855	58 Bahía Blanca	Gral.D.Cerri (Est.Gral	7,416	56 Tres Lomas	Tres Lomas	8,146
60	Tornquist	6,450	59 Tornquist	Tornquist	6,905	57 Tapalqué	Tapalqué	8,049
61	General Alvarado	6,215	60 Patagones	Villalonga	6,629	58 Olavarría	Sierra Chica	8,032
62	Punta Indio	6,002	61 General Alvarado	Cte. Nicanor Otamendi	6,491	59 Bahía Blanca	Gral.D.Cerri (Est.Gral	7,939
1	Villarino	5,664	62 Luján	Open Door (Est.Dr.D	6,416	60 Tornquist	Tornquist	7,392
2	San Nicolás	5,637	63 La Costa	Las Toninas	6,352	61 Luján	Open Door (Est.Dr.D	7,305
3	Luján	5,635	64 Punta Indio	Verónica	6,269	62 Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	7,276
4	Carlos Tejedor	5,331	1 Villarino	Médanos	5,916	63 Cañuelas	Alejandro Pettón	6,984
5	Puán	5,270	2 Olavarría	Sierra Chica	5,913	64 General Alvarado	Cte. Nicanor Otamendi	6,779
6	Pellegrini	5,232	3 San Nicolás	La Emilia	5,887	65 Punta Indio	Verónica	6,547
7	Coronel Suárez	5,091	4 Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	5,568	66 San Pedro	Gobernador Castro	6,328
8	Puán	4,924	5 Pellegrini	Pellegrini	5,464	67 Villarino	Mayor Buratovich	6,218
9	Patagones	4,881	6 Villarino	Mayor Buratovich	5,461	68 Villarino	Médanos	6,178
10	Villarino	4,797	7 Trenque Lauquen	30 de Agosto	5,379	69 Villarino	Hilario Ascasubi	6,156
11	Trenque Lauquen	4,725	8 Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	5,357	70 San Nicolás	La Emilia	6,149
12	La Costa	4,676	9 Coronel Suárez	Huanguelén	5,317	71 Trenque Lauquen	30 de Agosto	6,125
13	Chascomús	4,620	10 Chascomús	Manuel J. Cobo (Est	5,260	1 Chascomús	Manuel J.Cobo (Est. L	5,989
14	Veinticinco de Mayo	4,518	11 Veinticinco de Mayo	Norberto de la Riestra	5,144	2 Veinticinco de Mayo	Norberto de la Riestra	5,356
15	Olavarría	4,416	12 Puán	Puán	5,142	3 Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	5,815
16	Olavarría	4,354	13 Cañuelas	Alejandro Pettón	5,142	4 Olavarría	Sierras Bayas	5,724
17	General Arenales	4,273	14 Puán	Darregueira	5,140	5 Pellegrini	Pellegrini	5,706
18	Guaminí	4,272	15 Olavarría	Sierras Bayas	5,027	6 Coronel Suárez	Huanguelén	5,553
19	General Arenales	4,131	16 San Pedro	Gobernador Castro	4,659	7 Puán	Puán	5,371
20	Ramallo	4,083	17 Ramallo	Pérez Millán	4,649	8 Chacabuco	Rawson	5,308

Nº Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
21	Carlos Tejedor	3.944	18 Villario	Hilario Ascasubi	4.532	9 Ramallo	Pérez Milán	5.293
22	Cañuelas	3.786	19 General Arenales	Ascension	4.462	10 Puán	Darregueira	5.013
23	Azul	3.745	20 Guaminí	Casbas	4.461	11 Azul	Chillar	4.854
24	Leandro N. Alem	3.567	21 General Arenales	General Arenales	4.315	12 General Arenales	Ascension	4.661
25	San Pedro	3.430	22 Azul	Chillar	4.264	13 Guaminí	Casbas	4.659
26	Olavarría	3.357	23 Chacabuco	Rawson	3.908	14 General Arenales	General Arenales	4.506
27	Villarino	3.337	24 Leandro N. Alem	Juan B. Alberdi (Est. A)	3.725	15 Leandro N. Alem	Juan B. Alberdi (Est. A)	3.890
28	Adolfo Alsina	3.136	25 Adolfo Alsina	Rivera	3.275	16 Adolfo Alsina	Rivera	3.421
29	Azul	3.086	26 Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	3.274	17 Azul	Cachari	3.366
30	Lincoln	3.056	27 Azul	Cachari	3.223	18 Lincoln	Roberts	3.334
31	Mar Chiquita	3.011	28 Lincoln	Roberts	3.192	19 Mar Chiquita	General Pirán	3.285
32	General Arenales	2.905	29 Mar Chiquita	General Pirán	3.145	20 Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	3.194
33	Chacabuco	2.877	30 General Arenales	Arribeños	3.034	21 General Arenales	Arribeños	3.169
34	Necochea	2.822	31 Olavarría	Hinojo	2.923	22 Brandsen	Jeppener	3.121
35	Olavarría	2.798	32 Nueve de Julio	Dudignac	2.761	23 Olavarría	Hinojo	3.052
36	Guaminí	2.644	33 Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2.760	24 Pila	Pila	3.037
37	Nueve de Julio	2.643	34 Necochea	Juan N. Fernández	2.753	25 Nueve de Julio	Dudignac	2.883
38	Leandro N. Alem	2.642	35 Brandsen	Jeppener	2.741	26 Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2.882
39	Bolívar	2.468	36 Pila	Pila	2.668	27 Necochea	Juan N. Fernández	2.685
40	San Pedro	2.446	37 Guaminí	Guaminí	2.579	28 San Pedro	Santa Lucía	2.668
41	San Nicolás	2.411	38 San Pedro	Santa Lucía	2.554	29 Bragado	General O'Brien	2.570
42	Brandsen	2.407	39 Bragado	General O'Brien	2.461	30 Chivilcoy	Moquehuá	2.521
43	Bragado	2.356	40 Chivilcoy	Moquehuá	2.414	31 Guaminí	Guaminí	2.516
44	Pila	2.343	41 Bolívar	Urdampilleta	2.407	32 Coronel Suárez	San José	2.422
45	Chivilcoy	2.312	42 San Nicolás	General Rojo	2.352	33 Bahía Blanca	Cabildo	2.410
46	Pehuajó	2.245	43 Coronel Suárez	San José	2.319	34 Bolívar	Urdampilleta	2.348
47	Coronel Suárez	2.220	44 Bahía Blanca	Cabildo	2.308	35 San Nicolás	General Rojo	2.294
48	Bahía Blanca	2.210	45 Pehuajó	Juan José Paso	2.190	36 Pehuajó	Juan José Paso	2.136
49	Tres Arroyos	2.128	46 Tres Arroyos	Orense	2.075	37 Tres Arroyos	Orense	2.024
50	Saavedra	2.060	47 Saavedra	Saavedra	2.010	38 Saavedra	Saavedra	1.960
51	San Nicolás	2.002	48 San Nicolás	Conesa	1.952	39 San Nicolás	Conesa	1.904
52	Benito Juárez	1.968	49 Benito Juárez	Villa Cabrique (Est. A)	1.920	40 Benito Juárez	Villa Cabrique (Est. A.F)	1.873

**V. RECOMENDACIONES PARA LA IMPLEMENTACION  
DE TAREAS DE APOYO A LA CONSTRUCCION DE  
VIVIENDAS**

## V.1. Consideraciones Previas

Los municipios han tenido en el pasado un rol subordinado respecto a la expansión y consolidación de las áreas urbanizadas, tanto en relación a los agentes más poderosos del mercado, como con relación a la ejecución de proyectos de los programas habitacionales públicos. Por lo general, frente a la acción privada se ha actuado en forma condescendiente frente al despliegue de inversiones en su territorio, mientras que en relación con la acción pública, han sido destinatarios de decisiones tomadas en las instancias superiores del Estado, quedándoles principalmente el papel de otorgadores de tierras (cuando era posible) y/o de organizadores de la demanda. Sin embargo, en los últimos años, los municipios han tenido que dar algún tipo de respuestas al problema de las condiciones del hábitat, en gran medida presionados por las diferentes expresiones que ha venido adoptando la pauperización y el aumento de la pobreza, en los escenarios locales.

En general lo han hecho en forma parcial, con escasa planificación, sin recursos materiales, y con equipos técnicos poco capacitados o muy reducidos. Pero, el hecho que hay ya muchos municipios que incipientemente están consolidando acciones (por ejemplo: sobre el mercado del suelo, sobre el financiamiento de la mejora del parque, sobre el patrimonio histórico, sobre los materiales y componentes, sobre el tejido existente y los espacios urbanos significativos, etc.) conforma un escenario distinto. La existencia de una cierta construcción de capacidades y experiencias, constituyen una buena plataforma para avanzar con una política respecto de un mejor manejo del suelo urbano y el parque construido. Sin duda, el desarrollo de los procesos locales sobre el suelo urbano, demanda un marco regulatorio más, comprehensivo, que solo lo puede otorgar la legislación provincial y las directrices de planificación territorial.

En este contexto, la implementación de un Programa Provincial de gestión del suelo con especial énfasis en la movilización del suelo urbano ocioso, que pretende otorgar un rol protagónico de los municipios, no debiera ser una actuación aislada, sino complementaria de otras de modo que se articulen con objetivos tendientes a:

- Dotar de bienes y servicios del hábitat de mejor calidad para la población.

- Lograr una mejor distribución de los recursos e inversión pública y privada en el territorio.
- Contribuir a la promoción del desarrollo local a través una gestión social de los recursos (y del excedente) que el proceso de urbanización genera.
- Propender a desarrollar acciones que reviertan el proceso de segregación socio-espacial.
- Alentar actuaciones participativas con los actores locales en el desarrollo de los barrios.

### **V.2. Premisas a tener en cuenta para la promoción de la construcción de viviendas en el PGSMU**

El incentivo a la construcción de viviendas, en el marco de un programa de acciones de apoyo para movilizar el suelo urbanizado ocioso, debe considerar como punto de partida:

- a) Que las condiciones de producción y gestión de los bienes y servicios del hábitat, tienen una referencia territorial específica (local).
- b) Que el escenario de los procesos de reproducción y producción de los hogares es esencialmente local, donde la vivienda, sus servicios incorporados, el barrio y sus equipamientos comunitarios, y las condiciones de movilidad e inserción en la estructura urbana, son componentes vitales del hábitat.
- c) Que los gobiernos locales, detentan poder y atribuciones sobre el suelo urbano (principalmente sobre densidades y usos) así como otras posibilidades de manejo del mercado del suelo en su distrito, que se encuentran aún poco desarrolladas.

### **V.3. Estrategia en la cual sería posible enmarcar la promoción de la construcción de viviendas en el PGMSU**

Se reconoce que el suelo ocioso puede ser de dos tipos. Por una parte, suelo en grandes fracciones sin subdividir (tipo de suelo que usualmente se considera "en engorde") en el que la construcción de viviendas puede ser promocionada en conjuntos, con desarrollo paralelo de la urbanización, o bien, por otra parte, suelo existente en áreas ya urbanizadas, con algunas construcciones existentes, donde

puede ser promocionado (aunque tengan diferentes grados de dotación de infraestructuras) el completamiento de los lotes vacantes con construcciones individuales.

La construcción en grandes fracciones demanda capital en gran escala, razón por la cual solo puede ser desarrollado, o bien por el sector privado (inversores, desarrolladores), o bien por figuras "asociativas" de tipo público-privado, o bien por el estado, mediante alguno de los programas de construcción de viviendas públicas. (Ver Anexos al final del documento)

En cambio, la construcción de viviendas en parcelas individuales (o en grupos de dos o tres parcelas), no interesan a desarrolladores, o no se ajustan a los formatos con los que habitualmente están diseñados los programas habitacionales públicos. Ahora bien, en las áreas que se pretenden desarrollar el suelo ocioso, se trata del tipo de suelo disponible para la construcción de viviendas individuales de hogares de muy bajos ingresos, los cuales no pueden emprender la construcción sin una importante ayuda directa, o bien un acompañamiento y apoyo a partir de un amplio repertorio de facilidades indirectas.

Sin duda, se puede realizar la construcción directa –por parte de algún programa específico articulado con el PGMSU- de viviendas individuales dispersas a ser otorgadas mediante formas explícitas de "asignación social", u ofertar algunas ventajas (que actúan en forma pasiva) para promocionar las iniciativas individuales de construcción, mediante subsidios individuales. Pero...¿es posible hacer algo más comprehensivo? ¿desarrollando formas de actuación que articulen recursos locales?. Entendemos que sí, que pueden desarrollarse un conjunto de instrumentos de carácter activo, mediante los cuales se puede relacionar la construcción de viviendas en el suelo urbanizado ocioso, con un amplio repertorio de actuaciones.

El modo que aquí se propone -en función de los objetivos antes enunciados- es hacerlo mediante el desarrollo de una estrategia que se enmarque en objetivos explícitos de promoción del desarrollo local. Ello implica llevar a cabo un tipo particular de acciones, que podemos denominar gestión local del hábitat, las cuales tienen como fin articular recursos materiales y humanos, que tiendan a producir sinergias en el escenario local, hecho que no siempre garantizan las intervenciones basadas en decisiones y participación de agentes extra-locales.

En tal sentido, a continuación se proponen un conjunto de acciones y/o incentivos posibles para la promoción de la construcción de viviendas, en pequeña escala. Ello se nutre fundamentalmente de recursos locales, de acciones progresivas y flexibles, estrechamente relacionadas con las capacidades y expectativas de los hogares. Estas formas aseguran apropiación de los productos y constantes impulsos a su mejora. Veamos algunos ejemplos de acciones de promoción.

#### **V.4. Propuesta de acciones de promoción de la construcción de viviendas en la esfera local**

El desarrollo de acciones de promoción para la construcción de viviendas en parcelas individuales, se basa en el involucramiento de los principales actores locales, que operan sobre las formas de producción y gestión administrativa y financiera del ambiente construido. Sin duda al municipio le corresponde el rol principal, pero actuando no con "programas" (los cuales se basan en productos pre-formateados y formas cerradas de administración de los recursos) sino mediante "articulaciones multiactorales" de carácter más sistémico. Ello implica desde la revisión de la forma de actuación tradicional en lo vinculado a la gestión intramunicipal de la vivienda, hasta el liderazgo de una articulación de actores locales, vinculados con las formas de gestión y producción de la vivienda. Para el desarrollo de dichas acciones de promoción se identifican cinco dimensiones de actuación:

- a) Actuación en el empadronamiento de las construcciones
- b) Actuación sobre la asistencia técnica y el proyecto
- c) Actuación en el mercado de materiales y componentes de construcción
- d) Actuación articulada con los constructores locales
- e) Actuación en el mercado financiero local (formal e informal)

a) La actuación en el empadronamiento de las construcciones tiene una clara pertenencia a la esfera de la gestión del propio municipio (en obras particulares) abarcando cuestiones como:

a.1.) Flexibilización del empadronamiento de las construcciones (desarrollo de un sistema de empadronamiento progresivo)

- a.2.) Incentivos (directos e indirectos) para el aumento de densidades residenciales
- a.3.) Incentivos (en lugar de restricciones) para el desarrollo de usos mixtos (flexibilización de la zonificación) en la baja escala.

b) La actuación en materia de asistencia técnica y proyecto puede ser parte de equipos públicos (gobierno local) como privados (profesionales, ONGs, etc.) y abarcará cuestiones como:

- b.1.) Asistencia en la construcción de viviendas nuevas.

c) La actuación en el mercado de materiales y componentes de construcción podría abarcar:

- c.1.) Acuerdos con los grandes productores (uso de poder compra local)
- c.2.) Promoción de productores de materiales y componentes (radicados en el distrito y/o distritos vecinos)
- c.3.) Desarrollo de un sistema abierto tipo "PRECASA" y de una constelación de componentes compatibles.
- c.4.) Creación de un fondo local de materiales (preferentemente en acuerdo con los pequeños corralones locales)

d) La actuación con los constructores locales podría contemplar:

- d.1.) Organización de la demanda dispersa.
- d.2.) Asistencia técnica y capacitación.
- d.3.) Créditos para equipamiento y compras de enseres.

e) La actuación en el mercado financiero local podría contemplar:

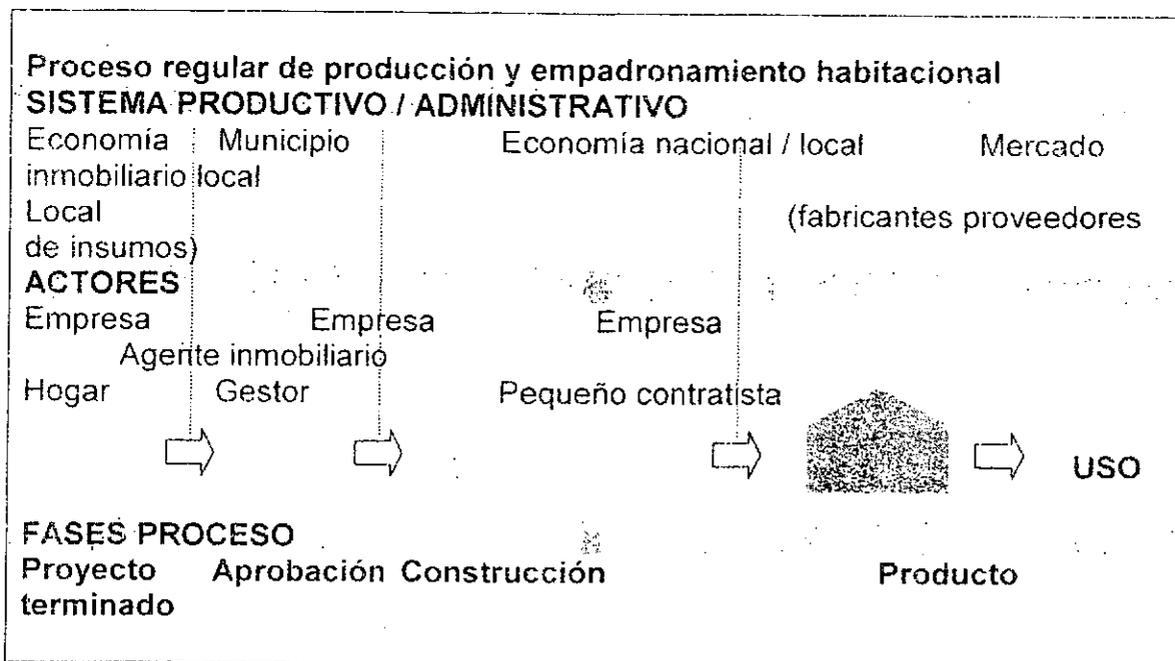
- e.1.) El desarrollo de un sistema de microcréditos para la mejora y completamiento de viviendas (reemplazando los mercados informales / usureros).

## V.5. Desarrollo de las recomendaciones

a) El empadronamiento de las construcciones

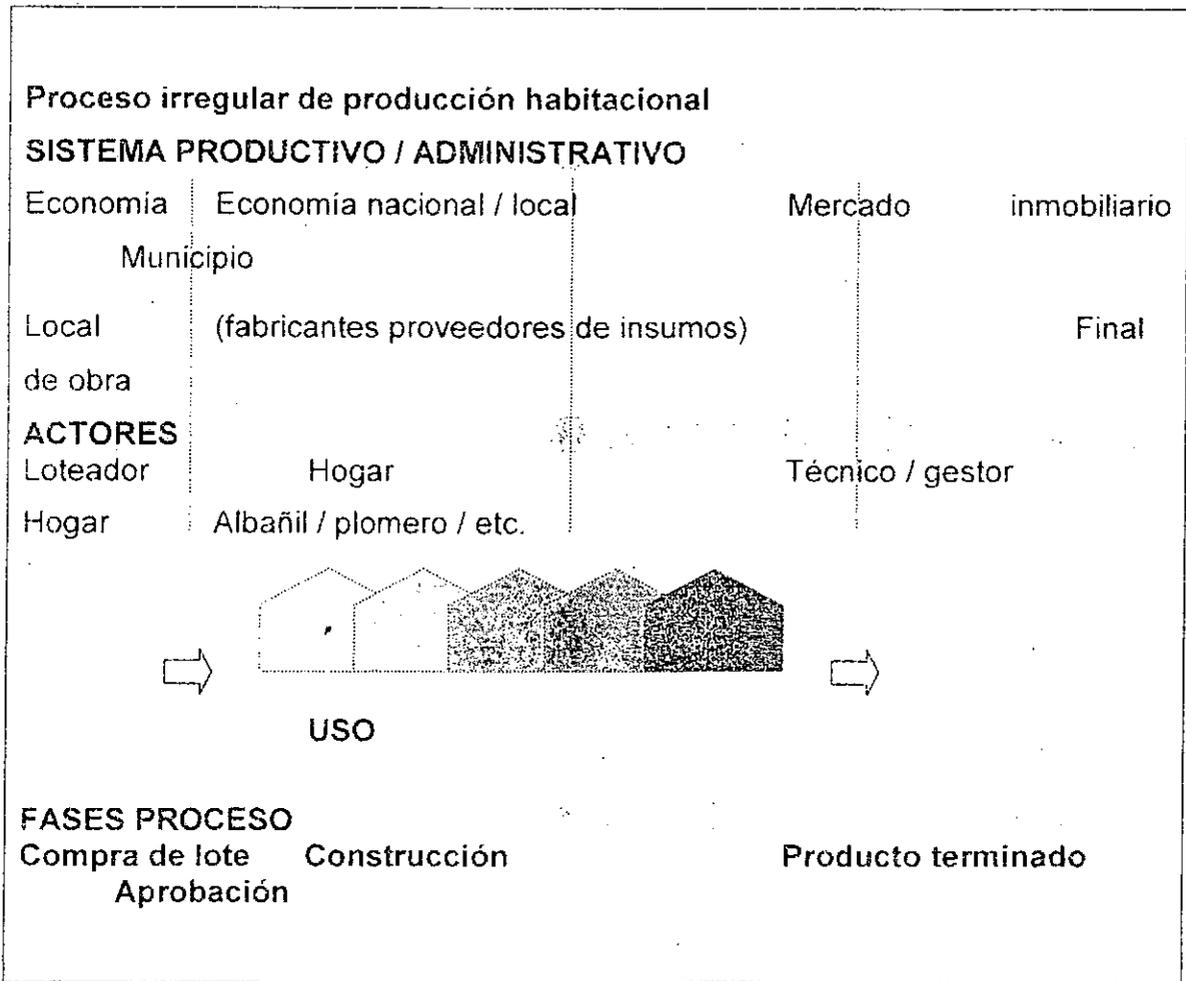
a.1.) La flexibilización del empadronamiento

La realidad demuestra que los sectores de bajos ingresos llevan a cabo un proceso de autogestión de la vivienda, el cual en términos de regularidad y encuadre a las normas urbanas y de construcción vigentes, altera el proceso de planificación – aprobación municipal – construcción – para su posterior habitación, que el andamiaje normativo de los municipios demanda. Este conjunto de normas se basa en un estándar fijo, propio de la construcción regular, cuyo comportamiento se prevé del siguiente modo:



En cambio en el proceso de autoconstrucción, se construye primero (con muy escasa planificación), se construye mientras se habita (en un proceso que toma muchos años) y luego cuando la vivienda y el vecindario alcanzan un importante estado de consolidación se empadrona la construcción. El siguiente esquema presenta el proceso real, que tiene carácter de irregular, para dichas normas.

Entonces, la situación de la aprobación y empadronamiento de las construcciones en el sistema de obras privadas (o particulares) en los municipios, en las áreas urbanas en proceso de consolidación, son parte de un proceso inverso de construcción primero y muy posteriormente regularización mediante empadronamiento de hecho de lo realizado. Ello conlleva algunos problemas. En primer lugar significa que el municipio no tiene control de la seguridad y calidad de la construcción de una buena parte de su parque edilicio. En segundo lugar para los hogares significa a) que construye sin asistencia técnica; b) que la imposibilidad de regularización dificulta el acceso al financiamiento y c) que la acumulación de un importante capital no escriturable, por la espera hasta la obtención del certificado de finalización de obra, resulta un importante freno a la actividad económica local y la seguridad jurídica de los hogares.



Sin duda, la forma en que los municipios incorporan la construcción, basada en el supuesto que el proceso será el regular, es decir planificación, aprobación y construcción, conlleva un procedimiento basado en formas de producción con alto estándar, es decir que requiere la inversión concentrada en un corto período de tiempo, lo cual solo es posible cuando hay subsidio o financiamiento hipotecario (blando) para estos niveles de ingresos de la población. Por ello cuando la realidad de la gran mayoría demuestra que la construcción se realiza en pequeña escala, en modo progresivo, compuesta de pequeños ahorros e inversiones, que se encuentran espaciadas en el tiempo, la única opción es realizarla en la clandestinidad. No existen mecanismos que permitan la incorporación de la construcción progresiva.

Por ello, es necesario desarrollar un sistema (integrado o complementario al existente según se determine en cada municipio) que permita realizar un empadronamiento progresivo de la construcción en baja escala. La implementación de la misma impone dividir el proceso de obra en pasos. Existe muy poca experiencia al respecto (se conocen algunas en municipios de Brasil) pero en todos los casos se subdivide el proceso-producto de la obra de construcción en a) cimentaciones y pisos; b) muros exteriores (o paramento vertical externo); c) cubiertas (o paramento horizontal externo) d) muros interiores (o paramento vertical interno) e) instalaciones fijas (transportes interiores de fluidos). Para cada paso se le asigna un porcentual y se reconocen por separado o agrupados por pares, a los fines de emitir certificaciones parciales para el empadronamiento de la construcción.

a.2.) Incentivos (directos e indirectos) para el aumento de densidades residenciales

Otra vía de incentivo, es la promoción de la construcción de más de una vivienda por parcela. En el tamaño usual de parcela en la Región Metropolitana de Buenos Aires, es posible la construcción de 2 a 4 viviendas en condiciones aceptables de habitabilidad. Si bien, la Ley Provincial 8912 lo restringe cuando no existen servicios de infraestructura, se comprueba que existen áreas ahora servidas aún con alta cantidad de parcelas ociosas.

Demás esta mencionar las ventajas respecto a racionalidad en los servicios y la economía urbana (y para las poblaciones) que trae aparejada la promoción del aumento de densidad ocupacional en las áreas urbanas. En este caso particular,

adicionalmente la promoción de densificación en las parcelas ya construidas: a) puede contribuir a propiciar la construcción en las parcelas vacantes; b) puede contribuir a incentivar la construcción mediante el esfuerzo aunado de más de un hogar.

En éste sentido, los incentivos deben conjugar financiamientos específicos, apoyos técnicos y descuentos en aranceles de construcción, etc.

a.3.) Incentivos (en lugar de restricciones) para el desarrollo de usos mixtos (flexibilización de la zonificación) en la baja escala.

Uno de los problemas más importantes –y menos reconocidos en el mundo técnico– son los padecimientos sufridos en la economía popular urbana, con lo establecido por los planes reguladores en relación al uso del suelo. A nivel internacional la toma de decisiones mediante la zonificación de usos urbanos, ha sido abandonada, particularmente en la mediana y pequeña escala.

El nuevo concepto de uso de suelo urbano, es complementario de la densificación, propone establecer condiciones necesarias y suficientes para garantizar la coexistencia entre actividades diversificadas, sin comprometer el ambiente natural y construido, así como las condiciones de circulación vial de la ciudad. La posibilidad de instalación de cada uso se da fundamentalmente por la infraestructura vial –en su condición de estructurante del espacio urbano– y por la convivencia de cada uso con los demás, especialmente con el uso residencial. Esto simplifica la legislación tradicional, lográndose una importante reducción del universo de usos sujetos a control, mediante la introducción del concepto de “usos incómodos” (como se los denomina en Brasil) los cuales se consideran usos no generadores de incomodidad que pueden instalarse libremente en la ciudad.

En los códigos urbanos de nuestras ciudades existen, ridículas divisiones de zonas residenciales y comerciales de baja intensidad de usos que son ampliamente compatibles. La aplicación burocrática del zoning ha resultado ser –además de discriminatorio– un fuerte perjuicio en la economía de los hogares, que basan su estrategia de sobrevivencia en el mercado urbano en la conjunción producción-reproducción.

En las áreas donde se quiere promover la construcción de viviendas es recomendable incentivar usos mixtos con baja intensidad (sonora y ambiental) de molestia a los usos residenciales.

b) La actuación en materia de asistencia técnica y proyecto

La asistencia técnica en el sector formal de la construcción esta a cargo de un cuerpo de profesionales (arquitectos, ingenieros, y maestros mayores de obras) que se encuentran bajo un sistema regulado (colegiado) de honorarios en la práctica liberal, o actúan a sueldo de las empresas u organismos.

Estas formas altamente mercantilizadas de incorporación de conocimiento técnico en la fase final del proceso productivo, es decir del ensamble en el sitio de los materiales, se encuentran fuera del alcance de por lo menos el 70% de los productores de viviendas. La autogestión –o construcción en baja escala- de la vivienda no contó históricamente con asistencia técnica, salvo en algunos casos aislados. Solo lo ha hecho en algunos programas de gobiernos locales, o en ONGs. En el caso de los municipios se brinda con los técnicos a sueldo, en el caso de las ONGs, estas suelen combinar tareas de asistencia técnica, también a sueldo, o bajo principios de solidaridad.

En la búsqueda de traspasar la barrera del mercado, se observan experiencias en varios lugares de América Latina, como el caso de las HABIs en Sao Paulo, a principios de los '90, las Asesorías Técnicas en el sistema cooperativo de Uruguay, desde los '70, las actuales experiencias de "Arquitectos de la Comunidad", que comenzaron en Cuba y se están replicando ya en Uruguay y México, como parte de ensayos de formas de ejercicio profesional dirigido a los constructores informales, en algunos colegios de arquitectos de América Latina.

b.1.) Asistencia en los proyectos y seguimiento de obra en la construcción de viviendas nuevas

En el caso de viviendas nuevas de pequeña escala destinadas a vivienda única, existen experiencias (como algunas ordenanzas municipales en la Provincia de Buenos Aires) que otorgan al solicitante el "plano municipal" de una vivienda que no

supera los 60 metros cuadrados. El plano está aprobado ex -ante, con exención de los derechos de construcción y en muchos casos con asistencia técnica en obra.

Se recomienda el estudio de antecedentes y la implementación de un sistema de proyectos básicos de carácter público, que a partir de una superficie mínima contemple: a) condiciones de crecimiento de la vivienda; b) la compatibilidad con otros usos, c) asistencia técnica en la construcción.

c) La actuación en el mercado de materiales y componentes de construcción:

La autoconstrucción y/o construcción en baja escala, es altamente dependiente de la provisión de materiales básicos, por lo general provistos por la gran industria nacional. Existen varios condicionantes en esta relación. Uno de los principales es el problema del precio de monopolio u oligopolio. El cemento es el caso más saliente, pues en Argentina el 60 % es controlado por una sola firma, y del 40% restante, casi el 30% es controlado por otro grupo. En tal sentido, desde hace muchos años en materia de provisión de materiales han existido en el campo del hábitat popular numerosas búsquedas que permitan abaratar los costos y tal dependencia. Este ha sido el incentivo principal en un grupo muy importante de ONGs latinoamericanas, que se ha abocado a la investigación y el desarrollo de materiales, componentes y técnicas constructivas "alternativas", generalmente muy influenciadas por la corriente de desarrollo de "tecnologías apropiadas" lideradas mundialmente por el ITDG (Intermediate Technology Development Group) de Inglaterra, fundado por Schumacher en los '70.

Estas experiencias han recorrido un largo camino, y si bien se cuentan con algunos logros -centrados en las tecnologías de procesos, las estrategias en la gestión y la participación de los usuarios en los procesos productivos- no han encontrado reemplazo aceptable en calidad y precio a los materiales básicos provistos por la gran industria, donde la racionalidad y la economía de la gran serie de producción, es insuperable por la producción en pequeña escala. Por ello proponemos a continuación algunas estrategias destinadas a morigerar tal impacto.

c.1.) Acuerdos con los grandes productores

El uso de la sumatoria del poder compra local, es una herramienta a incentivar desde los gobiernos locales. Los tradicionales "corralones municipales", o las experiencias de compra concertada que se están llevando a cabo en algunos programas públicos como el Programa Federal de Emergencia Habitacional Techo y Trabajo, pueden servir de antecedente en este sentido.

La propuesta es desarrollar un amplio acuerdo con los productores, sin perjuicio del desarrollo –también como forma de presión- de lo que señalamos a continuación en relación a la producción de materiales y componentes.

### c.2) Promoción de productores de materiales y componentes

La existencia de productores de materiales y componentes de mediano porte, radicados en el distrito y/o distritos vecinos, así como los incentivos al desarrollo de productores en pequeña escala, pueden ser motivo de patrocinio o incubación por parte de los gobiernos locales. Ello es importante, no solo para contrarrestar los monopolios, sino porque está demostrado que los materiales producidos por la gran industria de la construcción están concebidos para ser parte de los procesos – mediante equipos complejos y profesionales especializados- desarrolla la construcción empresarial, materiales que en la escala y temporalidad de los procesos de construcción artesanal, en pequeña escala, resultan inapropiados en distintos grados.

En tal sentido, lo recomendable es proponer el desarrollo en forma de asociación entre centros de investigación y gobiernos locales asociados (u otros niveles del estado) de incubadoras de empresas que desarrollen materiales y componentes de construcción (alternativos, convencionales o convencionales rediseñados), particularmente especializados en la pequeña escala y la vivienda progresiva. En tal sentido una oferta vacante es la que se señala a continuación.

### c.3.) Desarrollo de una "PRECASA" y constelación de componentes compatibles.

Desde los años '50 el proceso de construcción popular ha adoptado la casilla prefabricada, como forma de inicio del proceso de ocupación de un lote y posterior desarrollo de una vivienda "de material". La casilla ha sido el "embrión" o "semilla" de la vivienda definitiva, que luego se desarrollará lentamente, encima de ella, o en otra parte de la parcela, o ampliándola. La casilla prefabricada –un producto que no alcanza los estándares de confort y durabilidad de la construcción húmeda- actúa de

este modo como primer alojamiento, como "precasa", su valor de mercado justamente está en consonancia con ello. La casilla es un producto de fabricantes informales –principalmente aserraderos y carpinteros- quienes configuran un producto sin tener en cuenta compatibilidades con el proceso posterior. (Fernández Wagner, 1987, mimeo)

Aprendiendo la lección del uso extendido (30% de los procesos de autoconstrucción se inician con una casilla) y permanente de la casilla prefabricada, aparece claramente la necesidad del desarrollo de una precasa -de fácil y rápida instalación- que este asociada o formando parte de una constelación de productos asociados, que completen su estructura y terminaciones, así como servicios y equipamientos internos.

c.4) Creación de un fondo local de materiales (preferentemente en acuerdo con los pequeños corralones locales)

Los pequeños corralones barriales cumplen una importante función de apoyo a la construcción popular de la vivienda individual. Su rol va más allá de la simple provisión de materiales de construcción. Son los principales financistas de la construcción en pequeña escala (la "construcción hormiga" como también se denomina) por la vía del "fiado" es decir mediante crédito no monetizados (en materiales) de pequeño monto basados en la confianza y el conocimiento. Existen corralones con una organización administrativa de "cartera de clientes" con seguimientos de comportamiento de pagos.

Otro aspecto importante de los corralones es su localización. Una de las justificaciones más importantes para que la compra sea efectuada allí y no en otro corralón más importante de la localidad, es la cercanía a la obra y el servicio de transporte que éste ofrezca. Para el constructor en baja escala, esto resuelve un problema fundamental de logística, aunque el precio de compra de los materiales sea algo mayor que en el mayorista.

Un tercer aspecto de gran importancia es que el autoconstructor encuentra en el corralón algún tipo de asistencia técnica. Ya sea sobre el material más correcto, recomendaciones de su uso, prescripciones técnicas (por ejemplo dosificaciones de una mezcla de concreto).

Por ello es fundamental soportar este proceso mediante apoyos directos o indirectos. El corralón constituye el eslabón de base territorial más importante en el proceso de construcción en pequeña escala. Por lo tanto el soporte a su accionar, debe articularse otras actuaciones propuestas en estas recomendaciones. Tiene articulación con la asistencia técnica, con los constructores locales y con el microfinanciamiento.

#### d) La actuación con los constructores locales

Toda actuación en el plano local respecto a la construcción en baja escala, tiene que contemplar que el albañil, y/o el pequeño contratista local, así como los técnicos especializados (plomero, gasista, electricista) tienen un rol tan importante como los corralones, en el proceso de autogestión-construcción de la vivienda individual.

Al respecto, los estudios sobre la construcción popular demuestran que para el autoconstructor no experto, los trabajos sobre las estructuras permanentes no tienen una gran dificultad en su ejecución, en construcción en pequeña escala. Pero en cambio, si se registran problemas en la ejecución de algunas aislaciones (ej.: capas aisladoras) y grandes dificultades en las terminaciones. Por ejemplo, para el autoconstructor no experto los revoques que deben realizarse "a mano" requieren una pericia que escapa a su conocimiento.

Las dificultades más grandes están dadas en la obra, con las instalaciones, con bajo grado de dificultad en las eléctricas y con un alto grado de dificultad en las sanitarias y el gas.

En las encuestas se comprueba que los autoconstructores echan a mano de servicios especializados en las redes de parentesco y vecinales, o contratan determinados trabajos con albañiles, plomeros o electricistas locales, muchos de ellos operarios de las empresas formales o pequeños contratistas.

Para soportar este proceso se proponen las siguientes acciones:

##### d.1.) Organización de la demanda dispersa

Una forma de colaborar a hacer más eficientes los esfuerzos de la construcción en pequeña escala, lo constituye la posibilidad de organizar la demanda dispersa, en el escenario local.

#### d.2.) Asistencia técnica y capacitación

Sin duda, la capacitación técnica en albañilería, plomería, instalaciones de agua, plomería y electricidad, resulta un gran apoyo a este proceso. Esta capacitación puede ser específica (creada particularmente) o articulada con los Colegios Técnicos del área.

#### d.3.) Créditos para equipamiento y compras de enseres

Otra forma de aportar a consolidar este proceso, puede ser la disponibilidad de parte de los constructores y técnicos de créditos para la compra de enseres, herramientas, vehículos, etc.

#### e) La actuación en el mercado financiero local:

##### e.1.) El desarrollo de un sistema de microcréditos para la mejora y completamiento de viviendas

La autogestión habitacional se ha basado en la capacidad de ahorro propio por parte de los hogares, los préstamos personales en las redes familiares o vecinales, y los prestamistas informales. La constante de este proceso, ha sido la lentitud en las acciones (no menos de quince años en consolidar una vivienda) y/o las altísimas tasas del financiamiento informal.

El financiamiento de la autogestión habitacional está llamando la atención en forma creciente, como lo demuestran las experiencias provenientes del microfinanciamiento a los hogares para la mejora habitacional. El caso del Granmen Bank a nivel internacional, de la Fundación Pro Vivienda Social y de la Fundación Vivienda y Comunidad, entre otras en el Gran Buenos Aires, con préstamos a grupos solidarios, demuestran que la cobrabilidad es alta y se puede formar un capital en giro importante. Las sinergias y replicabilidad del sistema son altas. (El Banco Mundial en el Slam Upgrading Programme asegura que por cada peso prestado se registra una inversión a cargo de los destinatarios de 3 a 7 pesos).

En el nivel municipal existen también algunas experiencias incipientes. En este caso se demuestran las mismas constantes, alta cobrabilidad, evolución del fondo en giro, acceso reiterado de las familias solicitantes, etc. En el caso de los municipios se incorpora asistencia técnica brindada por el propio cuerpo de técnicos municipales,

que dotan al proceso de mayor racionalidad y control, y en algunos casos incorporan aprobación.

Un sistema más maduro (y complejo) que debería desembocar en un diseño que presente una combinación de crédito, ahorro y subsidio, para la construcción en baja escala. Una correcta implementación de un sistema basado en este trípode, en teoría, tendería a provocar una más correcta distribución de los recursos escasos y a provocar los mayores impactos en la economía local.

En este sentido, se propone la organización de un sistema de microfinanciamiento habitacional. Con el objetivo de desarrollar –ahora como un sistema- los ya probados microcréditos para el mejoramiento, completamiento y/o ampliación de viviendas, centrado en la instrumentación de un sistema de préstamos de baja escala. Esto es importante, pues la demanda de mejoramiento del parque comprende a no menos de 500.000 hogares en la Región Metropolitana.

En términos más específicos, esta iniciativa, podría:

- Expandir la experiencia de los Bancos Sociales (como el que funciona en Moreno) y/o articular con el Banco Provincia e incluso con el Banco Nación (indispensables por su cobertura territorial).
- Profundizar el trabajo con las ONGs que ya tienen fondos revolventes (aún funcionando desde la experiencia del Programa 17 desde 1997).
- Articular el microfinanciamiento con la asistencia técnica. Sería recomendable que esta no sea asistencialista, sino parte de un acuerdo con los profesionales de la zona (vía colegios profesionales).

Este sistema puede contar con diferentes instrumentos, pudiendo partir de algunos ya existentes, pero avanzando a consolidar la articulación de recursos en la escala local, abarcando a los proveedores de materiales de construcción (y en lo posible al desarrollo de algunas unidades productivas locales de componentés), a la mano de obra local (cooperativas, contratistas, pequeñas empresas), a los profesionales que brinden asistencia técnica, etc.

La implementación del microfinanciamiento también demanda una CAPACITACION que, en gran medida se articula con la prevista en puntos anteriores.

## V.6. Complementos institucionales y normativos

El fortalecimiento y desarrollo de iniciativas centradas en la GESTION LOCAL DEL HABITAT demanda una aproximación estratégica y flexible, que se adapte a los diferentes puntos en que se encuentran los distintos municipios y/o a las particularidades (políticas, culturales, geográficas, ambientales, etc.) la cual pueda ser revisada y reajustada periódicamente, con instrumentos que pueden ser realizados a término, o redefinidos, tantas veces como sea necesario.

Algunas de los instrumentos que se propone desarrollar, son:

### a) DIAGNÓSTICOS LOCALES DEL HABITAT

Es conveniente la realización en cada municipio de DIAGNOSTICOS LOCALES DEL HABITAT que propiciarán un primer diagnóstico rápido, materia de desarrollo urbano y hábitat para la articulación local tanto de los programas habitacionales en curso (Programa de Mejoramiento de Barrios-PROMEBA-, Programa Federal de Emergencia Habitacional, Programa Federal de Construcción de Viviendas, Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas-Mejor Vivir-, etc.) como una política de apoyo a la construcción de viviendas en baja escala. Ello sin desmedro de diagnósticos más profundos que permitan planificar a mediano plazo, el conjunto de intervenciones que tienen lugar en la esfera local:

La metodología de trabajo contempla la participación y asesoramiento de un equipo provincial, los equipos municipales y las organizaciones locales. Los diagnósticos deberán abordar al menos:

- La zonificación residencial del municipio (delimitando las áreas centrales y/o más consolidadas) Mapa de densidad poblacional.
- Grado de desarrollo de los servicios de infraestructura y equipamientos comunitarios
- Las situaciones irregulares en el mercado del suelo (villas, asentamientos, casas tomadas, micro-ocupaciones de lotes, etc.)
- Estado de irregularidad del empadronamiento municipal de las construcciones.

- El mapa de las intervenciones públicas pasadas y recientes (barrios y conjuntos de viviendas) con su situación actual (conflictos, deterioro físico, precariedad de tenencia, etc.)
- La distribución territorial del transporte (delimitando los niveles de atención de las áreas)
- Un mapa de las áreas que ofrecen problemas ambientales serios (inundabilidad, contaminación por basurales e industrias, decapados del terreno, etc.)

#### b) Determinación de AREAS PRIORITARIAS DE CONSOLIDACIÓN URBANA

Uno de los INSTRUMENTOS que emanará de los diagnósticos, será la identificación de las Areas Prioritarias de Consolidación Urbana donde -en primera instancia- se priorizará el desarrollo de actuaciones más integrales, de modo que sea complementario a los programas (Programa de Mejoramiento de Barrios-PROMEBA-, Programa Federal de Emergencia Habitacional- Techo y Trabajo-, Programa Federal de Construcción de Viviendas, Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas -Mejor Vivir-, etc.) y/o donde se concentraran las actuaciones antes desarrolladas para la construcción en pequeña escala, articulando los recursos de acuerdo a las distintas necesidades locales.

Cuando se elabore el diagnóstico definitivo, se podrá avanzar en la definición de objetivos estratégicos para el desarrollo urbano, que enmarque los grandes proyectos urbanos del municipio, la inversión en infraestructura, la inversión en viviendas, la estrategia con el manejo del suelo y del parque habitacional existente. Acompañando el proceso de planificación del desarrollo ello permitirá trabajar en estrategias más estructurales (ordenanzas, regulaciones, etc.) sobre los mercados, para la consolidación definitiva de dichas áreas.

Las Áreas Prioritarias de Consolidación Urbana, requerirán tener los siguientes atributos: riesgo ambiental, vulnerabilidad sanitaria, problemas de trazado urbano, irregularidades dominiales, carencias de infraestructuras básicas, faltas de equipamiento, problemas de accesibilidad física, baja cobertura de transporte público, entre otros.

El antecedente más cercano es la experiencia desarrollada en Brasil con las **Zonas Especiales de Interés Social**. Estas son delimitaciones en perímetros vacíos en áreas aptas e interesantes para urbanizar, o áreas donde ocurre ocupación irregular, en desacuerdo con la legislación vigente, que pasan a ser objeto de estudio, intervención y reglamentación específicos. Pueden ser de tres tipos:

- **áreas urbanas desocupadas** Componen esta tipología los terrenos desocupados que podrían ser destinados a la implantación de programas de vivienda de interés social (particularmente aquellos sujetos a la urbanización y edificación compulsorias o impuesto territorial y predial progresivo). Facilitan el acceso a la vivienda por sectores de bajos ingresos, sea por abaratamiento del precio, o sea por flexibilización de los parámetros.
- **“tugurios”** Componen esta tipología los terrenos públicos o privados ocupados por “tugurios”, donde exista el interés público en la urbanización y/o en la regularización jurídica de la posesión de la tierra.
- **parcelaciones irregulares** Componen esta tipología los parcelamientos para los cuales exista el interés público en la regularización jurídica de la subdivisión del suelo, en la complementación de la infra-estructura urbana y de equipamientos comunitarios o en la recuperación ambiental (por ejemplo de áreas de gran declive, no recubiertas por vegetación, sujetas a riesgo de derrumbes).

**Requisitos básicos para implementación:** la delimitación de las ZEIS, de tipo, “tugurio” y parcelaciones irregulares, ha sido entendida como facilitador de los procedimientos de regularización y disminución de la presión por remociones. Ya el otro tipo - áreas urbanas desocupadas - ha sido utilizado como forma de intervenir directamente para ampliar la oferta de vivienda popular por el sector privado, a través de la flexibilización localizada de las exigencias en los parámetros urbanísticos y edilicios, adaptándolos a proyectos específicos.

Tales delimitaciones exigen planes de regularización con participación de la población en sus diferentes etapas, desde el planeamiento hasta el control y fiscalización de las obras, pasando por el gerenciamiento de los recursos aplicados. Para implementar esas zonas, es necesaria la aprobación de los mecanismos, por ley, y posterior aprobación, por ley, de cada uno de los perímetros implantados, con sus características especiales.

**Estrategia y mecanismos de implementación:** En la mayor parte de los casos, las actuaciones en las áreas vacías se promueven por asociaciones de vecinos autofinanciadas o financiadas por el poder público, por lo tanto tienen la necesidad de establecer una estrategia de relacionar la implementación de las ZEIS con una política más general de financiamiento de viviendas de interés social, destinadas a las cooperativas de vecinos interesados en gestionar el proceso de producción de viviendas.

La implementación de las ZEIS puede significar una conquista considerable en lo que toca a la participación de la población involucrada en el proceso. Donde existe la práctica de democratización de la gestión, el apoyo a la organización popular y a la participación de los movimientos de barrio, de vivienda, lleva a la comprensión y posicionamiento de los movimientos sobre las propuestas. La práctica de discusión con la población, en la formulación de las propuestas, convence los movimientos que los instrumentos de gestión urbana amplían las posibilidades de acceso a la vivienda cuando hay movilización social real alrededor de los instrumentos.

### c) EQUIPOS PARA LA GESTION LOCAL DEL HABITAT

Otra de las INICIATIVAS estará centrada en la consolidación de equipos para la gestión local del hábitat. Ello, abarcará tanto a equipos técnicos locales (profesionales y técnicos) como a unidades de producción locales (cooperativas, pequeñas empresas, contratistas barriales, etc.).

Esta iniciativa abarcará las siguientes dimensiones:

- CAPACITACION (y también completamiento formativo) para los profesionales y técnicos. Se trata de desarrollar una mejor comprensión del funcionamiento de la economía local y las demandas de conocimiento técnico y del desarrollo de capacidades institucionales.
- FINANCIAMIENTO para los distintos niveles de desarrollo de unidades de producción y provisión de servicios (relacionados con el ambiente construido). Aquí se puede facilitar las articulaciones con financiamientos existentes (Programa Manos a la Obra, Programa Federal de Emergencia Habitacional, etc.) y completar con soportes a aquellas actividades que no son financiadas por las otras vías.
- ASISTENCIA TÉCNICA: Para las unidades de producción y equipos técnicos, se dará asistencia económica, contable y legal, para el funcionamiento, y asistencia productiva y tecnológica, para las unidades de producción.

## V.7. Información sobre programas nacionales

### V.7.1. Programa Federal de Construcción de Viviendas

#### V.7.1.A. Objetivos del Programa

- Desarrollar un esfuerzo mancomunado con el sector inmobiliario y la industria de la construcción, movilizándolo su capacidad de generar riqueza.
- Implementar políticas de reactivación económica y generación de empleos en la región que presenta el mayor número de hogares por debajo de la línea de pobreza.
- Promover la construcción de una vivienda evolutiva como primera respuesta a las necesidades del sector con menor poder adquisitivo.

- Incrementar la densidad de habitación en las zonas residenciales consolidadas y contribuir al mejoramiento del tejido urbano en las áreas de expansión.
- Optimizar el uso del suelo urbano ya fraccionado, completando la ciudad y poniendo en valor zonas de valor inmobiliario deprimido.

#### **V.7.1.B. Organismos intervinientes**

- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública Servicios.
- Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires – Instituto de la Vivienda.
- Municipios de la Provincia.

#### **V.7.1.C. Descripción de la operatoria**

Los proyectos a ser presentados para su inclusión en el Programa deberán cumplir los siguientes requisitos:

- b) Respetar las superficies cubiertas mínimas establecidas por la Nación para la Provincia de Buenos Aires en 44m<sup>2</sup>.
- c) La tecnología a utilizar será la que utilice mano de obra intensiva.
- d) El plazo de ejecución no podrá exceder los doce meses, aún cuando exista financiamiento complementario por parte de la Provincia.

#### **V.7.1.D. Modalidad de ejecución**

La modalidad de ejecución de los proyectos está prevista que sea mediante licitación pública bajo los términos de la Ley 6.021, aun que cuando se trate de conjuntos que no superen las treinta (30) viviendas, puedan ser asumidos por los propios municipios por administración

Las ofertas se realizarán por ajuste alzado sobre un precio fijo por vivienda de \$ 45.000.

La oferta incluirá en este precio:

- El precio del terreno
- El precio de la vivienda.
- El precio de las infraestructuras mínimas necesarias en cada caso.

Cada proyecto podrá constar de un mínimo de 30 y un máximo de 300 viviendas, las que podrán estar ubicadas en uno o más terrenos dentro del mismo municipio.

Podrán participar de esta licitación todas las empresas que se encuentren inscriptas en el Registro de Licitadores del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.

#### **V.7.1.E. Características de los terrenos**

Los terrenos deberán tener las siguientes características:

- Tener título de dominio perfecto en capacidad de transferirlo al IVBA.
- Tener aptitud hidráulica para su urbanización.
- Tener, o en su defecto construir, la dotación de infraestructura mínima necesaria en cada caso.
- Contar con normativa urbanística acorde con el uso residencial que se plantea.
- Encontrarse insertos o contiguos a la trama urbana.

#### **V.7.1.F. Recupero de la inversión**

El plazo de pago del presente Plan será de 50 años con una tasa subsidiada efectiva anual del 0% y el recupero estará a cargo del Instituto de la Vivienda de la Provincia.

### **V.7.2. Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas “Mejor Vivir”**

#### **V.7.2.A. Objetivos del programa**

- Mejorar las condiciones de vida de los hogares que habitan viviendas permanentes en lotes propios construidas con materiales no precarios, en condiciones de hacinamiento y/o con deficiencias sanitarias.
- Mejorar la condición deficitaria de la vivienda mediante la construcción de un núcleo sanitario y/o cuartos adicionales.

Para esto se desarrolla la creación de un proceso social, productivo y participativo que permita la reinserción laboral y la organización de sectores más necesitadas de la población.

#### **V.7.2.B. Organismos intervinientes**

- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.

- Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires – Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires
- Municipios de la Provincia de Buenos Aires

#### **V.7.2.C. Descripción de la operatoria**

Los Municipios conformarán Equipos de Gestión de Proyectos (EGP), compuestos por un profesional de la arquitectura. (Arquitecto, Ingeniero, Maestro Mayor de Obras, Técnico Constructor) y un Social (Licenciado o Técnico en Trabajo Social o afín), los cuales tendrán a su cargo un cupo de cuarenta (40) mejoras por equipo.

El EGP tendrá a su cargo el desarrollo del proyecto en todas sus instancias: relevamiento, selección de beneficiarios, formulación, ejecución y post-ejecución.

Tareas del Responsable Técnico: Relevamiento físico de las viviendas, propuesta de intervención, elaboración de documentación técnica de obra, seguimiento del proceso de contratación, inspección de la obra.

Tareas del Responsable Social: Encuesta de los hogares, elección y priorización de los hogares, completamiento de la documentación de la vivienda, asesoramiento a los beneficiarios, contención del grupo familiar en el transcurso de la obra, información a los beneficiarios del curso de de la contratación, asistencia en el seguimiento de las obras y evaluación post-ejecución.

El programa prevé la construcción de un módulo de baño, módulo de baño-cocina, módulo de dormitorio, módulo de cocina-comedor o módulo de baño y dormitorio.

La Subsecretaria de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires provee un Manual de Proyecto con un menú de opciones de módulos a utilizar de acuerdo a la necesidad de cada vivienda, estos podrán.

#### **V.7.2.D. Población beneficiaria**

Serán beneficiarios del programa quienes demuestren la titularidad del dominio perfecto o sean adjudicatarios de un lote de terreno por parte de la provincia o el municipio y lo destinen a vivienda única y de uso permanente.

Serán elegibles las viviendas que cumplan con las siguientes características:

- Que cuentan al menos con un cuarto construido con materiales no precarios, incluyendo como tal a la vivienda industrializada de madera en buenas condiciones de conservación.
- Que se encuentren en lotes en los que exista disponibilidad de espacios libres para agregar módulos constructivos de manera tal que no se exceda el 70% del FOS.

#### **V.7.2.E. Modalidad de ejecución**

La modalidad de ejecución de los proyectos está prevista que sea mediante licitación pública bajo los términos de la Ley 6.021 en módulos de 40 viviendas, ubicadas en un radio no mayor de 12 manzanas, con un período de construcción de entre 3 y 4 meses.

Para el caso de pequeñas localidades del interior esta previsto que hasta un 20% del total del cupo de toda la Provincia sean realizadas por los municipios por administración.

#### **V.7.2.F. Financiamiento**

Los fondos son aportados por el Estado Nacional. Se han destinado a la Provincia de Buenos Aires un total de 47.000 mejoras, las que serán distribuidas de acuerdo al déficit habitacional de cada municipio.

El programa destina \$ 11.700 por vivienda para la ejecución de las obras de mejoramiento y el recupero está previsto en 50 años y se destina a formar parte de un Fondo Municipal de Vivienda.

### **V.7.3. Programa Federal de Emergencia Habitacional –Techo y Trabajo**

#### **V.7.3.A. Objetivo del Programa**

El Programa tiene por finalidad tender a solucionar la emergencia habitacional y laboral de áreas urbanas empobrecidas, utilizando la mano de obra de los beneficiarios de los planes Jefes y Jefas de Hogar organizados en forma de Cooperativas de Trabajo para la construcción de viviendas. De esta manera se intenta generar una política que simultáneamente resuelva los problemas habitacionales y de empleo y producción, permitiendo aplicar fondos que

actualmente están destinados a subsidios por desempleo en la emergencia a la generación de un proceso productivo que permita la reinserción social y laboral.

El Programa prevé el trabajo coordinado de los tres niveles jurisdiccionales: Nación, Provincia y Municipio.

#### **V.7.3.B. Modalidad de ejecución**

Se crean Cooperativas de Trabajo para la construcción de Viviendas, las cuales son asistidas a través de las Organizaciones de Base y los Municipios, tarea que se realiza en forma conjunta con los equipos del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación. Las viviendas a construir constan de dos dormitorios, un baño, una cocina y un estar comedor, con una superficie cubierta de 43 m<sup>2</sup> como máximo, formando parte de un macro convenio que se celebra entre la Nación y los Municipios.

Las cooperativas deben estar constituidas por dieciséis (16) personas, siendo requisito para integrarlas ser titular de un subsidio de desempleo (Plan Jefes y Jefas de Hogar).

La modalidad de ejecución se ha establecido en etapas de realización de Para la primera etapa se ha convenido la realización de un modulo de 4 viviendas por Cooperativa.

Se establece que el monto de cada una de las viviendas será de \$ 22.000 (pesos veintidós mil) correspondiéndole agregar por infraestructura básica un monto de \$ 3.000 (pesos tres mil) por vivienda, por lo que monto total por vivienda es de \$ 25.000 (pesos veinticinco mil)

Cada Cooperativa recibirá la suma de \$ 100.000 (pesos cien mil) por módulo

Además le es entregado a la Cooperativa por única vez, un subsidio no reintegrable de \$ 5.250,00 (pesos cinco mil doscientos cincuenta) para la compra de equipos y herramientas

Debido a los límites presupuestarios de este Programa, el adelanto fijado por los miembros de la Cooperativa de Trabajo (de acuerdo a una labor realizada) no podrá ser superior a \$ 500 ni inferior a \$300 como importe bruto por persona y por mes. Cada Cooperativa dentro de los alcances del sistema, debe celebrar un contrato con un Arquitecto, Ingeniero, Maestro Mayor de Obras o Técnico constructor, dándole a éste la responsabilidad técnica de la obra.

### **V.7.3.C. Forma de Financiamiento**

El procedimiento financiero de este Programa es el de pago fijo en tiempos variables, por lo tanto la certificación de la obra es por metas y cumplimientos de los objetivos de avance de la misma.

La Subsecretaria de Vivienda de la Nación remite al Instituto de la Vivienda de la Provincia los importes en correspondencia con las metas programadas, independientemente de los porcentuales de avance real y del Plan de Trabajos los que luego son girados a los Municipios que son lo encargados del efectivo pago a las Cooperativas.

El anticipo financiero para la puesta en marcha es del 25 % del presupuesto aprobado para la obra y el mismo se conforma de la siguiente manera: un 12% destinado a la compra de materiales para la primer certificación, el 8% para el pago de la mano de obra y el 5% restante para la compra de los materiales correspondientes a la certificación subsiguiente. Este anticipo se remite con el cumplimiento formal exigido por la operatoria: dominio de la tierra a favor del Instituto de la Vivienda de la Provincia, Cooperativas de Trabajo constituidas y que los terrenos estén en condiciones de ejecutar emprendimientos habitacionales (nivel por encima de la cota de inundabilidad, aperturas de calles ejecutadas, nivelación de terrenos, etc.).

Las cuatro cuotas subsiguientes será cada una de ellas de un 15 % y la ultima del 20% estarán siempre compuestas por la parte proporcional para la compra de materiales del mes siguiente y la mano de obra correspondiente.

### **V.7.3.D. Recupero de la inversión**

El plazo de pago del presente Plan es a largo plazo, el plazo será de 50 años con una tasa subsidiada efectiva anual del 0%.

Es fundamental dentro de este Programa especial el concepto de obligatoriedad de pago de las cuotas por parte de los adjudicatarios, dado que los fondos que se generen con el recupero de las cuotas, generarán en el instituto de la Vivienda de la Provincia, una partida con asignación específica, para Créditos Individuales que el propio Instituto pueda ofrecer a los Municipios.

#### **V.7.4. Plan de Financiamiento de Viviendas en Ámbitos Municipales "Compartir"**

##### **V.7.4.A. Objetivos del programa**

El Plan de Financiamiento de Viviendas en el ámbito municipal "Compartir", tiene como objetivo la construcción de viviendas de interés social mediante el esfuerzo compartido del Gobierno Provincial, Municipios y vecinos.

Potenciar la demanda laboral en el orden local, dado que tiene como condición para su aplicación la utilización de mano de obra del lugar de emplazamiento de las viviendas.

##### **V.7.4.B. Organismos intervinientes**

- Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires – Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires
- Municipios de la Provincia de Buenos Aires

##### **V.7.4.C. Descripción de la operatoria**

El Plan prevé la construcción de viviendas en terrenos aislados o en conjuntos, propiedad de los municipios o de los propios beneficiarios.

Los terrenos deberán cumplir con las normativas provinciales en la materia y la aptitud de la localización será otorgada por la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.

Los municipios tendrán a su cargo la elaboración de los proyectos, de acuerdo a modelos tipos que provea la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda y la aptitud técnica que será otorgada por el Instituto de la Vivienda.

También tendrán a su cargo la ejecución de los emprendimientos por sí o por terceros, asumiendo la citada Subsecretaría el seguimiento y fiscalización de las obras.

##### **V.7.4.D. Población beneficiaria**

Serán beneficiarios del programa quienes demuestren la titularidad del dominio perfecto o sean adjudicatarios de un lote de terreno por parte del municipio y lo destinen a vivienda única y de uso permanente.

#### **V.7.4.E. Modalidad de ejecución**

El Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, aportará el equivalente al costo de los materiales necesarios para la construcción de las viviendas o hasta el 60% del monto total del proyecto, quedando a cargo de los beneficiarios o eventualmente de los municipios el aporte del terreno

El municipio podrá optar por la forma en que se concretará el aporte de contraparte correspondiente a la mano de obra. Esta podrá ser contratada por el municipio con empresas locales, ejecutada por administración del mismo o aportada por los beneficiarios, quedando a cargo del municipio la organización de la obra, así como el cumplimiento de las normas laborales que correspondan.

#### **V.7.4.F. Financiamiento**

El monto a financiar por el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos será efectivizado en hasta un 15% en concepto de adelanto financiero y el saldo en cuotas proporcionales al avance de la obra.

La fiscalización y la certificación de la obra serán realizadas por el Instituto de la Vivienda el que canalizará los pagos correspondientes.

#### **V.7.4.G. Reintegro**

La financiación provista por el Ministerio a través del Instituto de la Vivienda, será reintegrada por los beneficiarios en hasta 300 cuotas con una tasa de interés del 50% de la estipulada para préstamos hipotecarios por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, debiendo ser garantizada con los recursos de la coparticipación municipal.

O/F. 33119 - a tiempo

46167

R 26 pro

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

I

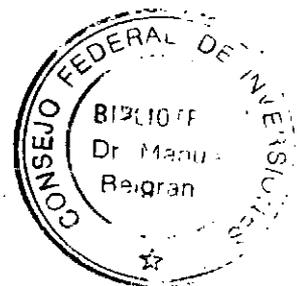
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROYECTO DE ASISTENCIA TÉCNICA:  
"DISEÑO DE UN PROGRAMA PARA LA  
MOVILIZACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO  
URBANIZADO OCIOSO"

Informe Final

Agosto de 2005

TOMO I



Lic. Sebastián Rocha

Arq. Alberto Eduardo Fariás

Arq. Eduardo Mario Reese

Javier Zimman

*La Provincia de Buenos Aires viene desarrollando acciones vinculadas a su fuerte compromiso con el proceso de descentralización de funciones hacia los gobiernos municipales. En este marco, las autoridades de la Provincia han tomado la iniciativa de avanzar en la ejecución de acciones que permitan mejorar los efectos recíprocos entre política fiscal y mercado del suelo. El presente Estudio intenta abordar asuntos relativos a esto, con el propósito de plantear las cuestiones preliminares que luego permitan avanzar, al menos en una primera etapa, en un plan de regularización fiscal, catastral y urbana capaz de movilizar el suelo urbanizado ocioso allí donde éste existe, y mejorar la performance fiscal, como resultado de ello. A través de la realización de este trabajo se pretende brindar herramientas que permitan mejorar las condiciones del desarrollo urbano y el acceso formal al suelo para vivienda por parte de los sectores con menores ingresos, e incrementar el financiamiento para urbanización, a través de políticas públicas que aborden esta temática.*

*En este sentido, se considera la problemática del suelo ocioso una instancia relevante en la tarea de recrear políticas de desarrollo urbano que contemplen la posibilidad de densificación de las ciudades, la expansión ordenada del suelo urbano disponible, el incremento de la inversión en infraestructura, equipamiento y vivienda, y la optimización de los mecanismos para su financiamiento, responsabilidades que comparten los gobiernos municipales y la Provincia. El presente documento presenta los resultados alcanzados a través del trabajo llevado a cabo bajo la coordinación de las autoridades de la Unidad de Gerenciamiento Eficiente de Inmuebles Fiscales (U.G.E.I.F.) del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, cuyo objetivo general fue diseñar un programa provincial que contemplara la ejecución de acciones por parte de los municipios tendientes a la movilización del suelo urbanizado ocioso y la gestión del suelo urbano en general.*

# ÍNDICE TOMO I

AGRADECIMIENTOS.....	6
<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>7</b>
1.1. JUSTIFICACIÓN.....	8
1.2. ANTECEDENTES.....	9
1.3. OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO.....	12
<b>II. ANÁLISIS DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES DE LOS MUNICIPIOS.....</b>	<b>17</b>
<b>II.1. MARCO CONCEPTUAL Y METODOLÓGICO DE ANÁLISIS.....</b>	<b>18</b>
II.1.1. DEFINICIÓN DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES.....	18
II.1.2. DIMENSIONES DE ANÁLISIS.....	20
II.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN DE MUNICIPIOS.....	24
II.1.4. LIMITACIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO.....	25
II.1.5. MARCO NORMATIVO EN LOS MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.....	25
II.1.5.A. La estructura de organización.....	25
II.1.5.B. La legislación sobre la tierra.....	27
<b>II.2. DIAGNÓSTICO DE LOS MUNICIPIOS DE LA MUESTRA.....</b>	<b>29</b>
II.2.1. MUNICIPALIDAD DE LA MATANZA.....	29
II.2.1.A. Análisis de la Estructura Organizacional.....	29
II.2.1.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica.....	29
II.2.1.A.b. Procedimientos Administrativos.....	30
II.2.1.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.....	33
II.2.1.B. Los recursos financieros y la dotación de personal.....	35
II.2.1.B.a. Análisis del presupuesto con relación a las asignaciones establecidas para las áreas vinculadas con la política urbana.....	35
II.2.1.B.b. Los recursos humanos.....	36
II.2.1.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo.....	42
II.2.1.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial.....	45
II.2.1.E. Anexo.....	52
II.2.2. MUNICIPALIDAD DE FLORENCIO VARELA.....	53
II.2.2.A. Análisis de la Estructura Organizacional.....	53
II.2.2.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica.....	53
II.2.2.A.b. Procedimientos Administrativos.....	54
II.2.2.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.....	54
II.2.2.B. Los recursos económicos y la dotación de personal.....	56
II.2.2.B.a. Análisis del presupuesto con relación a las asignaciones establecidas para las áreas vinculadas con la política urbana.....	56
II.2.2.B.b. Los recursos humanos.....	59

II.2.2.C.	Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo.....	61
II.2.2.D.	Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial .....	63
II.2.2.E.	Anexo .....	66
II.2.3.	MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDÓN .....	67
II.2.3.A.	Análisis de la Estructura Organizacional.....	67
II.2.3.A.a.	Descripción de la Estructura Orgánica.....	67
II.2.3.A.b.	Procedimientos Administrativos .....	68
II.2.3.A.c.	Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales .....	68
II.2.3.B.	Los recursos económicos y la dotación de personal.....	69
II.2.3.B.a.	Recursos Financieros .....	70
II.2.3.B.b.	Recursos Humanos.....	71
II.2.3.C.	Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo .....	72
II.2.3.D.	Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial .....	74
II.2.3.D.a.	Proyectos con impacto urbano territorial .....	74
II.2.3.D.b.	Propuesta Municipal sobre alternativas consideradas viables para la movilización de suelos. 78	
II.2.3.E.	Anexo .....	80
II.2.4.	MUNICIPALIDAD DE BRANDSEN .....	85
II.2.4.A.	Análisis de la Estructura Organizacional.....	85
II.2.4.A.a.	Descripción de la Estructura Orgánica.....	85
II.2.4.A.b.	Procedimientos Administrativos.....	86
II.2.4.A.c.	Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales .....	87
II.2.4.B.	Los recursos económicos y la dotación de personal.....	88
II.2.4.B.a.	Recursos Financieros .....	89
II.2.4.B.b.	Dotación de Personal .....	90
II.2.4.B.c.	Otros recursos.....	91
II.2.4.C.	Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo.....	91
II.2.4.C.a.	Breves antecedentes .....	92
II.2.4.C.b.	Diagnóstico respecto a problemáticas atinentes al proyecto en cuestión .....	93
II.2.4.C.c.	Ejes Estratégicos del Plan vinculados a la política urbano territorial del Municipio. ....	97
II.2.4.D.	Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial .....	105
II.2.4.E.	Anexo .....	105
II.2.5.	MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS.....	106
II.2.5.A.	Análisis de la Estructura Organizacional.....	106
II.2.5.A.a.	Descripción de la Estructura Orgánica.....	106
II.2.5.A.b.	Procedimientos Administrativos.....	107
II.2.5.A.c.	Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales .....	107
II.2.5.B.	Los recursos económicos y la dotación de personal.....	110

II.2.5.B.a.	Recursos Financieros .....	110
II.2.5.B.b	Dotación de Personal .....	111
II.2.5.B.c	Otros recursos.....	112
II.2.5.C.	Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo.....	112
II.2.5.C.a	Antecedentes .....	113
II.2.5.C.b.	Particularidades y definición de Ejes Estratégicos.....	113
II.2.5.D	Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial .....	115
II.2.5.D.a.	Antecedentes .....	115
II.2.5.D.b	Perspectivas .....	116
II.2.5.E	Anexo.....	117
II.3.	ALGUNAS CONSIDERACIONES .....	118
<b><u>III. DISEÑO DE EXPLORACIÓN SOBRE ESCENARIOS DE LA CONFIGURACIÓN URBANA EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES .....</u></b>		<b>122</b>
III.1.	LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y SU EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS .....	123
III.2.	EL CRECIMIENTO DE LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA .....	125
III.3.	VARIABLES EXPLICATIVAS DE LAS DISTINTAS TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS VERIFICADAS.....	126
III.3.1.	RELACIÓN ENTRE TAMAÑO Y CRECIMIENTO.....	127
III.4.	PROYECCIÓN DE LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA EN LOS PRÓXIMOS 20 AÑOS .....	129
<b><u>IV. ESTUDIO DE LOS ESCENARIOS DE CRECIMIENTO DEL SISTEMA URBANO PROVINCIAL .....</u></b>		<b>133</b>
IV.1.	LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y SU EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS .....	134
IV.2.	EL CRECIMIENTO DE LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA.....	136
IV.3.	VARIABLES EXPLICATIVAS DE LAS DISTINTAS TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS VERIFICADAS.....	138
IV.3.1.	RELACIÓN ENTRE TAMAÑO Y CRECIMIENTO .....	138
IV.3.2.	RELACION ENTRE EL CRECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO .....	141
IV.3.3	OTRAS VARIABLES EXPLICATIVAS.....	143
IV.4.	PROYECCIÓN DE LOS CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA EN LOS PRÓXIMOS 20 AÑOS.....	144
IV.4.1.	PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES .....	144
IV.4.2.	PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE CADA CENTRO .....	147
IV.4.2.A.	Crecimiento de la población urbana .....	147
IV.4.2.B.	Clasificación de las localidades según tamaño y crecimiento .....	148
IV.5.	ANEXO: TABLAS.....	150
<b><u>V. RECOMENDACIONES PARA LA IMPLEMENTACION DE TAREAS DE APOYO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS .....</u></b>		<b>151</b>
V.1.	CONSIDERACIONES PREVIAS.....	152
V.2.	PREMISAS A TENER EN CUENTA PARA LA PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL PGSMU.....	153

V.3.	ESTRATEGIA EN LA CUAL SERÍA POSIBLE ENMARCAR LA PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL PGMSU.....	153
V.4.	PROPUESTA DE ACCIONES DE PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA ESFERA LOCAL 155	
V.5.	DESARROLLO DE LAS RECOMENDACIONES .....	157
V.6.	COMPLEMENTOS INSTITUCIONALES Y NORMATIVOS.....	168
V.7.	INFORMACIÓN SOBRE PROGRAMAS NACIONALES.....	171
V.7.1	PROGRAMA FEDERAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.....	171
V.7.1.A.	Objetivos del Programa.....	171
V.7.1.B.	Organismos intervinientes.....	172
V.7.1.C.	Descripción de la operatoria .....	172
V.7.1.D.	Modalidad de ejecución.....	172
V.7.1.E.	Características de los terrenos.....	173
V.7.1.F.	Recupero de la inversión.....	173
V.7.2	PROGRAMA FEDERAL DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS "MEJOR VIVIR".....	173
V.7.2.A.	Objetivos del programa .....	173
V.7.2.B.	Organismos intervinientes.....	173
V.7.2.C.	Descripción de la operatoria .....	174
V.7.2.D.	Población beneficiaria.....	174
V.7.2.E.	Modalidad de ejecución .....	175
V.7.2.F.	Financiamiento .....	175
V.7.3	PROGRAMA FEDERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL –TECHO Y TRABAJO.....	175
V.7.3.A.	Objetivo del Programa.....	175
V.7.3.B.	Modalidad de ejecución.....	176
V.7.3.C.	Forma de Financiamiento.....	177
V.7.3.D.	Recupero de la inversión.....	177
V.7.4.	PLAN DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS EN ÁMBITOS MUNICIPALES "COMPARTIR".....	178
V.7.4.A.	Objetivos del programa .....	178
V.7.4.B.	Organismos intervinientes.....	178
V.7.4.C.	Descripción de la operatoria .....	178
V.7.4.D.	Población beneficiaria.....	178
V.7.4.E.	Modalidad de ejecución .....	179
V.7.4.F.	Financiamiento .....	179
V.7.4.G.	Reintegro.....	179

## **Agradecimientos**

Las opiniones vertidas en este documento que se desprenden de la investigación realizada, son exclusiva responsabilidad de los autores. Se agradece encarecidamente, la colaboración de la Lic. Natalia Kusnir, el Arq. Raúl Fernández Wagner, las significativas contribuciones metodológicas y el soporte brindado durante las visitas a los Municipios de la Arq. Marcela Zanzottera de la Subsecretaría de la Gestión Pública del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, así como la inmensurable colaboración y predisposición para brindar información de las autoridades, funcionarios, técnicos y personal jerárquico de los Municipios visitados, sin cuyos aportes este trabajo no hubiera sido posible. Finalmente, y con especial énfasis, resulta inevitable agradecer el soporte, la orientación y la experiencia de enorme valor que ha sido aportada durante el transcurso de todos los meses de trabajo por el Dr. Franco Carballo, coordinador de la Unidad de Gerenciamiento Efectivo de inmuebles Fiscales del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, así como el aporte de material bibliográfico y conocimientos específicos del Arq. Luciano Pugliese, Director Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, que han resultado fundamentales para el desarrollo del presente Estudio.

## I. INTRODUCCIÓN

## 1.1. Justificación

El fortalecimiento de las administraciones locales, que orienta la transferencia hacia el ámbito local de la regulación del crecimiento urbano, implicó en los últimos años nuevos desafíos gubernamentales que se manifiestan en nuevas prioridades para la actuación pública. Entre estas prioridades asumen gran importancia, tornándose items obligatorios en las actuales agendas de gobierno, el aumento de la recaudación local y el mejoramiento y/o perfeccionamiento de la capacidad de gestión y de planificación. Ninguna política social en la actualidad puede dejar de lado la problemática del déficit habitacional. Más aún, las políticas de mejoramiento del hábitat popular son condicionantes del éxito de las demás políticas sociales, en el marco de los principios del desarrollo urbano sustentable. Este concepto, que implica el logro simultáneo de objetivos de desarrollo económico y desarrollo social, a partir de un uso apropiado de los recursos naturales y la búsqueda de condiciones justas y equitativas en el control y acceso sobre los recursos esenciales para alcanzar una calidad de vida adecuada, no ha sido suficientemente abordado por los gestores de la planificación y el desarrollo urbano.

La gestión de la tierra urbana es una herramienta fundamental para el desarrollo socioeconómico de las ciudades en dirección a un proceso sustentable. Los diferentes instrumentos de gestión y regulación urbanística son esenciales en la gestión de la tierra urbana en la medida en que inciden directamente en la construcción y configuración del territorio.

Sin embargo, estas cuestiones no han sido jerarquizadas adecuadamente y en la actualidad resulta fundamental diseñar e implementar políticas de mejoramiento del hábitat que den respuesta en la escala y en la variedad necesarias. Las desigualdades sociales se reflejan en el territorio, mediante desequilibrios que vulneran el principio de igualdad de oportunidades y comprometen el crecimiento equilibrado y ambientalmente sustentable de la sociedad. Estas desigualdades, están manifestadas en la diferencia cualitativa en los niveles de vida y en el acceso a los servicios básicos, dado que innumerables familias viven en condiciones de riesgo ambiental.

En el contexto de las nuevas relaciones entre la sociedad y el estado, enmarcadas en una creciente desregulación, cabe afirmar que el mercado por sí solo no es capaz de asegurar el acceso de las familias a un hábitat adecuado, siendo necesario el diseño de políticas reparadoras de la situación.

En el nuevo rol del estado, le corresponde a los Municipios ser protagonistas principal, por ser la jurisdicción de Gobierno más cercana a la gente.

Sin embargo, afirmar que el estado debe propender a que todos los ciudadanos tengan la posibilidad de acceso a un hábitat mejor, no significa que el mismo construya viviendas. Lograr este objetivo exige, en cambio, llevar adelante una política que articule los diferentes requerimientos de la comunidad, con las herramientas necesarias para la satisfacción de su demanda: recursos, asesoramiento, capacitación, transferencia de tecnología, etc. Se trata, entre otras cosas, de ampliar la oferta de suelo urbanizado para sectores de escasos recursos económicos.

Finalmente, la posibilidad de que los municipios puedan implementar políticas que atiendan a estas cuestiones, tiene ciertos requerimientos desde el punto de vista institucional. Esto significa que la desconcentración de la gestión de políticas hacia los municipios, debe ir acompañada de un fortalecimiento de las capacidades institucionales para cumplir exitosamente su misión.

## **1.2. Antecedentes**

El Área Metropolitana de Buenos Aires, ha absorbido históricamente el excedente ocupacional del resto del país y aún el de parte de las naciones limítrofes. Numerosas familias, dejando su lugar de origen para escapar a las crisis regionales y al no tener acceso al mercado formal de tierra y vivienda, pasan a engrosar nuestros asentamientos. A esto hay que sumarle la creciente pauperización de los sectores medios, que agudiza aun más la crisis habitacional del la Provincia de Buenos Aires.

La problemática del hábitat popular es una de las manifestaciones más importantes de desigualdad y de exclusión social. Los sectores de más escasos recursos no han podido implementar otra estrategia que la ocupación de predios libres, marginales o indeseados del proceso de desarrollo urbano.

El crecimiento del área metropolitana de Buenos Aires se llevó a cabo en el marco de escasas y dispersas reglamentaciones de orden municipal y provincial. La expansión y localización no planificada definen formas de apropiación del suelo sumamente desordenada, con bajos niveles de calidad y seriamente comprometidas por la utilización de espacios no aptos para el asentamiento humano o por la implantación contigua de actividades incompatibles.

A partir de mediados de los años 70 con la promulgación de la Ley 8912, se restringió la subdivisión de la tierra sin infraestructura. A raíz de esto y debido al desarrollo descontrolado de actividades inmobiliarias especulativas que se apoyan en el general desconocimiento sobre los aspectos jurídicos de las relaciones de propiedad, numerosas familias comienzan a adquirir terrenos que surgen de loteos irregulares, siendo víctimas de grandes estafas, loteos ilegales, venta de derechos, acciones posesorias, etc.<sup>1</sup>

Así, la irregularidad dominial pasa a ser uno de los problemas más importantes de la región, pues genera en las familias un grado de inestabilidad tal, que impide estrategias de inversión en el mejoramiento sus viviendas y en su hábitat.

El régimen de desregulación de los últimos años, la privatización de varios componentes del desarrollo urbano y las políticas de apoyos que privilegian a la producción privada en detrimento de la producción social, tiene impactos negativos importantes que generan el encarecimiento de la tierra, de la vivienda y los servicios. Las últimas reservas de tierra del Conurbano están siendo objeto de importantes negocios inmobiliarios, en especial el de los llamados "barrios cerrados", manifestación urbanística que deja al descubierto el contraste social en la apropiación del suelo.

La estrategia tradicional de ocupación espacial que los sectores medios bajos cimentaron en el Gran Buenos Aires, basado en el loteo popular de bajo precio, con bajos niveles de provisión de infraestructura y la autoconstrucción de sus viviendas se ha detenido.

---

<sup>1</sup> Antecedentes de la Propuesta de Asistencia Técnica "Evaluación de las Condiciones Fiscales, Jurídicas y Urbanas para la Movilización del Suelo Urbanizado Ocioso"

Según datos de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación a 1995, 1.125.000 hogares de la Provincia de Buenos Aires (más del 30%), padecían una situación habitacional deficitaria. De este déficit, el 72% corresponde al Gran Buenos Aires. El documento final del Proyecto PNUB ARG. 92/012 "Programa Nacional de Tierras" para el Plan Arraigo, afirma que el 70 % de los asentamientos irregulares del País se localizan en el Área Metropolitana de Buenos Aires.

La falta de regulaciones consistentes en el proceso de urbanización originó por un lado sobreproducción de lotes durante el proceso de urbanización extensiva de los años 50 a 80, y por otro lado la existencia de vacíos intersticiales en el área urbana a la espera de valorización y mejoramiento de las condiciones del mercado para su parcelamiento.

Un análisis peculiar merece la situación de los pequeños poblados (menos de 2000 habitantes) en los que existe un importante stock de edificaciones ociosas o abandonadas a raíz del éxodo poblacional. La Provincia ha formulado algunos lineamientos para consolidar dichos asentamientos, con lo cual parece importante incorporar esta perspectiva en la política de suelos.

Se parte de la base que una buena parte de los titulares de dominio de los inmuebles baldíos ociosos, o sus derechohabientes, se hallan en realidad desinteresados del bien. Eso se explica por la particular forma de funcionamiento del submercado de lotes populares que sobreprodujo lotes semiurbanizados entre los años 1950 y 1980, orientado por una lógica casi exclusivamente rentística.

El escenario que hoy presenta la Provincia de Buenos Aires con relación a su configuración urbana de las periferias, particularmente en los grandes aglomerados refleja: (i) creciente agotamiento del loteo popular como soporte de la localización de la población en las ciudades grandes y con mayor crecimiento; (ii) ocupación por la vía informal del stock disponible debido a la virtual disolución del sector inmobiliario que atendía este submercado; (iii) muy lento crecimiento de las infraestructuras y los servicios, no obstante haberse concesionado las prestaciones en buena parte de las áreas; (iv) muy baja percepción de impuestos y tasas.

Estas circunstancias justifican la intervención del estado, mediante la adopción de políticas que tiendan a reincorporar al mercado un enorme patrimonio que en la

práctica le está sustraído, principalmente en aquellos conglomerados que aún cuentan con un cierto stock disponible y que se hallan en situación de expansión.

Por otra parte, otras situaciones relacionadas con los grandes vacíos urbanos no públicos y las extensas áreas degradadas con usos industriales desactivados por la disminución de la actividad productiva ("cementeros industriales") también fundamentan la intervención estatal.

Todo ello debiera quitar escollos para el desarrollo urbano y facilitar el acceso al suelo en condiciones formales y asequibles económicamente por parte de los sectores de menores ingresos, a la vez que incrementar las tasas de cobrabilidad respecto de los baldíos, tanto en concepto de impuesto inmobiliario como de tasas municipales.

La problemática del suelo ocioso, a pesar de su relevancia, es sólo parte de la ineludible tarea de recrear políticas de desarrollo urbano que contemplen la posibilidad de densificación de las ciudades, la expansión ordenada del suelo urbano disponible, el incremento de la inversión en infraestructura, equipamiento y vivienda, y la optimización de los mecanismos para su financiamiento, responsabilidades que comparten los gobiernos municipales y la Provincia.

En el marco de las políticas de estado de la Provincia de Buenos Aires y su fuerte compromiso con el proceso de descentralización de funciones, el gobierno ha tomado entonces la iniciativa de avanzar en la ejecución de acciones que permitan mejorar los efectos recíprocos entre política fiscal y mercado del suelo. Se trata de abordar, al menos en una primera etapa, un plan de regularización fiscal, catastral y urbana capaz de movilizar el suelo urbanizado ocioso allí donde éste existe, y mejorar la performance fiscal.

Dicho plan debiera conducir a facilitar el desarrollo urbano y el acceso formal al suelo para vivienda por parte de los sectores con menores ingresos, e incrementar el financiamiento para urbanización.

### **1.3. Objetivos del presente Estudio**

El presente informe es el resultado del Proyecto de Asistencia Técnica, cuyo objetivo general es diseñar un programa provincial que contemple la ejecución de acciones

por parte de los municipios de la Provincia de Buenos Aires tendientes a la movilización del suelo urbanizado ocioso y la gestión del suelo urbano en general. A su vez, este estudio se enmarca en un proyecto que se está llevando adelante desde la Unidad de Gerenciamiento Eficiente de Inmuebles Fiscales (U.G.E.I.F.) del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, que tiene por objetivo organizar la intervención pública a fin de incorporar al mercado parcelas de particulares que se hallan abandonadas u ociosas, a los fines de que los inmuebles sean destinados a satisfacer necesidades de suelo para la vivienda de sectores de bajos ingresos, mejorar la dotación de espacios para equipamiento y uso público, e incrementar los ingresos municipales.

En línea con este proyecto de más largo alcance, y a los fines de dar cumplimiento a los objetivos del estudio en cuestión, el presente informe intenta reflejar los resultados alcanzados a través de la realización del Proyecto de Asistencia Técnica. Se ha definido a los fines expositivos, la organización del material en dos tomos, de manera tal de ordenar los productos obtenidos a través del cumplimiento de las tareas definidas en los Términos de Referencia.

El Tomo I comprende la Introducción (Capítulo I) y los Capítulos II, III, IV y V. Este Tomo expone los resultados alcanzados por la realización de las actividades de exploración, relevamiento y diagnóstico definidas en los Términos de Referencia, y que constituyen el marco en el que se desarrollan luego las actividades de definición de contenidos del programa, determinación de áreas posibles de intervención y formulación de recomendaciones para las políticas provinciales relacionadas con la gestión del suelo, cuyos resultados quedan plasmados en el Tomo II del presente Informe. A continuación se expone la secuencia en la que se presentan los temas.

El capítulo II intenta evidenciar el estado actual de las capacidades institucionales en una muestra de municipios que se ha seleccionado para ello (Tarea 1 definida en los Términos de Referencia). El material se ordena en apartados:

En el Apartado II.1. se explicita el marco conceptual y el marco metodológico que se ha utilizado para la realización del trabajo. La primera sección se destina a definir los conceptos teóricos sobre los cuales se construye el diagnóstico de cada municipio. En la sección siguiente, se define el abordaje metodológico que se utilizará para analizar la situación en cada institución de gobierno local. La tercera sección está

dedicada a justificar el recorte de municipios que se seleccionaron como muestra, a los fines de realizar un diagnóstico que sea en cierta medida representativo del universo que interesa a los fines del presente estudio, es decir, el total de municipios de la Provincia de Buenos Aires. Luego, hay una pequeña sección que intenta dejar explícitas las limitaciones y supuestos sobre los cuales se construye el presente análisis. Y finalmente, en la sección quinta se realiza una descripción sucinta del marco desde el punto de vista jurídico normativo en el que se insertan los municipios en cuestión, ya que este marco no está descrito en el diagnóstico particular de cada municipio, porque se toma como punto de partida para un análisis posterior de las particularidades específicas que no se encuentran definidas en el marco que se describe aquí.

El Apartado II.2. está destinado a la descripción diagnóstica de las capacidades institucionales de cada uno de los municipios que se relevó. Este diagnóstico tiene por objeto realizar una descripción de la situación desde el punto de vista institucional de cada uno de los municipios en general, por un lado; y una descripción con un nivel de especificidad más detallado, de las capacidades institucionales de cada municipio, en relación a la gestión de políticas urbano territoriales, por otro lado.

Luego, el Capítulo III presenta los resultados obtenidos por el cumplimiento de la Tarea 2 de los Términos de Referencia: se elabora el diseño de una exploración orientada a predecir las principales transformaciones esperables a mediano y largo plazo, en la configuración urbana de la Provincia de Buenos Aires, instrumento sobre el cual se realiza la exploración que se presenta en el Capítulo siguiente. El primer Apartado del Capítulo III expone el relevamiento de los datos censales de 1980, 1991 y 2001 sobre la cantidad de habitantes de todas las localidades de la Provincia de Buenos Aires cuya población en el último censo resultó superior a los 2.000 habitantes; en el segundo apartado se lleva a cabo un análisis sobre la tasa de crecimiento registrada por dichos centros en el periodo 1980 – 2001; a través del tercero se realiza una categorización preliminar de los centros según el tamaño y el crecimiento; y finalmente el último apartado muestra los resultados de la proyección de la población de la Provincia de Buenos Aires en base al método relación-tendencia. Asimismo se analizan, de manera preliminar, algunas variables explicativas de las distintas tendencias demográficas verificadas.

Los Capítulos siguientes y últimos de este Tomo constituyen una parte de los resultados alcanzados por la ejecución de la Tarea 4 de los Términos de Referencia, ya que desarrollan algunos de los aspectos identificados como contenidos complementarios de un Programa de Gestión Municipal del Suelo Urbanizado Ocioso (PGMSU). En tal sentido, el Capítulo IV presenta los resultados del estudio de los escenarios de crecimiento del sistema urbano provincial, que comprenden la versión final de:

- El relevamiento de los datos censales de 1980, 1991 y 2001 sobre la cantidad de habitantes de todas las localidades de la Provincia de Buenos Aires cuya población en el último censo resultó superior a los 2.000 habitantes;
- Un análisis sobre la tasa de crecimiento registrada por dichos centros en el periodo 1980 – 2001;
- Una categorización preliminar de los centros según el tamaño y el crecimiento;
- La proyección de la población de la Provincia de Buenos Aires en base al método relación-tendencia.

Asimismo, se analizan algunas variables explicativas de las distintas tendencias demográficas verificadas. Para ello, se ha anexado un apartado con las tablas que exponen datos a los que se hará referencia a lo largo del texto.

Finalmente, el quinto capítulo expone el desarrollo particular de uno de los componentes que integran el PGMSU del cual surgen las recomendaciones para la implementación de tareas de apoyo a la construcción de viviendas. El capítulo presenta un primer apartado de consideraciones previas; luego se exponen las premisas a tener en cuenta para la promoción de la construcción de viviendas en el PGMSU; a continuación se desarrolla la estrategia en la cual sería posible enmarcar la promoción de la construcción de viviendas en el PGMSU; sigue la propuesta de acciones de promoción de la construcción de viviendas en la esfera local; más adelante se desarrollan las recomendaciones; el siguiente apartado presenta los complementos institucionales y normativos; y finalmente se presenta información sobre programas nacionales existentes.

Por otro lado, el Tomo II desarrolla el diseño de los contenidos sustantivos y complementarios del PGMSU, dando cumplimiento a las Tareas 3 y 4 de los Términos de Referencia, a través del Capítulo VI. Con esto se intenta hacer una contribución metodológica que sirva de punto de partida para la definición de

políticas a implementar por el gobierno de la Provincia. Se presenta una variedad de alternativas factibles de ser implementadas, tanto desde la óptica de las características de los proyectos que podrían incorporarse al Programa, como desde el punto de vista de las fuentes y los mecanismos de financiamiento posible. El Programa se estructura en ocho Secciones y un Anexo. En la primera sección se desarrolla el marco de referencia en donde se exponen brevemente las particularidades que han dado lugar al proceso de urbanización en la Provincia de Buenos Aires, y las justificaciones para elaborar un Programa para mejorar la gestión del suelo a ser implementado desde el Gobierno Provincial. En la siguiente sección se precisan cuáles fueron los antecedentes que se consideró oportuno consultar para el diseño del Programa y cuál es el propósito que se pretende perseguir. En la tercera sección, se definen los objetivos a alcanzar. En la cuarta, se desarrollan los componentes a ser financiados a través del Programa. La sección quinta muestra cómo se prevé organizar la ejecución del Programa y cuál es la secuencia a seguir para que los municipios accedan a los fondos disponibles. En la sexta sección, se presentan los mecanismos de financiamiento alternativos y en la séptima se exponen los criterios de elegibilidad de los municipios, así como aquellos que permiten evaluar la pertinencia de los proyectos a ser financiados. Finalmente, se exponen brevemente los resultados que se pretenden alcanzar con la implementación del Programa. Luego, en el Anexo se presentan brevemente las principales normas que brindan el marco jurídico que posibilita la intervención pública por parte de la Provincia y los Municipios en materia de gestión del suelo.

Para terminar, el Capítulo VI expone los resultados de la Tarea 5, mediante la determinación de áreas pasibles de intervención y la formulación de recomendaciones para las políticas públicas en el corto, mediano y largo plazo.

## **II. ANÁLISIS DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES DE LOS MUNICIPIOS**

## II.1. Marco conceptual y metodológico de análisis

### II.1.1. Definición de las Capacidades institucionales

Las capacidades institucionales se manifiestan en el grado en que las organizaciones estatales consiguen resolver las cuestiones socialmente problematizadas que componen su agenda. En cada coyuntura histórica, esta agenda suele experimentar cambios importantes en función de las transformaciones que se producen en la organización social, incluyendo el modo de producción predominante, los valores y cultura vigentes, las características del régimen político, el patrón de distribución del excedente económico, los acontecimientos externos, u otros. La agenda estatal refleja su dominio funcional dentro del esquema de división social del trabajo, mientras que sus tomas de posición ponen de manifiesto los alcances y formas que adopta su intervención frente a las cuestiones que integran dicha agenda.

En un plano agregado y abstracto, las cuestiones centrales que los estados deben resolver, pueden resumirse en términos de los desafíos que implica conciliar la gobernabilidad democrática, el desarrollo sostenible y la equidad distributiva. Estas variables no sólo dan contenido esencial a la agenda estatal sino, a su vez, mantienen mutuas y complejas relaciones de determinación. Aunque por definición, las cuestiones que un Estado resuelve desaparecen de su agenda, estas tres nunca lo hacen.

La Capacidad Institucional es un concepto que, habitualmente, se define por su opuesto, es decir, el déficit de capacidad institucional. Aplicado durante muchos años por expertos en desarrollo institucional del Banco Mundial, el análisis de los déficit de capacidad institucional constituyó la base para la formulación de los componentes de fortalecimiento institucional incluidos en casi todos los proyectos de reforma sectoriales o funcionales del Banco. En general, el sistema denominado *ICAS (Institutional Capacity Analysis System)* o SADCI, en su versión en español, fue empleado en el caso de programas y proyectos, a fin de prever qué déficit debían resolverse antes de ponerlos en marcha. Los déficit de capacidad institucional fueron clasificados en seis categorías diferentes:

1. Los relacionados con las reglas de juego (normas, cultura, sanciones) establecidas entre los actores participantes, que pueden dificultar o impedir el logro de los objetivos o metas de un proyecto;
2. Aquéllos relativos a relaciones inter-institucionales disfuncionales, en tanto no se logren acuerdos en casos en los que se hallen involucrados dos o más actores institucionales;
3. Los que están vinculados con déficit en los esquemas organizativos y de asignación de funciones a los participantes.
4. Los déficit ocasionados por inexistencia o insuficiencia de recursos materiales y humanos requeridos para el desarrollo de las actividades del proyecto;
5. Los déficit relacionados con las políticas hacia el personal estatal involucrado; y
6. Los déficit relativos a las falencias en materia de conocimientos, informaciones o destrezas de las personas involucradas.

En el caso del estudio del que este informe es parte y dada la índole de las problemáticas que se tratan en el mismo, interesará abordar las capacidades institucionales de los municipios de la Provincia de Buenos Aires, para detectar el grado en el que estas organizaciones estatales consiguen, o no, resolver los problemas urbano territoriales que componen su agenda.

El Municipio es el Estado que tiene un mayor nivel de interacción con el ciudadano. En la actualidad su rol está pasando de ser una mera administración de servicios y tiende a convertirse en un estructura de coordinación y promoción para el desarrollo económico y social. En ese sentido, la capacidad institucional de los Municipios se refiere a la capacidad organizativa del Municipio requerida para el manejo adecuado de los elementos de la institución tales como objetivos, estrategias, estructuras, recursos humanos y sus interrelaciones , a los fines de:

- alcanzar en tiempo y forma los objetivos socio económicos propuestos;
- garantizar la gestión adecuada para la implementación del desarrollo;
- asegurar que el porcentaje del PBI asignado a los gastos públicos sea utilizado de manera eficiente y eficaz;

- llevar a cabo una mejor rendición de cuentas y una gestión capaz de proveer la infraestructura necesaria y el apoyo necesarios al sector privado;
- y fundamentalmente proveer mejores servicios a la población.

### **II.1.2. Dimensiones de análisis**

En primera instancia (primer apartado de la sección destinada a cada municipio) se realizará un estudio de la estructura de organización de cada uno de los Municipios que componen la muestra seleccionada. El diseño de esta estructura es la base sobre la cual se realiza la división técnica del trabajo al interior de la estructura y representa el mapa sobre el cual será factible identificar luego aquellas unidades que estén involucradas en la gestión de políticas que constituyen el núcleo del presente estudio y su posterior diagnóstico.

Con el objeto de realizar esta primera etapa del trabajo, se ha diseñado el siguiente esquema para la presentación del material relevado en las visitas de campo a los municipios de la muestra:

- A. Descripción de la estructura organizativa: se describirá la configuración de unidades organizativas y su dependencia jerárquica (organigrama).
- B. Descripción de los procedimientos administrativos: se describirán brevemente aquellos aspectos relevados que se consideren relevantes, en términos de la organización y gestión de los procesos que se llevan a cabo en la estructura de organización. La presentación de este tema en un apartado separado, tiene por finalidad escindir el análisis de la estructura (esquema de división del trabajo), del de los procesos (mecanismos a través de los cuales se hace efectiva la realización del trabajo).
- C. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales: se intentará fundamentalmente identificar el alcance de responsabilidad asignada a las diferentes unidades de la estructura, en términos tanto de la producción de resultados, la intervención vinculante o no, y el control de los procesos de gestión de políticas urbano territoriales (matriz de corresponsabilidad).

A los efectos de precisar cuáles son las áreas intervinientes con la temática urbano territorial, se ha definido conceptualmente un cuadro que identifica los grandes aspectos que se apuntan resolver estas políticas (en términos de productos u

objetivos de las políticas), y asociados a ellos, un listado de procesos (en términos de acciones) posibles y/o necesarios involucrados, para el logro de los productos planteados. Esta identificación permitirá detallar para el caso de cada uno de los municipios relevados, cuáles son las unidades intervinientes en la gestión de políticas urbanas territoriales, a los efectos de poder luego centrar el análisis en las mismas.

Productos	Procesos	Subprocesos	Programa Pro Tenay Programa de Asentamientos Planificados
HÁBITAT SOCIAL	REGULARIZACIÓN DOMINIAL	División del suelo en lotes y venta a precios subsidiados Expropiación de tierras privadas con destino a ocupantes Regularización vía "acta de notoriedad" Provisión de Suelo	
OBRAS PUBLICAS	SOLUCIÓN HABITACIONAL	Gestión del suelo Ejecución de programas de vivienda EJECUCIÓN DE OBRAS CON PRESUPUESTO MUNICIPAL EJECUCIÓN DE OBRAS CON FINANCIAMIENTO EXTERNO INVERSIONES DE LAS EMPRESAS PRIVATIZADAS REALIZACIÓN DE OBRAS POR PAGO DE FRENTISTAS MEJORAMIENTO DE LUMINARIAS	Pro Casa Solidaridad y Dignidad Promebra Fonavi Plan Federal Emergencia Habitacional Plan Mejor Vivir Agua y Pequeña Obra Barrial
POLÍTICA AMBIENTAL	CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ACUERDO AL GRADO DE PELIGRO QUE PRESENTEN CONTROL DE LOS EFLUENTES INDUSTRIALES PREVENCIÓN DEL DETERIORO DEL SUELO REGULACIÓN SOBRE PASIVOS AMBIENTALES ATENCIÓN DE EMERGENCIAS AMBIENTALES	REGULACIÓN URBANA/ACTUALIZACIÓN NORMATIVA RELEVAMIENTO DE LA SITUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DIAGNÓSTICA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA FRENTE A EMPRENDEMIENTOS PROVISIÓN DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO CREACIÓN DE ESPACIO PARA INDUSTRIA REVALORIZACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	
TERRITORIO ORDENADO PLANES URBANOS	IDENTIFICACIÓN DE LOS CONTRIBUYENTES REORGANIZACIÓN DEL CATASTRO MEJORAMIENTO DE LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE PERCEPCIÓN DE TASAS		
TASAS			

En segunda instancia (segundo apartado) se describirán sucintamente cuáles son los recursos con los que cuenta la estructura de organización del municipio, tanto los recursos humanos en términos de cantidad y capacidad, como los recursos financieros, ya que éstos últimos a su vez, servirán como indicadores de las metas de gestión que se deriven de los objetivos de los gobiernos municipales, en la medida en que los recursos se asignan para el cumplimiento de tales metas (presupuesto) y se gastan en la medida en la que las metas se van cumplimentando (ejecución de presupuesto).

Luego, y a partir de la caracterización alcanzada en el apartado anterior, se avanzará en la descripción de los recursos, haciendo eje sobre las áreas identificadas en el punto C. anterior:

- A. Planta de puestos de trabajo: se identificará la cantidad de personal afectado a cada área, y se intentará aproximar la calificación, la capacitación y el nivel de formación específica del personal afectado. Esto facilitará diagnosticar el grado de especialización del trabajo al interior de la estructura de organización.
- B. Presupuesto y su ejecución: la identificación de los recursos específicos afectados a las áreas identificadas en el punto C. anterior, representan las metas fijadas anualmente en materia de políticas urbano territoriales y eventualmente el cumplimiento de las mismas. En aquellos casos en que exista un plan estratégico, se podrán comparar ambos datos, a los fines de realizar un seguimiento de su ejecución y destacar indicadores que faciliten su monitoreo.

Luego, se dedicará un apartado específico (tercer apartado del diagnóstico de cada municipio) para la descripción del grado de avance que exista en cada municipio en relación al Plan Estratégico Municipal, haciendo especial hincapié en la identificación de programas vinculados específicamente a políticas de ordenamiento territorial y planificación urbana.

Finalmente, se expondrán de manera ordenada los datos obtenidos en relación a la historia reciente y las perspectivas futuras en la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial.

### II.1.3. Justificación de la selección de municipios

La selección de municipios para la realización de la presente etapa del estudio, tiene su fundamento principal, en la intención de relevar la situación desde el punto de vista institucional de municipios que presenten diversidad entre sí, a los fines de obtener una muestra heterogénea que tenga un grado lo más elevado posible de representatividad del universo total de municipios de la Provincia. Dadas las restricciones inherentes a este tipo de estudio, se ha establecido un número pequeño de municipios que conforman la presente muestra, razón por la que resulta de importancia fundamental realizar una selección de los mismos de tal manera que el margen de error que surja de trasladar el diagnóstico de la muestra al total de municipios, sea lo más acotado posible.

Detrás de ese objetivo, se ha definido una serie de variables que debían ser contempladas en la selección:

- Tipo de actividad principal: turística, industrial, de servicios, agrícola-ganadera.
- Ubicación geográfica política: conurbano bonaerense, interior.
- Tamaño de la población: según la cantidad de habitantes
- Dimensión de la estructura de gobierno: de acuerdo a la cantidad de dependencias, empleados públicos y tamaño del presupuesto.
- Antigüedad e historia del municipio: municipios de reciente conformación y municipios antiguos.

Simultáneamente, se han tenido en cuenta al momento de realizar la selección de los municipios, una serie de limitaciones y dificultades que se presentan habitualmente en los trabajos de relevamiento de este tipo. Estas cuestiones se detallan en la sección siguiente. Aquí interesa mencionarlas simplemente a los efectos de explicitar que la selección de la muestra fue realizada bajo estas consideraciones, detrás del objetivo de reducir los obstáculos al mínimo posible. En este sentido, se ha trabajado con municipios que tenían interés en colaborar.

Finalmente, como resultado de la aplicación de estos criterios, surge la muestra que se compone por los siguientes municipios: Florencio Varela, La Matanza, Malvinas Argentinas, General Pueyrredón y Brandsen.

#### **II.1.4. Limitaciones para la realización del estudio**

Antes de presentar el material relevado y procesado es importante hacer mención de ciertos obstáculos que se presentan en el desarrollo del trabajo, asociados a las características de información que se busca, los tiempos para la realización del trabajo de campo, y las limitaciones respecto a la disponibilidad de información que se encuentra en el nivel inferior de gobierno. Se presentan un sinnúmero de dificultades a la hora de obtener la información asociadas a la carencia de información sistematizada disponible, por un lado, y a la compartimentación del trabajo que resulta en la conformación de una estructura integrada por compartimentos estancos en los que la información no circula entre las unidades, situación que se agrava aún más si se tienen en cuenta los celos entre ellas.

Esta situación ha dificultado en algunos casos la obtención de toda la información que resultaba deseable, o en ciertos casos, si bien la información era provista en formato papel de acuerdo a las posibilidades de cada administración municipal, se limitaba el acceso a ciertas personas claves a las que hubiera sido deseable entrevistar a los fines de obtener información por otras vías y poder contrastarla con los documentos escritos.

#### **II.1.5. Marco normativo en los municipios de la Provincia de Buenos Aires**

##### **II.1.5.A. La estructura de organización**

Los municipios de la Provincia de Buenos Aires están organizados conforme las previsiones de la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, Decreto Ley Provincial N° 6769/58 y modificatorias.

La organización se establece a través de un Departamento Ejecutivo, desempeñado por un ciudadano con el título de Intendente y de un Departamento Deliberativo o Concejo Deliberante integrado por ciudadanos con el título de Concejales.

La cantidad de concejales se determina en función de la población del partido, conforme los rangos establecidos por el Art. 2º. La cantidad mínima es de 6 concejales y corresponde a partidos de hasta 5.000 habitantes, mientras que el máximo es de 24 concejales para los partidos que superen los 200.000 habitantes.

La misma ley, en su artículo 234 estipula la cantidad de concejales que corresponden a cada partido bonaerense, atento los datos poblacionales previos.

El intendente y los concejales son elegidos directamente, con un mandato de cuatro años y posibilidad de reelección. El Concejo se renueva por mitades cada dos años.

Por otra parte, en lo que refiere específicamente a los aspectos organizativos del Departamento Ejecutivo, el marco legal vigente faculta al Intendente a delegar sus atribuciones, observando límites expresamente mencionados, en las secretarías creadas, de conformidad con las incumbencias técnicas que le hayan sido conferidas a éstas.

Las siguientes facultades del Intendente no son delegables:

- Atribuciones reglamentarias e inherentes a los actos de gobierno y al carácter político de la autoridad.
- Designaciones de personal superior, delegados municipales, asesores, personal de planta permanente.
- Ceses de personal, previo sumario.
- Llamado y adjudicación de licitaciones públicas.
- Contratación directa de obra pública.
- Contratación directa de adquisición por encuadre dentro de excepciones y por monto superior a licitación privada.
- Transmisión de bienes con excepción de licitaciones privadas, concursos de precios, directa por monto o con reparticiones públicas.
- Concesión de servicios públicos

También para el cumplimiento de sus atribuciones y deberes, el Intendente tendrá como auxiliares, además de los secretarios, a los empleados del Departamento Ejecutivo, a los organismos descentralizados, a las comisiones de vecinos que nombren para vigilar o hacer obras o prestar servicios y a las autoridades policiales establecidas en la jurisdicción municipal.

Los cargos de Contador, Tesorero y Jefe de Compras están expresamente delimitados por la Ley Orgánica de Municipalidades, sobre todo en lo que respecta a las obligaciones, deberes y responsabilidades.

Resta señalar que el órgano de control externo de las municipalidades de la Provincia de Buenos Aires es el Tribunal de Cuentas, organismo de jurisdicción provincial.

#### **II.1.5.B. La legislación sobre la tierra**

Las leyes nacionales que regulan la problemática de acceso a la tierra y la vivienda constituyen un andamiaje legal y jurídico que regula la situación de tierras fiscales y privadas, así como sobre las acciones organizadas o espontáneas que se desarrollan para resolver el déficit habitacional que existe en la Argentina. Las principales leyes son las siguientes:

- a) **La ley 23697/90 de Emergencia Económica**, que en su artículo 60 establece la venta de toda tierra que sea considerada innecesaria para los fines del Estado, y que posibilitó más tarde la venta de las tierras fiscales ocupadas por familias que erigieron su vivienda única en condiciones deficitarias de habitabilidad.
- b) **Los decretos 1001/90, 2441/90, 850/91 y 156/92** en los que se autoriza a la venta de diversas tierras fiscales ocupadas a sus pobladores.
- c) **El decreto 846/91**, que crea la Comisión de Tierras Fiscales en el ámbito de la Presidencia de la Nación, y que tendría las funciones de relevar las tierras ocupadas, coordinar con las provincias y municipios, impulsar las regularizaciones y promover la participación de las organizaciones a través de Mesas de Concertación Nacionales, Provinciales y Municipales.
- d) **La ley 23967/91**, que establece la transferencia de las tierras fiscales nacionales a, por un lado, las provincias; por el otro, al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para la posterior venta a sus ocupantes. Un decreto posterior, de promulgación, veto parcialmente algunos artículos que establecían el traspaso de tierras libres para planes de tierra y vivienda, el relevamiento de las tierras por parte de las provincias y la creación de una comisión bicameral para coordinar la implementación de la ley.
- e) **El decreto 591/92** reglamenta la **ley 23967** y fundamenta el traspaso directo a los ocupantes sin que el dominio sea traspasado a las provincias y al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, aunque dice que se realizarán convenios para

coordinar las acciones. Por otro lado, encomienda a la "**Comisión Arraigo**" la implementación de la ley .

- f) La ley 24.146/92 del Régimen de Transferencia de bienes inmuebles innecesarios para la Nación, que establece que el Poder Ejecutivo Nacional deberá disponer su transferencia gratuitamente a favor de las provincias y los municipios. En teoría, estos bienes deberían ser dispuestos para programas de rehabilitación, desarrollo urbano, infraestructura de servicios, construcción de viviendas de interés social y parques, plazas publicas, escuelas, etc.
- g) La ley 24.374 que establece un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión de las tierras, con cinco condiciones: pública, pacífica, continua, anterior al 89 y 'con causa lícita'. Sobre todo en este último punto, hay varias Interpretaciones. La más estricta opina que "causa lícita" significa tener alguna documentación que lo habilite como dueño del lote. Otra, con un sentido más amplio, opina que hay 'causa lícita' cuando el propietario no ha defendido sus derechos sobre el lote. Aunque los gobiernos han utilizado esta ley para operativos masivos de registro de casos, con esta "operatoria" no se realiza la escritura definitiva de los terrenos, sino un certificado de dominio transitorio, mientras se desarrolla un trámite administrativo-judicial de diez años de duración en los que el propietario puede accionar en contra del ocupante.

## **II.2. Diagnóstico de los Municipios de la muestra**

### **II.2.1. Municipalidad de La Matanza**

#### **II.2.1.A. Análisis de la Estructura Organizacional**

##### **II.2.1.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica**

En primera instancia se realiza una caracterización de los aspectos salientes de la organización a nivel general y luego por Secretaría: estructura, funcionamiento organizacional y procedimientos administrativos.

Luego se desarrolló un proceso de recolección primaria y secundaria de información para analizar los circuitos existentes sobre lo que se tratará en la sección siguiente.

La estructura orgánica municipal esta conformada por:

- Intendente Municipal
- 9 Secretarías
- 11 Subsecretarías
- 21 Direcciones Generales
- 93 Direcciones
- 216 Jefes de departamento
- 358 jefes de división
- 5 Posiciones fuera de nivel
- Foro Municipal de Seguridad
- Organismo descentralizado (Inst. de Desarrollo Económico y Social)

El nivel jerárquico superior es el Intendente, seguido por los Secretarios, subsecretarios, directores generales, directores, jefes de departamento y jefes de división.

Existen áreas que no están vinculadas de manera formal, por decreto, con los niveles jerárquicos correspondientes.

Del total de direcciones solamente dos tienen carácter de direcciones generales por decreto, otras tienen partida presupuestaria en función del cargo de director general, pero sin tener dicha jerarquía en la estructura a la cual pertenecen.

Algunas dependencias no tienen estructura jerárquica en sus niveles inferiores. A modo de ejemplo se puede citar la reciente creación de la Secretaría de Coordinación, la cual no ha completado su estructura orgánica.

En líneas generales, es posible decir que existe un organigrama con superposiciones de funciones en áreas de distintas secretarías.

Las nuevas condiciones que enfrenta la gestión pública local, exigen capacidades operativas que la transformen, a efectos de identificar, valorar, priorizar y atender las necesidades latentes y manifiestas de los vecinos de La Matanza, de acuerdo a criterios de justicia y equidad.

El estado de situación general del Municipio presenta algunas características que potencian las desigualdades y condicionan el desarrollo de una gestión eficiente: un desarrollo urbano y social desequilibrado y con profundas inequidades entre distintos espacios del territorio; un estado municipal con una estructura organizativa y de funcionamiento inadecuada para hacer frente a los nuevos requerimientos del contexto y para la implementación de políticas transformadoras.

En el anexo se adjunta el organigrama.

#### **II.2.1.A.b. Procedimientos Administrativos**

Los manuales de organización y funciones existentes datan del año 1967. Por lo tanto no se puede establecer las principales responsabilidades y atribuciones de cada nivel municipal, ya que muchos de ellos no existían en aquel entonces.

A partir de un relevamiento general sobre los procesos administrativos y los circuitos de trámites más significativos de cada área en que se divide el accionar municipal, se ha realizado la caracterización que seguidamente se explicita.

El Municipio tiene en la actualidad un mecanismo de funcionamiento que podría caracterizarse como ineficiente y complejo, y cuya manifestación más importantes se denota en:

- Cantidad excesiva de pasos administrativos para cada trámite;

- Demoras significativas y a menudo innecesarias ;
- Gran cantidad de trámites no formalizados, y por tanto sujetos a una ejecución ligada a las costumbres;
- Baja tecnificación de algunos procesos.

Además se detectaron diversos problemas relacionados con la transmisión de información y con la comunicación de las decisiones desde niveles superiores de la estructura administrativa hacia los niveles operativos y entre estos últimos entre sí. La falta de canales claros y conocidos para la circulación fluida de la información atenta contra la eficiencia administrativa y provoca que se diluyan las responsabilidades.

Por otra parte no existe una cultura organizacional que se preocupe por ordenar y actualizar las normativas inherentes al desempeño administrativo y a la vinculación del accionar municipal con los terceros a quienes esas normas afectan.

En cuanto al desempeño operativo, la situación se ve agravada por la falta de un manual escrito (u otra normativa similar) que precise las funciones de cada uno de los engranajes de la organización, los alcances de sus tareas y sus responsabilidades y que establezca la forma en que deben llevarse a cabo los procedimientos derivados de estas funciones.

En este sentido se ha comprobado a partir de entrevistas realizadas al personal dependiente de las distintas direcciones y de la observación directa del trabajo de las oficinas, que muchas de las tareas se realizan de una determinada forma sin tener en claro su ejecutor las razones de dicho procedimiento. Las formas del trabajo están basadas fundamentalmente en usos y costumbres de la oficina, y no en una interpretación cabal de la normativa vigente. Desde luego que los riesgos de interferencias, malentendidos y omisiones son en este contexto muy altos y pueden acarrear significativos costos económicos y políticos a la gestión municipal. En igual sentido, y profundizando lo antedicho, no existen cursogramas definidos para los trámites de manera de visualizar la totalidad de su desarrollo y por ende procurar efficientizarlo (sólo la Dirección General de Ingresos Públicos tiene cierta normalización en este sentido).

Se ha considerado en particular la situación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos que está particularmente involucrada en los aspectos vinculados al objetivo del presente proyecto, y se han resaltado los siguientes aspectos:

- La extensión territorial del Partido sumada a las múltiples demandas de su población, hacen evidente la necesidad de efficientizar la asignación de recursos escasos por parte del municipio, de manera de aumentar su impacto. En este sentido, los funcionarios entrevistados en el municipio, han estimado que en un proceso de descentralización, no debiera obviarse:
- La captación desconcentrada de los trámites fundamentales de la secretaría (planos de obras, solicitudes de mensura)
- La unificación de un sistema de reclamos de los contribuyentes que permita un mecanismo de atención racional y contemple un claro procedimiento y delimitación de responsabilidades.
- La existencia de un Plan Director de Obras (anual o plurianual) que, independientemente de la ejecución en forma centralizada o descentralizada de las mismas, unifique su programación y las responsabilidades sobre los servicios públicos municipales.

A manera de síntesis se pueden caracterizar la problemática expuesta para todo el municipio en los siguientes puntos:

- No existe coordinación entre distintas áreas del municipio dedicadas a la misma población objetivo. Las existentes son de tipo informal ya que no se cuenta con delimitaciones (misiones y funciones) formales.
- Lo antedicho no permite realizar mecanismos elementales de control de gestión y por ende de asignación de responsabilidades;
- Adicionalmente, las mismas causas, provocan ineficiencias en la asignación de recursos, tanto humanos como materiales.
- Dada la situación expuesta en el punto anterior, se observa en la actualidad las siguientes limitaciones enfrentadas por los niveles directivos para la toma de decisiones, que posibiliten un funcionamiento eficiente y eficaz de la gestión municipal, resumidas en:

- Limitaciones administrativas como la carencia de información sistematizada así como la inexistencia de base de datos unificada;
- Limitaciones respecto a los recursos humanos debido a su nivel de capacitación; Limitaciones provenientes de los procesos por la carencia de sistemas de control de gestión. Por ejemplo , en la actualidad, la Dirección de Control de Gestión, que depende de la Secretaría de Gobierno, no tiene delimitada correctamente sus funciones, no cuenta con mecanismos sistematizados para la recolección de información, y el monitoreo de la gestión. Implicando una falla en el ordenamiento interno de las funciones, procedimientos y sugerencias de los cambios ha concretar. Y la Auditoría interna, creada en el año 2000 por decreto del Intendente, no conformó a la fecha su estructura interna, limitando su accionar.
- Limitaciones tecnológicas por la inexistencia de sistemas informáticos adecuados, produciendo altos costos administrativos en los procesos, y problemas de coordinación en el fluido de los circuito de información, atentando con el buen accionar de la gestión administrativa.

#### **II.2.1.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

Se detallan a continuación las unidades involucradas de alguna manera en la realización de los procesos desarrollados a los efectos de generar los productos identificados como parte de la gestión de políticas urbano territoriales:

La Dirección General de Tierras, Vivienda y Urbanismo, tiene a su cargo los procesos de regularización dominial y solución de la problemática de vivienda. Esta Dirección se encarga de administrar, ejecutar e implementar los programas urbanísticos, habitacionales y de vivienda que a través de los distintos organismos provinciales y nacionales están destinados al distrito de La Matanza. Fue creada con el estatuto de Dirección General en el año 2001 y funciona en un edificio independiente del palacio municipal y la Secretaría de Obras Públicas de quien depende en forma directa. En este caso particular, el aislamiento en el que funciona esta Dirección desde el punto de vista de su ubicación espacial es representativa de cierto grado de independencia en relación al desarrollo de sus funciones. Se ha observado una aparente división del trabajo en compartimentos estancos. A su vez,

se ha observado poca vinculación de esta Dirección con la Secretaría de Acción Social, lo cual trae a consecuencia deficiencias en la provisión de información y la articulación de políticas orientadas a un mismo sector.

Las subsecretarías de Obras Públicas y la de Servicios Públicos son las que llevan a cabo los procesos involucrados en la realización, mantenimiento y mejoramiento de las obras del Municipio.

De acuerdo a la información recabada a través del trabajo de relevamiento, se ha identificado que los procesos asociados a la política ambiental se desarrollan fuera del ámbito de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. En particular, se identificó la Dirección de Industria y Medio Ambiente, que depende de la Secretaría de la Producción, por un lado, y la intervención de la Dirección de Legislación Impositiva, que depende directamente de la Secretaría de Economía y Hacienda.

Por otro lado, los procesos asociados a la planificación del territorio y la elaboración de la normativa relativa a ello, se desarrollan, en parte, dentro del ámbito de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en el marco específico de las Direcciones que dependen de ella directamente y que tienen funciones específicas asociadas a estos procesos: Planeamiento, Arquitectura, Obras Particulares, Hidráulica. Otros aspectos están a cargo de Direcciones comunes que dependen de la Dirección General de Vivienda, Tierras y Urbanismo: Desarrollo Urbano, Emprendimientos Cooperativos. Finalmente, también existen áreas que dependen directamente de la Secretaría General de Gobierno que intervienen en estos procesos: la Dirección de Planificación del Desarrollo y el Departamento de Planificación Vial.

Por último, los temas asociados a los procesos de cobro de tasas municipales se desarrollan en el ámbito de la Secretaría de Economía y Hacienda, de quien dependen las direcciones generales de Centro de Procesamiento de Datos e Ingresos Públicos, unidad que a su vez tiene a su cargo las direcciones de Catastro y Recaudación.

## II.2.1.B.Los recursos financieros y la dotación de personal.

### II.2.1.B.a. Análisis del presupuesto con relación a las asignaciones establecidas para las áreas vinculadas con la política urbana

#### PRESUPUESTO 2005

	TOTAL	SERVICIOS ESPECIALES URBANOS	
	En \$	En \$	En % del total
TOTAL	246.884.000	98.543.466	40%
GASTOS CORRIENTES	222.633.192	80.687.445	36%
FUNCIONAMIENTO	205.718.224	80.687.445	39%
PERSONAL	118.424.817	15.866.282	13%
BIENES Y SERVICIOS	87.293.407	64.821.163	74%
INTERESES Y GASTOS DE LA DEUDA	480.000	0	0%
TRANSFERENCIAS CTES.	16.434.968	0	0%
EROGACIONES DE CAPITAL	24.250.808	17.856.021	74%
INVERSIÓN FÍSICA	22.144.938	17.856.021	81%
BIENES	4.670.938	382.021	8%
OBRAS	17.474.000	17.474.000	100%
AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA	2.055.870	0	0%
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	50.000	0	0%

Fuente: Ordenanza 13768 sobre Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos para el Ejercicio Económico 2005 de La Matanza.

En la sección 1.1.4. se detallan las obras previstas en este presupuesto para el año 2005.

En líneas generales, se pueden extraer los siguientes datos:

El programa "Servicios Especiales Urbanos" absorbe el 40% del total del presupuesto municipal.

Si se observa la composición del presupuesto, se concluye que el 82% del gasto de "Servicios Especiales Urbanos" está conformado por gastos corrientes del

funcionamiento (16% en personal y 66% en bienes y servicios); mientras que sólo en 18% lo constituyen erogaciones en inversiones físicas (obras públicas).

Del total de las erogaciones de capital del municipio, un 74% lo componen las obras de este programa.

El mismo porcentaje se verifica en la composición de los gastos corrientes en bienes y servicios.

A su vez, sólo el 13% del gasto en personal está destinado a este programa. Los datos que se aportan en el apartado que sigue, comprueban la consistencia de la información.

#### **II.2.1.B.b. Los recursos humanos**

Se relevó la información disponible realizando un análisis crítico de la misma. En primer lugar describiremos el sistema de *ordenamiento administrativo* del personal municipal para luego, y a partir de los datos suministrados por la oficina de personal, ver la *composición y distribución del personal municipal*, por grupos de edades; por agrupamientos de personal; por la estabilidad del vínculo laboral, por Secretaría y por nivel de instrucción.

Se presentan los resultados en forma analítica y gráfica.

##### Ordenamiento administrativo

El legajo personal se confecciona al ingreso del postulante completando formularios pre-impresos por la oficina de personal, a título de Declaración Jurada y de acuerdo a la ley provincial para el personal municipal 11.757.

El mismo se actualiza adjuntando en la medida de su presentación o pedido del interesado, todo lo relacionado con los requisitos indispensables estatuidos por la normativa citada precedentemente.

El personal municipal se distribuye en diferentes agrupamientos, que conforman el escalafón municipal, según el siguiente detalle:

- a) Agrupamiento Carrera Profesional hospitalaria: Profesionales Universitarios de la Salud. Ordenanza (7785).

- b) Agrupamiento Personal Superior: comprende al Intendente, Secretarios, Subsecretarios, Asesor Letrado, Inspector General, Tesorero, Contador, Subcontador, Jefe de Compras, Miembros de reglamentaciones.
- c) Agrupamiento Personal Jerárquico: Comprende Directores Generales, Delegados Municipales, Directores, Subdelegados, Jefes de Departamento y Jefes de División.
- d) Agrupamiento Personal Profesional: Egresados universitarios (Abogados, arquitectos, agrimensores, ingenieros, contadores, etc.)
- e) Agrupamientos Personal Técnico.
- f) Agrupamiento Personal Administrativo.
- g) Agrupamiento Personal Obrero: en este grupo encontramos a los chapistas, albañiles, electricistas, pintores, todos aquellos que tienen un oficio.
- h) Agrupamiento Personal de Servicios: forman parte de este grupo los choferes, maquinistas, peones, ordenanzas, cuadrillas de bacheo, serenos, etc.
- i) Personal Centro Electrónico Procesamiento de Datos.
- j) Personal Docente.

A excepción del Personal del Agrupamiento "Carrera Profesional Hospitalaria", cuyo régimen escalafonario se encuentra previsto en la Ordenanza 7785, que regula el ingreso, grados y concursos de los profesionales de la salud, y del Personal de la Carrera Docente Municipal., en los restantes agrupamientos el personal rige su carrera municipal por un sistema de ascensos y promociones supeditado a la existencia de vacantes por bajas (jubilación, cese, fallecimiento, renunciaciones), siendo determinantes la antigüedad y pertenencia al área como método de selección en la mayoría de los casos. No existe un sistema de concursos abiertos.

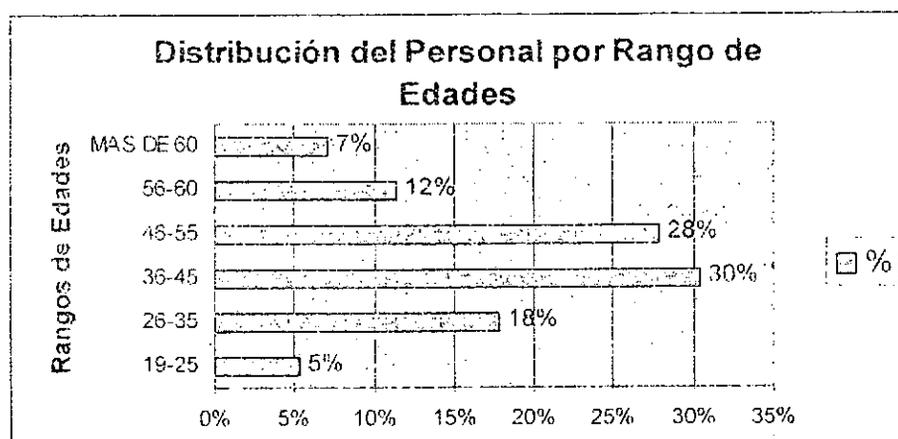
El ascenso o promoción a un cargo de mayor nivel se dispone mediante Decreto del Sr. Intendente Municipal, previa intervención de la Junta de Ascensos, constituida por representantes del Departamento Ejecutivo y del Sindicato de los Trabajadores Municipales, a cuya consideración se someten las propuestas que efectúan los titulares de las dependencias y sus representantes gremiales (delegados). Se encuentra pendiente la reglamentación de un escalafón, previsto en los Artículos 25

y 103 de la Ley Provincial 11.757, para cuyo fin se creó una "Comisión Permanente para la reglamentación de los Estatutos que rigen al Personal Municipal" existente.

#### Composición y distribución de la planta de personal

El total de los agentes que trabajan en el Ejecutivo Municipal asciende a 6.061 personas.

#### Distribución del Personal Municipal por Rango de Edad

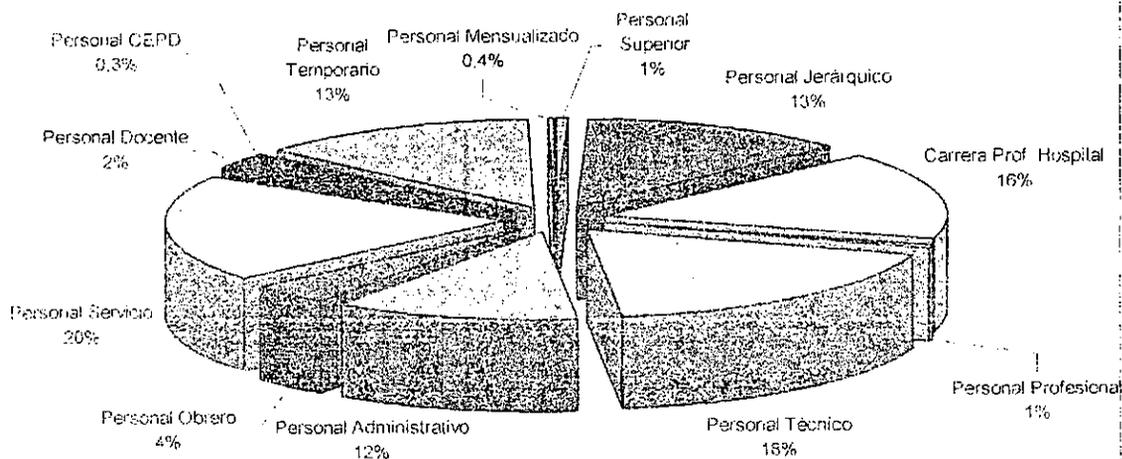


Se observa que el mayor número de personal municipal se encuentra dentro del rango de 36-45 años y 46-55, concentrándose entre ambos segmentos el 50% del total. Dentro de estos grupos, el pico de edad donde se encuentran el número mayor de agentes municipales es el correspondiente a 43 años de edad, con 197 agentes.

Los grupos de edades de 26-35 años y de 55-60 años se corresponden con un porcentaje del 17.56% para el primero, y 11.51% para el segundo.

#### Distribución de los agentes municipales, según escalafones

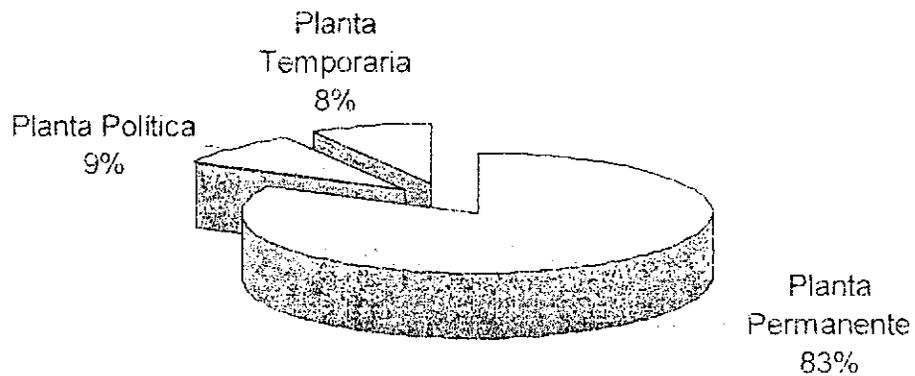
**Distribución del Personal Municipal según agrupamiento escaiafonario**



El agrupamiento escalafonario que representa la participación mayor en el total es el Personal de Servicio con un 19.8%, mientras que el de Personal Técnico le sigue con el 18,1%. Cabe destacar que en agrupamiento de la carrera profesional hospitalaria, se concentra un 16.2% del total del personal municipal. Otros componentes de importancia son los correspondientes al personal jerárquico con 12.6% del plantel y personal administrativo con 11.8% respectivamente. Dentro de los de menor cuantía se destacan la poca cantidad de agentes municipales en el agrupamiento Profesional, con un 0.7% (aunque este porcentaje sólo abarca al perteneciente a la planta permanente, que fue la única información a la que se pudo acceder), el personal obrero con 3.8% y personal docente con 2.4%, son los nucleamientos con menor peso relativo en la planta municipal total.

Distribución del personal según la estabilidad del vínculo laboral

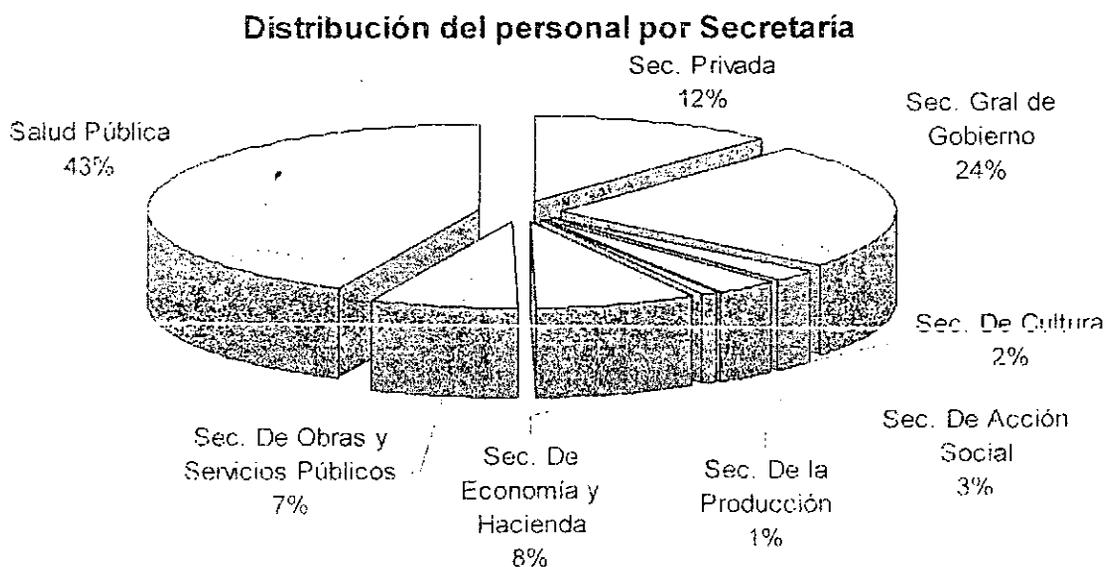
### Distribución según la estabilidad del vínculo



En la distribución porcentual se observa que el mayor número de agentes municipales corresponde a la planta permanente del municipio con una participación del 83% del total. El 17% restante es personal sin estabilidad, y se divide entre planta política y planta temporal, con un 8% de participación para esta última y un 9% para la planta política, sin marcadas diferencias relativas entre éstas. Cabe aclarar además que dentro del total de agentes en la planta temporal quedan incluidos casos de personal político que sin tener una designación jerárquica, de igual modo ejercen funciones semejantes (coordinadores).

Es destacable el hecho de la alta participación del personal con estabilidad en el municipio, lo que otorga una mayor rigidez al gasto municipal en este componente.

### Distribución del personal entre las distintas secretarías del Ejecutivo

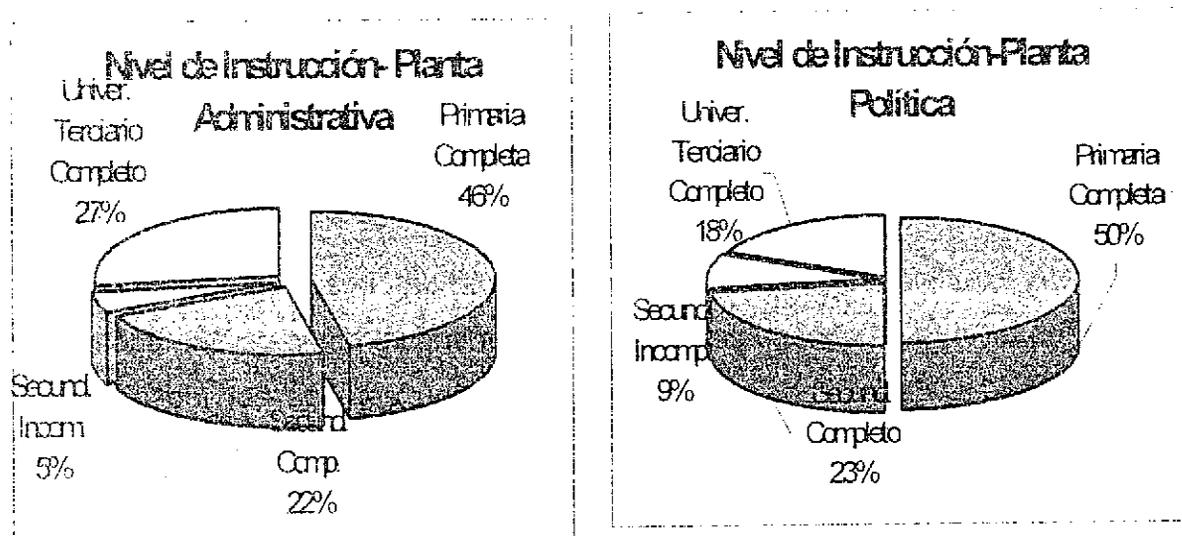


Las áreas con mayor cantidad de personal son la Secretaría de Salud con un 43% de participación en el total y la Secretaría de Gobierno donde confluye un 24% de los agentes municipales.

Integrando las dos áreas se observa que 2/3 del personal municipal se distribuye entre estas dependencias.

Una información de gran importancia es la referida aspectos cualitativos de la planta de personal. Se presenta a continuación un análisis basado en el nivel de instrucción alcanzado por los agentes que integran la planta administrativa permanente y la planta política municipal.

#### Distribución de los agentes municipales según su nivel de instrucción



Dentro de la planta administrativa permanente, el 46% del personal culminó sólo los estudios primarios, y un 27% completó estudios universitarios y/o terciarios. Cabe tener en cuenta que este total se ve muy influenciado por la participación de profesionales en el área de Salud, representando el 75% del total municipal de personal con estudios Universitarios y/o terciarios. Otro 27% esta compuesto por personal que cursó estudios secundarios, con una baja proporción de personas que no completaron este nivel de instrucción. de alrededor del 5% de dicho total.

El nivel de instrucción de la planta política muestra un 23% de personas con estudios secundarios completos, y un 9% con estudios secundarios incompletos. El porcentaje de agentes con estudios Universitarios y/o terciarios es del 18%. El 50%

restante esta compuesto por agentes que solo han completado su educación primaria lo que indica cierta tendencia en las designaciones de esta planta.

Dado el peso relativo de la planta permanente administrativa en el total del personal del municipio, los promedios de nivel de instrucción de ésta se mantienen si se toma el conjunto de agentes del municipio.

Detalle de cargos del personal de acuerdo por y discriminación del personal destinado a Servicios Especiales Urbanos:

	FUNCI- NARIOS b) y c)	PROFE- SIONALES a) y d)	TÉCNICOS e)	ADMINIS- TRATIVOS f)	OBREROS SERVICIOS g) y h)	OTROS i) y j)	TOTAL
Poder Ejecutivo	910	869	1.000	750	2.274	258	6.061
Serv. Esp. Urbanos	220	9	46	132	626	0	1.033
% SEU / Poder Ejec.	24%	1%	5%	18%	28%	0%	17%

### II.2.1.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo

La Municipalidad de La Matanza ha comenzado a trabajar en la formulación de un Plan estratégico de desarrollo. Actualmente está llevando adelante el Proyecto del estudio de base para la formulación del Plan Estratégico de La Matanza. Dicho proyecto se enmarca en el programa multisectorial de preinversión II (Préstamo BID 925 OC-AR) que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) firmó con el Ministerio de Economía de la Nación para asistir a los municipios.

Con la premisa de reducir las desigualdades y neutralizar las condiciones que imposibilitan el desarrollo de una gestión eficiente, se plantea la necesidad de descentralizar y tecnificar la administración municipal; fortalecer las capacidades institucionales en cuanto a la definición y ejecución de políticas; y mejorar los servicios municipales, especialmente en aquellas áreas destinadas a atender las emergencias sociales que insumen la mayor parte de los recursos presupuestarios totales.

A tal efecto, el estudio pretende profundizar el desarrollo de un modelo que acerque la gestión municipal al ciudadano y a su participación, desmitificando su complejidad

y revalorizando la dimensión humana de la misma y al mismo tiempo tienda líneas de transformación hacia el futuro.

Las nuevas condiciones que, a partir de la crisis de diciembre 2001, enfrenta la gestión pública local, exigen políticas y capacidades operativas que la transformen y conviertan en un eje dinámico que parta de lo posible e inicie el camino de reconstrucción de una sociedad más justa y solidaria.

El estudio pretende dar una respuesta a una serie de interrogantes que se plantearon las autoridades municipales:

- ¿Cuál es el significado de un plan de desarrollo estratégico municipal en el marco de los problemas que enfrenta el municipio? En ese sentido, se busca analizar los cambios necesarios para alcanzar un desarrollo estratégico del partido.
- ¿En qué bases económicas, sociales e institucionales se podría apoyar un proceso de desarrollo estratégico? Este interrogante apunta a identificar los sectores y los actores más dinámicos y aquellos que tienen, en el marco de la situación de crisis actual, mayores posibilidades de desarrollo.
- ¿Qué problemas identifica la comunidad y sus organizaciones como más importantes en el partido? ¿Cuál es la posición de los diferentes actores, tanto del partido como de la Provincia y de la Nación respecto a estos problemas? ¿Cómo avanzar en la búsqueda de políticas para dar soluciones?

En este marco se plantea la confección de un Plan de Desarrollo Estratégico Municipal basado en cuatro ejes.

Las premisas de las que se ha partido indican el camino de la descentralización y reforma administrativa de la gestión municipal con la incorporación de la participación de la comunidad en pos de una mejora de los servicios municipales y la calidad de vida de los habitantes. Por otro lado, el desarrollo del sector productivo local, que redunde en aumento del ingreso y de la demanda de empleo local teniendo en cuenta el mejoramiento de las empresas existentes, las empresas recuperadas y el impulso y creación de emprendimientos socio-productivos y aquellos de base tecnológica. También un programa socio-sanitario integrado, que atienda las necesidades de salud, nutrición y desarrollo social de la población más vulnerable del partido. Y finalmente, desarrollo urbano-territorial, que contemple los

aspectos relacionados con la organización y coordinación intramunicipal, relativos al uso del suelo, subdivisión y ocupación parcelaria, equipamientos comunitarios, infraestructura de servicios, circulación y transporte.

La primera etapa del plan se ha llevado a cabo entre el 14 de mayo y el 14 de noviembre de 2004. Actualmente, está previsto que se lleve adelante la evaluación de las propuestas y conclusiones, que serán la base para la planificación integral del distrito, detrás del objetivo de canalizar los esfuerzos y recursos disponibles tanto municipales como de otras fuentes en forma ordenada hacia un desarrollo humano y sustentable del municipio en el tiempo.

De manera complementaria, se ha incorporado al estudio un nuevo módulo sobre Política Ambiental que estará a cargo del Instituto de Medio Ambiente de la Universidad Nacional de La Matanza, y que será financiado también por el Ministerio de Economía de la Nación.

La primera etapa es encarada por el municipio con la coordinación de la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de la Matanza que a su vez actúa como coordinadora de las distintas secretarías municipales y participan como contraparte las Secretarías de Salud, Acción Social, Obras Públicas y Hacienda. Esta etapa consiste en la elaboración de diagnósticos y propuestas que establezcan las bases para el desarrollo de la planificación integral del territorio.

#### Objetivos del Programa

- Convertir al municipio en una herramienta eficaz en lo administrativo para dar respuesta a los problemas presentes y futuros de la comunidad.
- Mejorar la actividad económica y el nivel de empleo de la población del partido.
- Atender las principales necesidades en salud y desarrollo social de la población más vulnerable del partido, promoviendo políticas tendientes a mejorar la calidad de vida y a reducir las inequidades.
- Organizar el desarrollo urbano y territorial del partido.
- Preparar el Plan Municipal de Desarrollo Estratégico.

Simultáneamente, se ha comenzado con la actualización del Código de Zonificación a través de un Convenio con la Universidad de Morón. Participaría la Secretaría de

Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeamiento y Catastro. En la actualidad se está llevando adelante la etapa de relevamiento.

#### **II.2.1.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial**

A continuación se listan los proyectos en ejecución o a ejecutar en el año en curso, discriminados de acuerdo a la fuente de financiamiento:

##### **A) CON PRESUPUESTO DE LA NACIÓN**

###### **PLAN DE OBRAS EN EJECUCIÓN:**

**ALIVIADOR CILDAÑEZ:** esta obra hídrica solucionará la problemática de las inundaciones en el primer cordón (Lomas del Mirador, Villa Insuperable, Villa Madero y Villa Celina). La inversión prevista para la ejecución de la obra es de \$90.000.000.

**RÍO SUBTERRÁNEO MATANZA-LOS CEDROS:** la cañería de impulsión desde Lomas del Mirador a Gregorio de Laferrere, posibilitará el desarrollo de la red domiciliaria en Isidro Casanova, Rafael Castillo y Gregorio de Laferrere.

**AGUA MÁS TRABAJO:** casi la mitad de los habitantes de La Matanza no tiene acceso al servicio de agua potable, lo que favorece la proliferación de enfermedades de transmisión hídrica (diarrea, trastornos intestinales y hepatitis). Actualmente, se hallan trabajando en este Plan 59 cooperativas en el desarrollo de la red domiciliaria de agua potable de pozo en los barrios alejados de la red sanitaria de Aguas Argentinas. El Plan prevé la conformación de 30 cooperativas más. Cañerías instaladas a la fecha: 142.000 metros lineales. Inversión total del Programa: \$35.530.000. Población total beneficiada: 350.000 habitantes.

**MODELO DE PARTICIPACIÓN Y GESTIÓN (AGUA POTABLE DE RED):** se desarrollaron dos módulos en Rafael Castillo. Actualmente se están desarrollando cuatro módulos en Rafael Castillo (Cristiania 1-2-3-4) y dos módulos en Isidro Casanova (Emilozzi 1 y 11).

**PROGRAMA FEDERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL:** este Programa Federal de Emergencia Habitacional, lanzado por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, funciona con cooperativas de trabajo y tiene un importante desarrollo en La Matanza. Este plan es desarrollado por cooperativas de desocupados para la ejecución de 1.000 viviendas y prevé la regularización y

urbanización de cuatro importantes asentamientos: Las Antenas, Villa Palito, San Javier, Vernazza. Actualmente trabajan 45 cooperativas con 16 desocupados cada una. El costo total de la inversión es de 20.000.000 de pesos.

#### Barrio Almafuerte – Villa Palito

Se construirán 250 viviendas a través de 7 cooperativas de trabajo conformadas para este fin, en terrenos propiedad de la cooperativa madre “Barrio Almafuerte – Villa Palito Ltda.”. Esta obra genera 112 puestos de trabajo para las Cooperativas: La Unión, San José Obrero, Cristo Obrero, San Cayetano, Balma, Construyendo El Futuro y El Progreso. En su primera etapa el proyecto cuenta con una inversión de \$1.120.000 para la construcción de 28 viviendas de 43m<sup>2</sup>, con dos dormitorios cada una, entregadas e infraestructura básica. La segunda etapa del programa consistirá en la construcción de 56 viviendas más.

#### Barrio Las Antenas

El proyecto para este barrio de Villa Insuperable consiste en la construcción de 200 viviendas, brindando empleo a tres cooperativas de trabajo conformadas para este fin, en terrenos propiedad de la cooperativa madre “Las Antenas” Ltda. Conjuntamente con la Cooperativa Las Antenas, trabajan en este emprendimiento la Coop. San Cayetano y Esperanza, beneficiándose con 48 puestos de trabajo. En la etapa inicial está prevista una inversión de \$ 240.000 para edificar 12 viviendas de 43m<sup>2</sup> con 1 dormitorio, entregadas e infraestructura básica. Actualmente, ya está adjudicada la segunda etapa del programa para construir 24 viviendas más.

#### Barrio Vernazza

En este barrio se construirán 80 viviendas en terrenos propiedad de la cooperativa madre “Reneé Salamanca” Ltda., conjuntamente con diez cooperativas de trabajo conformadas para este fin. Ellas son: Trabajo y Dignidad Combativa, Avancemos Juntos, Ilusiones, Participación Y Protagonismo, Construyendo El Futuro, La Esperanza de Maria Elena, La Unidad Hace La Fuerza, El Trabajo de Villa Unión, Fuerza Nacional, Miremos Al Futuro. De esta manera se crean 160 puestos de trabajo. En la etapa inicial se desarrolla un Plan de urbanización, llevado a cabo por el municipio, para localizar 46 viviendas, incluyendo espacio verde propio y terrenos para equipamiento comunitario. Para estos fines se cuenta con una suma de \$ 800.000 de inversión preliminar.

### Barrio San Francisco Javier

En la localidad de Virrey del Pino, se encuentra el Barrio San Francisco Javier en el que se edificarán 200 viviendas. Las 25 cooperativas de trabajo conformadas para este fin han generado 400 puestos de trabajo. Ellas son: Esperanza, América Latina, La Elvira, Por el Trabajo y la Dignidad, Pancho Ramírez, El Trébol, Virrey Del Pino, Lourdes, El Futuro, Solidaridad y Organización, M.C. Nuestra Casa Leda, La Reserva, El Hogar, Construyendo Barrios, Comunidad Solidaria, Catalina, 2 De Marzo, Las Violetas, 20 De Setiembre, Trabajo y Esfuerzo, Trabajar, El Adobe, Rocío, El Progreso y Costa Esperanza. La primera etapa del programa consiste en la ejecución de 100 viviendas de 43m<sup>2</sup>, con dos dormitorios e infraestructura básica. La inversión es de \$2.000.000.

**ProMeBa - PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS:** Es un programa nacional que financia infraestructura y mejoramiento de viviendas. En Villa Palito se está ejecutando por un monto de 10.800.000 pesos.

El área del Barrio Almafuerde, "Villa Palito", la componen cuatro fracciones que suman aproximadamente 42 hectáreas. Actualmente la vida cotidiana de las personas que allí habitan transcurre en una superficie de 14 hectáreas, excluidas de los beneficios de la vida urbana. Las familias que viven en ese espacio suman aproximadamente 1.400 (aproximadamente 7.500 personas).

Con el propósito de contemplar la intervención en un marco legal, se reglamentó la ordenanza 12.434/02 basada en el decreto Ley N° 3637 de la Provincia de Buenos Aires. Esta aplicación genera la incorporación del sector a los mapas y a los catastros provinciales y municipales, el control del uso y ocupación del suelo, además de la mantención y conservación de los servicios y equipamientos públicos y espacios verdes allí instalados.

El trazado urbanístico de Villa Palito es de carácter lineal, constituido por secuencias dadas en el recorrido de la calle Tucumán, que conecta el centro histórico del barrio, escuela, iglesia y comedor a través de la creación de un espacio verde. Así se define un nuevo polo de centralización donde la calle Tucumán, en su intersección con la calle Derqui, confluye en un espacio verde.

Por su parte, la secuencia de la calle Derqui está dada por la construcción de la nueva escuela y la vinculación en la intersección con la calle Peribebuy a través de

la red vial con vecinos de otros barrios. Asimismo, se prevé el ingreso de transporte público de pasajeros.

Con el propósito de integración entre las comunidades, se ejecutará un edificio de prestación de servicios sociales (guardería) con frente a la calle Lezica, entre Peribebuy y Anatole France.

El proyecto urbano prevé una estructura urbana principal, dada a través de un sistema vial que permita la libre circulación de vehículos y peatones para poder acceder a todas las viviendas, viabilidad del transporte de servicios públicos, saneamiento, salud, seguridad y limpieza urbana.

Con este Proyecto, se intentan generar valores urbanísticos tales como calles, plazas, infraestructura, equipamiento y servicios, posibilitando la integración de la villa como parte de la ciudad.

El equipamiento comunitario previsto, que se ejecutará conjuntamente con la construcción del barrio, obedece a la implementación de acciones de carácter social: guardería, salón de usos múltiples y sectores de esparcimiento, entre otras.

La propuesta promueve la reglamentación de la titularidad de la tierra tanto en el sector vacante del predio como en el área ocupada, a través de aperturas de calles. Para tal fin, se construirán trescientos diez núcleos habitacionales, que estarán en condiciones de ser habitados cuando cuenten con todos los servicios.

La elaboración del proyecto está concebida desde lo integral, a pesar de que en esta etapa del Programa Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) se contempló una intervención parcial, donde se ejecutarán las siguientes obras:

- de infraestructura en el sector libre y en el trayecto de la calle Tucumán;
- pavimentación de la calle Derqui, desde su intersección con la calle Peribebuy hasta Tucumán y ésta hasta su intersección con Monseñor Bufano;
- mejoramiento y consolidación de las calles en el sector vacante;
- red de desagües pluviales;
- red de agua y red cloacal;
- tendido de la red eléctrica domiciliaria;

- red de gas (sólo en el sector vacante);
- alumbrado público;
- forestación de veredas;
- parqueizado de las plazas;
- ejecución de veredas en todo el sector de intervención e instalación de cestos de basura domiciliarios.

Mediante el convenio de acuerdo, advenimiento y conciliatorio, firmado el día 1º de Noviembre del año 2002, representantes del polideportivo Peribebuy y la Municipalidad de La Matanza acordaron la relocalización y mejoras de las obras que se deberán realizar para la apertura de las calles Derqui y Lezica.

Por ordenanza 12529/03, se creó la partida presupuestaria de acuerdo a estimaciones del costo de materiales de las obras a ejecutar. En este marco, conjuntamente con el Plan Arraigo, se firmó la posesión a favor del Polideportivo Peribebuy del predio de 2½ hectáreas, por un periodo de 99 años.

PLAN DE OBRAS CON EJECUCIÓN PREVISTA PARA EL AÑO 2.005:

**AMPLIACIÓN DE LA OBRA DEL CILDAÑEZ** : Cuenca Villa Insuperable y Cuenca Desviador. Resolverá inundaciones en La Tablada, Villa Insuperable y Ciudad Madero.

Inversión: \$40.000.000.

**PROGRAMA FEDERAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**: A través del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios se financiará la construcción de 4.584 viviendas nuevas, con una inversión aproximada de \$150.000.000.

**PROGRAMA FEDERAL DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS**: En este caso, el Programa incluye el mejoramiento de 5.938 viviendas, con una inversión de \$59.380.000.

**C.I.C. CENTROS DE INTEGRACIÓN COMUNITARIA**: Estos centros constan de Salas de Salud, Guarderías, y Salones Comunitarios. La Nación tiene previsto construir 20 C.I.C. Los nueve primeros se construirán en el transcurso del año 2005 en Las Antenas, Villa Palito, 2 de Abril, Villa Giardino, Los Álamos, El Torero, La

Quilla, La Saída y en el Polideportivo Los Manzanares, totalizando aproximadamente 10 millones de pesos de inversión.

**ENSANCHE DE LA RUTA N°3:** El comienzo de esta obra está previsto para los primeros meses del año 2005, y llegará hasta el Km 44.500. La inversión aproximada está prevista en \$55.000.000.

**AMPLIACIÓN DE CLOACAS:** La Nación licitará a fin de año un proyecto de casi 300.000.000 de pesos para la ampliación de las cloacas del distrito dividida en tres etapas:

- a) Ampliación Planta de Tratamiento Aldo Bonzi.
- b) Construcción de Colector Principal paralelo a la Ruta N° 21 hasta Gregorio de Laferrere.
- c) Construcción de Red Primaria y Secundaria de Gregorio de Laferrere y Rafael Castillo.

**PUENTE AÉREO ROTONDA SAN JUSTO:** Se prevé la construcción de un puente en la intersección de la Ruta Nacional N°3 y la Ruta Provincial N°4. Esto demandará una inversión de \$15.000.000.

**INTERCONEXIÓN DE LA RUTA N° 3 CON LA AUTOPISTA EZEIZA-CAÑUELAS:** A través de la pavimentación de la calle Molina en el Km. 36.200 de la Ruta N°3, con un monto aproximado de \$6.000.000.

B) CON FINANCIAMIENTO DE LA PROVINCIA:

**OBRAS DE PAVIMENTACIÓN:** \$2.000.000

**OBRAS HIDRÁULICAS:** \$2.600.000

**PLAN VIVIENDAS PROGRAMA SOLIDARIDAD:** Se encuentran en ejecución 50 viviendas en el Barrio Las Antenas de Villa Insuperable. Inversión \$1.500.000.-

**PROGRAMA DIGNIDAD:** se encuentran en construcción 220 viviendas en el Barrio Almafuerte – Villa Palito. Inversión \$7.600.000.

**PROMEBA:** se prevé la ampliación de 860 dormitorios en 310 núcleos. Inversión. \$9.600.000.

**Barrio Santa Librada:** Km. 32, González Catan. Construcción de 118 viviendas, equipamiento comunitario, espacios verdes e infraestructura. Inversión \$ 3.100.000.-

**ALCAIDIA EN GONZALEZ CATÁN:** \$17.000.000.

**EDIFICIO DEPARTAMENTO JUDICIAL DE LA MATANZA:** \$8.800.000.

**PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL:** En colaboración con la Dirección General de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires se está implementando en los siguientes barrios:

- Barrio 17 de Octubre. 650 familias.
- Barrio María Elena, Laferrere. 1150 familias.
- Barrio San Cayetano, Rafael Castillo. 439 viviendas.
- Barrio Vernazza, Virrey del Pino. 80 viviendas.
- Barrio Latinoamérica, Rafael Castillo. 1882 viviendas.
- Barrio Las Casitas, Laferrere. 409 viviendas.
- Barrio Las Casitas de González Catán. 550 viviendas
- Barrio Santa Rita, González Catán. 117 familias.

C) CON FINANCIAMIENTO DE ORGANISMOS MULTILATERALES

**ALIVIADORES EN LA CUENCA MATANZA RIACHUELO:** \$27.000.000.

**SANEAMIENTO ARROYOS:** \$36.000.000.

**DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y DESAGÜES CLOACALES:** \$35.000.000.

**VIALIDAD:** \$19.000.000.

D) CON FINANCIAMIENTO PROPIO

**PAVIMENTACIÓN**

**INSTALACIÓN DE LUMINARIAS**

**CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN DE CENTROS DE SALUD:** En líneas generales, se puede observar que el Municipio de La Matanza está ejecutando y por ejecutar una gran cantidad de obras destinadas a mejorar las condiciones urbanas del territorio. Cuenta con un importante incentivo de los distintos niveles de gobierno que a través de fondos para el financiamiento, o el otorgamiento de garantías para el

endeudamiento, facilitan la posibilidad de llevar adelante las obras previstas, que efectivamente representan un desafío para el distrito, ya que su realización permitirá mejorar la calidad de vida de una porción importante de la población.

#### **II.2.1.E. Anexo**

## II.2.2. Municipalidad de Florencio Varela

### II.2.2.A. Análisis de la Estructura Organizacional

#### II.2.2.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica

El organigrama o diagrama de estructura del sector público del Gobierno de la Municipalidad de Florencio Varela se compone de la siguiente manera:

- Intendente Municipal

De éste dependen directamente:

- Tres Secretarías que dependen del Intendente (Gobierno, Economía, Obras y Servicios Públicos)
- Cuatro Subsecretarías que dependen (Relaciones con la Comunidad, Iniciativa Municipal, Desarrollo Social, Salud)
- Un Instituto (de Desarrollo Local).

A su vez, cada una de éstos niveles, se componen de la siguiente manera:

- **Secretaría de Gobierno:** una única subsecretaría homónima de la que dependen las direcciones de prensa y difusión, de coordinación vial, de inspección general, de legal y técnica, dirección general de personal y de seguridad. El departamento Despacho y tres delegaciones municipales dependen directamente de la Secretaría.
- **Secretaría de Economía:** Departamento Despacho y tres Direcciones (de Contaduría, de Rentas, de Tesorería).
- **Secretaría de Obras y Servicios Públicos:** Departamento de Control Presupuestario y una única Subsecretaría homónima de quien dependen la Dirección General de Obras Públicas y Planificación, Dirección de Planeamiento y Desarrollo, Dirección del Cementerio, Dirección de Regularización Dominial, Dirección de Servicios Públicos, Dirección de Planificación y Desarrollo de Programas y Dirección de Espacios Verdes.
- **Instituto de Desarrollo Local:** tiene un director a su cargo y de él depende el Departamento de Autoproducción de Alimentos.

En general la estructura municipal es compleja, y se destaca una gran cantidad de unidades organizativas. Más adelante se volverá sobre distintos aspectos relacionados con la estructura municipal, tanto en lo que respecta a la organización de los recursos humanos, como en lo atinente a la estructura en particular de las diferentes áreas de la administración, en particular, aquellas que presentan mayor nivel de injerencia y responsabilidades en los procesos vinculados a la gestión de políticas urbano territoriales.

Se anexa el organigrama al final del capítulo.

#### **II.2.2.A.b. Procedimientos Administrativos**

Es importante destacar que en materia de procedimientos internos el municipio se rige por las normas generales del nivel provincial y no se han hecho avances significativos sobre este marco general.

No se cuenta con manuales específicos de organización y funciones, así como tampoco de procedimientos.

Se ha observado que los procedimientos no están informatizados, lo que dificulta el seguimiento, por un lado, y los controles internos, por otro.

En lo que respecta a las áreas específicas involucradas en la gestión de políticas urbano territoriales, a estos aspectos se debe agregar el hecho de que la información se encuentra dispersa, y pareciera en ciertos casos sólo accesible a través de la persona clave (que varía según la información de que se trate), quien archiva la información de acuerdo a criterios que no parecen reproducibles por otros.

#### **II.2.2.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

De acuerdo al relevamiento que se ha realizado en el municipio, es posible concluir que los procedimientos vinculados a la realización de los procesos desarrollados a los efectos de generar los productos identificados como parte de la gestión de políticas urbano territoriales se desarrollan en el ámbito de las siguientes unidades:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos es la unidad de mayor nivel jerárquico de la que dependen las unidades con rango de subsecretaría, dirección general, dirección, departamento y dirección, que tienen asignadas las funciones principales asociadas a la producción y gestión de políticas urbano territoriales.

El Departamento de Control Presupuestario depende de la Secretaría en forma directa y tiene a su cargo el seguimiento del grado de cumplimiento de las metas previstas en el presupuesto anual con el objeto de realizar la programación financiera en virtud de los desvíos que fueran ocurriendo sobre la base de la asignación presupuestaria a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y sus dependencias. Esta función le otorga a dicha unidad el estatuto de "intervención" sobre todos los procesos que se desarrollan en el ámbito de la Secretaría.

La Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos es la unidad de la que dependen el resto de las Direcciones de la Secretaría y tiene a su cargo la coordinación de las áreas.

La Dirección General de Obras Públicas y Planificación, de quien depende la Subdirección de Obras Públicas, que a su vez tiene a su cargo los departamentos de Redes, Arquitectura y Pavimento, es responsable del diseño y la ejecución de obras.

La Dirección de Planeamiento y Desarrollo tiene funciones asignadas asociadas a la gestión del ordenamiento territorial.

La Dirección de Regularización Dominial lleva a cabo los procesos homónimos y a su vez de ella dependen los departamentos de Catastro (que no se utiliza como insumo para la gestión de las tasas municipales, porque esta gestión se provee del catastro provincial), y Obras Particulares.

La Dirección de Planificación y Desarrollo de Programas es la responsable de la ejecución de programas vinculados a la búsqueda de solución de la problemática de vivienda. Esta Dirección se encarga de administrar, ejecutar e implementar los programas urbanísticos, habitacionales y de vivienda que a través de los distintos organismos provinciales y nacionales están destinados al distrito de Florencio Varela.

Finalmente, los procesos asociados a la elaboración de la normativa se desarrollan, en parte, dentro del ámbito de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en el marco específico de las Direcciones que dependen de ella directamente y que tienen funciones específicas asociadas a estos procesos y en parte en áreas que dependen directamente de la Secretaría General de Gobierno.

En cuanto a los temas asociados a los procesos de cobro de tasas municipales, éstos se desarrollan en el ámbito de la Secretaría de Economía, de quien dependen las direcciones de Contaduría, Rentas y Tesorería.

De acuerdo con la información analizada, puede inferirse que al predominar el tipo de departamentalización por producto, la gestión de la política relacionada con los temas urbano territoriales se desarrollan en un marco estructural relativamente rígido, donde cada unidad puede desarrollar su acción sin ni siquiera conocer qué actividades, acciones y objetivos se implementan desde otras unidades.

A partir de los datos observados a través del trabajo de relevamiento de campo, es posible concluir que en general las unidades no se caracterizan por contar con un alto grado de formalización, característica básica de las organizaciones burocráticas. En la mayor parte de los casos, la gestión se desarrolla sin documentar de manera explícita sus funciones, circuitos administrativos y/o los planes de acción que se desarrollan. Específicamente en el caso de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se observa que en aquellas unidades que disponen de sus respectivas misiones y funciones, el personal de la unidad generalmente no las reconoce.

En líneas generales, se ha observado un comportamiento aislacionista que deriva en un funcionamiento de la estructura por compartimentos estancos, con poco flujo de información entre las distintas unidades de nivel superior del organigrama, y poca circulación horizontal de los procesos a través de las distintas secretarías. Este aspecto está claramente vinculado a los enunciados del apartado anterior y da lugar a la existencia de tareas duplicadas, repetición de funciones y subutilización de recursos.

Al realizar un análisis de conjunto, se puede inferir que las unidades del gobierno local vinculadas a temas urbano territoriales carecen de estructuras flexibles, y alcanzan un inadecuado nivel de formalización.

### **II.2.2.B. Los recursos económicos y la dotación de personal**

#### **II.2.2.B.a. Análisis del presupuesto con relación a las asignaciones establecidas para las áreas vinculadas con la política urbana**

Los cuadros que se exponen a continuación indican el nivel de gastos del municipio, desagregado según su clasificación económica y de acuerdo a la clasificación

institucional de acuerdo a la información provista por la Municipalidad de Florencio Varela. Esta información permite extraer indicadores que permiten observar la participación de las áreas vinculadas a las políticas urbanas en el total de los gastos municipales.

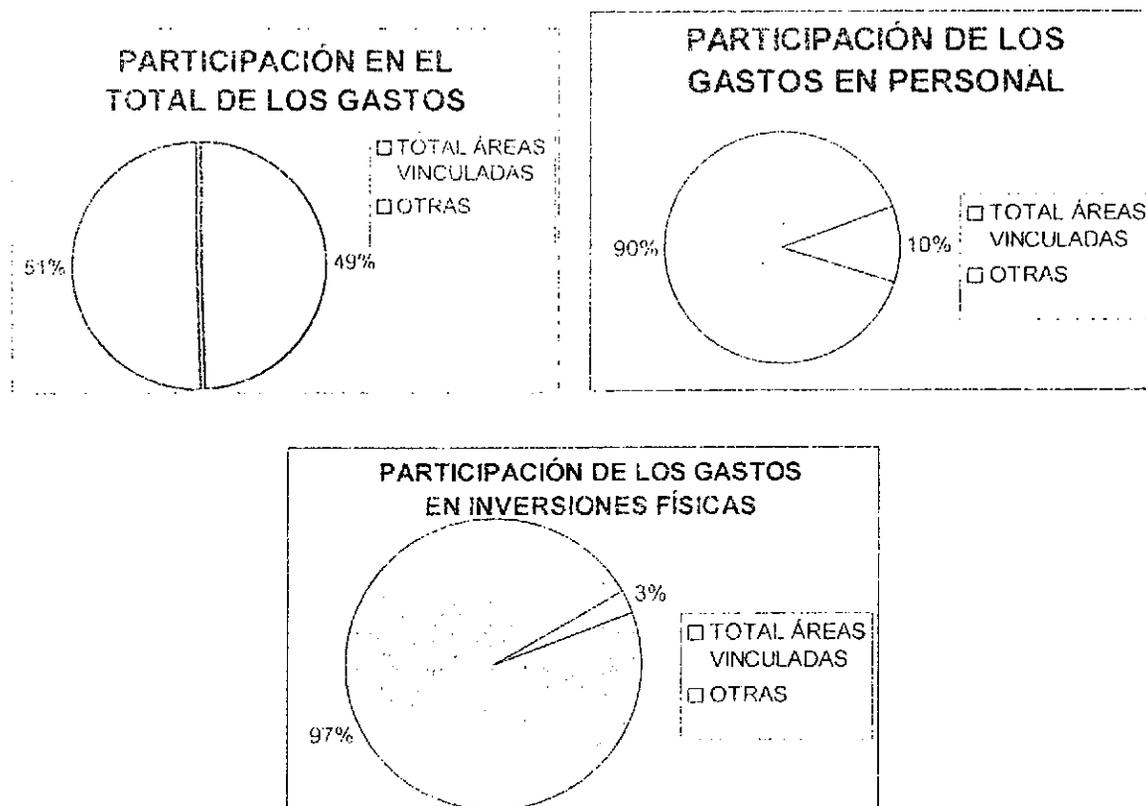
	TOTAL	SEC. PRIVADA	GOBIERNO	ECONOMÍA Y PROC.	REL. CON LA COMUNIDAD	INST. DESARR. SOCIAL	SALUD PÚBLICA	SERV. ESP. URBANOS	OBRAS PÚBLICAS	PLANEAM. Y DESARR.	DESARR. SOCIAL	HCD
TOTAL	112.825.392	18.885.282	7.265.967	2.755.078	2.610.898	449.507	15.485.45	24.715.937	30.749.221	281.729	7.416.038	1.326.854
GASTOS CORRIENTES	69.386.535	5.078.986	7.065.175	2.550.384	3.485.492	411.062	18.342.94	23.903.624	277.345	251.465	7.255.393	1.222.990
FUNCIONAMIENTO	62.517.146	3.230.585	7.065.175	2.560.384	2.439.492	369.670	18.342.94	23.903.434	277.345	281.465	2.513.738	1.322.990
PERSONAL	31.492.403	1.967.990	5.150.070	1.875.070	2.118.791	257.291	13.714.38	2.484.697	533.154	262.423	1.846.756	1.241.533
BIENES Y SERVICIOS	31.024.745	1.212.578	1.905.105	675.314	370.701	112.379	4.628.561	21.408.937	144.151	19.042	468.982	81.397
INT. Y GASTOS DE LA DEUDA	1.242.551	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRANSFERENCIAS CTES.	5.628.836	635.349	0	0	0	41.392	0	0	0	0	4.951.595	0
EROGACIONES DE CAPITAL	43.436.858	11.805.317	200.492	204.695	20.896	38.445	123.542	815.503	30.071.876	264	152.705	2.124
INVERSIÓN FÍSICA	31.597.029	164.659	200.492	204.695	20.895	36.445	123.542	815.503	30.071.675	264	54.534	2.124
BIENES	915.052	164.659	178.492	204.695	20.896	38.445	123.542	105.234	22.168	254	54.534	2.124
OBRAS	30.791.977	0	22.029	0	0	0	0	710.269	30.049.708	5	0	0
AMORT. DEUDA	11.501.016	11.501.018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRANSF. CAPITAL	238.811	140.640	0	0	0	0	0	0	0	0	98.171	0

El porcentaje de gastos de cada unidad por tipo de gasto:

TOTAL	100%	15%	5%	2%	2%	0%	16%	22%	27%	0%	7%	1%
GASTOS CORRIENTES	100%	7%	10%	4%	4%	1%	28%	34%	1%	0%	10%	2%
FUNCIONAMIENTO	100%	5%	11%	4%	4%	1%	29%	39%	1%	0%	4%	2%
PERSONAL	100%	6%	16%	6%	7%	1%	44%	3%	2%	1%	6%	4%
BIENES Y SERVICIOS	100%	4%	6%	2%	1%	0%	15%	69%	0%	0%	2%	0%
INT. Y GASTOS DE LA DEUDA	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TRANSFERENCIAS CTES	100%	11%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	88%	0%
EROGACIONES DE CAPITAL	100%	27%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	69%	0%	0%	0%
INVERSIÓN FÍSICA	100%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	3%	95%	0%	0%	0%
BIENES	100%	18%	20%	22%	2%	4%	14%	12%	2%	0%	6%	0%
OBRAS	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	96%	0%	0%	0%
AMORT. DEUDA	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TRANSF. CAPITAL	100%	59%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	41%	0%

A efectos de estudiar la participación del gasto de las áreas vinculadas a la gestión de políticas urbano territoriales en el total de gastos de la municipalidad, se han considerado las siguientes clasificaciones del presupuesto: Servicios Especiales Urbanos, Obras Públicas, y Planeamiento y Desarrollo.

A continuación se exponen algunos gráficos que muestran la información de los cuadros:



La conclusión más evidente de se puede extraer de la información expuesta es que existe un nivel de gastos representativo asignado a las áreas que tienen vinculación con la gestión de políticas urbano territoriales y la incidencia más importante se observa en las erogaciones de capital, especialmente en los gastos destinados a la realización de obras principalmente, pero también a la compra de bienes.

#### II.2.2.B.b. Los recursos humanos

La compartimentación de tareas, funciones y responsabilidades entre las distintas secretarías de la municipalidad ha dificultado el acceso a la información que no depende estrictamente de la Secretaría de Obras Públicas. Esto ha dificultado el relevamiento de información acerca de la composición, la calificación y la distribución por unidades de los recursos humanos en el sector público municipal.

Se han podido acceder a información detallada relativa al personal afectado a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

	FUNCIONARIOS	PROFESIONALES	TÉCNICOS	ADMINIST	OBREROS SERVICIOS	OTROS	TOTAL
Poder Ejecutivo		346	33		1.621		2.000
Secret. OO y SS PP	43	23	29	80	135	13	323
Despacho	2	1	0	1	0	0	4
Dir. Gral. OOPP y Planif.	5	0	12	11	0	3	44
Dir. Planeam. y Desarrollo	3	5	3	4	0	0	15
Dirección de Cementerio	3	0	2	10	17	0	32
Dir. Regulariz. Dominial	2	1	2	5	0	2	12
Subdir. Obras Particulares	1	1	1	4	1	0	8
Dirección de Catastro	1	1	2	8	0	0	12
Dirección de SSPP	9	4	3	14	29	2	61
Dir. de Planif. y Des. Prgms	12	1	4	22	89	5	132
Control Presupuestario	1	0	0	1	0	1	3

En porcentajes:

	FUNCIONARIOS	PROFESIONALES	TÉCNICOS	ADMINIST	OBREROS SERVICIOS	OTROS	TOTAL
Poder Ejecutivo		17%	2%		81%		100%
Secret. OO y SS PP	13%	7%	9%	25%	42%	4%	100%
Despacho	50%	25%	0%	25%	0%	0%	100%
Dir. Gral. OOPP y Planif.	20%	20%	27%	25%	0%	7%	100%
Dir. Planeam. y Desarrollo	20%	33%	20%	27%	0%	0%	100%
Dirección de Cementerio	9%	0%	6%	31%	53%	0%	100%
Dir. Regulariz. Dominial	17%	8%	17%	42%	0%	17%	100%
Subdir. Obras Particulares	13%	13%	13%	50%	13%	0%	100%
Dirección de Catastro	8%	8%	17%	67%	0%	0%	100%
Dirección de SSPP	15%	7%	5%	23%	48%	3%	100%
Dir. de Planif. y Des. Prgms	9%	1%	3%	17%	67%	4%	100%
Control Presupuestario	33%	0%	0%	33%	0%	33%	100%

Como puntos destacados, se puede mencionar que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos concentra un sexto de la planta de personal de la estructura municipal. Poco menos de la mitad del personal afectado a esa Secretaría pertenece a las categorías obreros y personal de servicios y un cuarto del total de esa unidad es personal administrativo.

El porcentaje de profesionales que integran la planta de personal de la Secretaría es menor que el porcentaje de profesionales en el total de la estructura municipal,

mientras que el mayor número de personal de esa categoría se concentra en la Dirección General de Obras Públicas y Planificación.

A su vez, la concentración más alta de personal está en la unidad Dirección de Planificación y Desarrollo de Programas, que cuenta con dos quintos del total de los recursos humanos de la secretaría y de la que dependen la Dirección de Alumbrado y Semáforos y la Subdirección de Vialidad. Esta última Unidad sola concentra el 25% del personal de la secretaría.

#### **II.2.2.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo**

El municipio cuenta con un Programa Municipal Integral de Desarrollo Humano "Más por Todos". La finalidad detrás de la cual fue elaborar dicho programa es el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la localidad, y el eje sobre el que se estructuró su diseño, fue aumentar los niveles de seguridad, entendiendo a la seguridad desde un punto de vista que excede el de la actuación policial, para abarcar cuestiones relativas a la prevención social, por un lado, y el orden urbano, por otro. El mismo atraviesa todas las áreas de gobierno local.

Se desarrollarán en la presente sección aquellos aspectos que estén involucrados fundamentalmente con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y tengan algún grado de incidencia sobre cuestiones territoriales.

Se tomarán como punto de partida algunas referencias estadísticas que se mencionan en el programa y que conforman el escenario de acción del mismo:

El partido de Florencio Varela tiene una superficie total de 190 km<sup>2</sup>, de la cual sólo un 36% es superficie urbana, mientras que más del 97% del total de la población es urbana (338.845 habitantes urbanos). De esta población, apenas poco más de la mitad cuentan con agua de red, menos de un cuarto tiene cloacas, y una gran proporción tiene gas (84%), mientras que la electricidad alcanza a la totalidad de la población.

El municipio de Florencio Varela cuenta con 44 asentamientos con 22.349 pobladores que los habitan (5% de la población total del municipio), y constituye el municipio del conurbano con mayor incidencia de hogares y población con Necesidades Básicas Insatisfechas (27% y 30% respectivamente).

En este contexto, éstas son las acciones que el Programa establece en relación a las cuestiones territoriales. Se definirán en primera medida cada uno de los productos (objetivos) que persigue el mismo, y para cada uno de ellos, las acciones (procesos) que se comprometen para su cumplimiento:

-- **Limpieza y acondicionamiento de espacios libres**

- Diagnóstico de la situación actual
- Categorización
- Priorización de acciones
- Ejecución de tareas de limpieza
- Prevención de mantenimiento
- Concientización comunitaria del destino de residuos
- Acciones sobre superficies libres privadas.

-- Equipamiento urbano

- Diagnóstico de situación actual
- Reparación de equipamiento existente
- Proyecto de equipamiento urbano
- Forestación
- Iluminación pública

-- Recuperación red vial

- Diagnóstico de situación actual
- Ejecución de obras programadas
- Difusión
- Acondicionamiento y recuperación de calles de tierra
- Redes provinciales
- Fideicomiso

-- Saneamiento de cursos hídricos

- Programación de acciones
- Acciones en conjunto con provincia
- Mantenimiento

Es importante destacar que si bien estas acciones son responsabilidades asignadas al área específica de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, el desarrollo de

cada una de las acciones requiere de la intervención, en diferente medida, de otras áreas, y la interacción entre todas para aumentar la eficiencia de la gestión y evitar la duplicidad de tareas.

Finalmente, se debe haber mención al hecho de que si bien se conoce la existencia de un Plan Estratégico previo al Programa referido, así como de Planes Operativos Anuales que solían realizarse en la municipalidad, no se ha obtenido información ni documentación al respecto. Se ha tomado este dato como señal de que éstos no son utilizados como herramientas para la programación de las actividades en forma regular.

En relación a la cuestión específica de plan de ordenamiento urbano, el municipio de Florencio Varela no ha dado señales de estar trabajando actualmente en esa cuestión. El plano de zonificación se modifica sobre la coyuntura de las necesidades. Y finalmente, cabe destacar que los profesionales que cuentan con más antigüedad en sus funciones, en la órbita de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, mencionan el impulso que tuvieron las políticas de este tipo hace aproximadamente 15 años.

#### **II.2.2.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial**

Se describe a continuación una breve síntesis de las acciones realizadas a través de la ejecución de diversos programas, acerca de los que se tomó conocimiento:

##### PROGRAMA PROTIERRA

##### SAN FRANCISCO (186 lotes)

Infraestructura ejecutada:

- Red de agua corriente
- Red eléctrica

Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico
- Plano de mensura dibujado por la Secr. De Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As.

- Tiene certificado de aptitud hidráulica.

#### VILLA HUDSON (207 lotes)

##### Infraestructura ejecutada:

- Red de agua corriente
- Red eléctrica

##### Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico
- Plano de mensura: hay que rever los dibujados a mano por Geodesia y dibujarlos en CAD. (convenio charlado con la Secr. de Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. para nueva presentación)
- Tiene certificado de aptitud hidráulica.

#### SAN NICOLAS (94 lotes)

##### Infraestructura ejecutada:

- Red de agua corriente
- Red eléctrica

##### Observaciones:

- Plano de mensura aprobado.
- El IVBA vera la situación de pago y confeccionará propuesta para la entrega de escrituras, esto fue concensuado con la Dirección de sociales del Instituto.

#### VILLA ARIAS: (111 lotes)

##### Infraestructura ejecutada:

- Red de agua corriente
- Red eléctrica

##### Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico

- Plano de mensura: hay que rever los dibujados a mano por Geodesia y dibujarlos en CAD. (convenio charlado con la Secr. de Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. para nueva presentación)
- El IVBA no tiene información ni expediente sobre el predio.

#### LA ESPERANZA (100 familias)

Infraestructura ejecutada:

- No existe infraestructura

Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico
- Falta proyecto de infraestructura
- Falta proyecto urbano de subdivisión (convenio charlado con la Secr. de Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. para la confección de la propuesta de subdivisión y mensura).

#### LA SIRENA (35 familias)

Infraestructura ejecutada:

- No existe infraestructura

Observaciones:

- Falta proyecto hidráulico
- Falta proyecto de infraestructura
- Falta proyecto urbano de subdivisión (convenio charlado con la Secr. de Tierras y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. para la confección de la propuesta de subdivisión y mensura).

#### PROGRAMA PRO CASA

PRO CASA I: 120 viviendas.

PRO CASA II: 89 viviendas.

PRO CASA III: 124 viviendas.

#### PROGRAMA SOLIDARIDAD Y DIGNIDAD

152 ampliaciones y terminaciones de viviendas.

### PROGRAMA FONAVI

Villa Hudson: 109 viviendas

Villa Vatteone: S/D

Pepsi: S/D

Se ha tomado conocimiento a través de la entrevista realizada con la responsable del área de regularización dominial, de acciones realizadas y en curso en este sentido, sin embargo no se pudo acceder a ninguna información específica o documento que diera cuenta de los procedimientos utilizados y los logros obtenidos.

Sin embargo, las entrevistas han revelado que el equipo que trabaja en ello tiene un amplio conocimiento del territorio y las condiciones de cada sector del mismo, sus habitantes, las condiciones de vida, y finalmente la situación de la tierra.

Finalmente, si bien nuevamente no se ha podido acceder a documentación respaldatoria que de cuenta de los resultados obtenidos, los informantes han revelado que existen políticas llevadas a cabo por el municipio en relación a la existencia de suelo urbano ocioso y se ha tomado conocimiento de la normativa respaldatoria de dichas acciones. En este sentido, el municipio interviene sobre los terrenos urbanos privados ociosos mediante la utilización de los mismos con fines comunitarios, mediante la realización de obras fácilmente removibles. De todas maneras y de acuerdo a lo que se relevó oralmente, no es significativa la magnitud de las acciones que se han podido llevar a cabo hasta la fecha a través de esta vía.

#### **II.2.2.E. Anexo**

### **II.2.3. Municipalidad de General Pueyrredón**

#### **II.2.3.A. Análisis de la Estructura Organizacional**

##### **II.2.3.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica**

La estructura orgánico funcional muestra la composición interna del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de General Pueyrredón. Dicha estructura presenta algunas particularidades que la diferencian de la mayoría de los municipios de la Provincia de Buenos Aires. Está integrada por cinco secretarías más siete unidades organizativas adicionales que dependen directamente del Intendente Municipal. Estas siete unidades se refieren a dos Subsecretarías (Planificación Estratégica y Desarrollo Urbano; y Cultura), dos Direcciones Generales (de Secretaría Privada; y de Relaciones con las ONG's) y tres entes descentralizados (Ente Municipal de Vialidad, Servicios Urbanos y Gestión Ambiental; Ente Municipal de Turismo; y Ente Municipal de Deportes y Recreación).

Las Secretarías de Estado son:

- Secretaría de Gobierno
- Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano
- Secretaría de Economía y Hacienda
- Secretaría de Salud, Secretaría de Desarrollo Social
- Secretaría de Legal y Técnica.

Las políticas vinculadas al ordenamiento territorial se llevan a cabo en la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano. Esta secretaría está compuesta por: (i) Una Subsecretaría de Planeamiento Urbano, (ii) Seis Direcciones dependientes de la Subsecretaría (de Ordenamiento Territorial, de Obras Públicas, de Obras Privadas, de Proyectos, Vivienda e Infraestructura, de Coordinación Administrativa, de Coordinación Técnica y Gestión Institucional)

De cada una de las direcciones dependen:

- a) Dirección de Ordenamiento Territorial: Departamento de banco de tierras (de donde depende la División Casa de Tierras), Departamento de uso del Suelo, y División Administrativa de Ordenamiento Territorial.

- b) Dirección de Obras Públicas: Departamento electromecánico y obras de gas, Departamento de certificaciones, Departamento de inspección de obras y control del espacio público.
- c) Dirección de Obras Privadas: Departamento de Control Técnico, Departamento de Fiscalización de Obras, Departamento Técnico Administrativo.
- d) Dirección de Proyectos, Vivienda e infraestructura: Departamento de Arquitectura. Departamento de Promoción social.
- e) Dirección de Coordinación Administrativa: No posee unidades dependientes.
- f) Dirección de Coordinación Técnica y Gestión Interinstitucional: Departamento Licitaciones y Registros.

En el Anexo se adjunta el Organigrama.

#### **II.2.3.A.b. Procedimientos Administrativos**

El Municipio de General Pueyrredón presenta las mismas particularidades que la gran mayoría de los municipios de la Provincia de Buenos Aires en cuanto a la existencia de manuales de organización y procedimientos para el ejercicio de los procesos administrativos del sector público municipal. En principio, no se identifica un documento integral normativo que describa la forma en que se llevan adelante los procedimientos en cada una de las unidades organizativas que integran la estructura orgánica municipal.

Por lo que se pudo corroborar a través del trabajo de relevamiento en campo, las entrevistas a los funcionarios y técnicos de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, permiten constatar que muchas acciones son realizadas con la utilización del conocimiento de los empleados municipales, sin que se cuente con un procedimiento escrito legalmente institucionalizado.

#### **II.2.3.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

Si bien la estructura orgánica funcional del municipio no se condice exactamente con la estructura real del sector público municipal, es la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano la que tiene a su cargo el desarrollo de los procesos con

mayor asociación a la política urbano territorial. Entre los principales procesos que se identifican se pueden mencionar: (i) ordenamiento territorial, (ii) control de la obra privada, (iii) intervención en obras de carácter público, (iv) política de vivienda municipal.

A pesar de esta descripción, en la estructura municipal existe un Ente de Vialidad, Servicios Urbanos y Gestión Ambiental, que se ocupa del mantenimiento de los espacios públicos y municipales, de los cementerios, del alumbrado público, la preservación del equilibrio de los recursos naturales, el control del impacto ambiental, la recolección y disposición de residuos, y la administración de lo atinente a los estudios, proyectos, construcción y conservación de cuestiones vinculadas a caminos y calles del Partido.

El trabajo de campo permitió tomar conocimiento específico respecto a las políticas orientadas a la planificación del territorio, expansión de la ciudad y política de vivienda. Las conclusiones vertidas representan en gran parte la opinión de los responsables del Departamento Banco de Tierras dependiente de la Dirección de Ordenamiento Territorial. No caben dudas de que este Departamento está dotado de personal que tiene un elevado conocimiento en materia de temas urbanos, lo que resulta sumamente interesante para poder acompañar a las políticas que se pretenden impulsar como resultado del presente estudio a través del gobierno de la provincia.

A pesar de esta aparente ventaja, existe el reconocimiento por parte de las autoridades del municipio, de que la ciudad de Mar del Plata ha crecido en las últimas décadas sin una orientación estratégica que responda a algún tipo de modelo territorial que guíe el crecimiento del Partido de General Pueyrredón.

Esta señal representa un obstáculo en cuanto a la posibilidad de diseñar políticas tendientes a ordenar el territorio.

#### **II.2.3.B. Los recursos económicos y la dotación de personal**

En esta sección se intenta dimensionar la importancia de aquellas unidades organizativas responsables de las actividades asociadas al ordenamiento territorial, la planificación urbana y la política de vivienda del municipio, en relación con la totalidad de la estructura del sector público. Para ello se recurre a dos indicadores

comúnmente utilizados para representar el tamaño relativo de las dependencias del estado: (i) recursos financieros, (ii) recursos humanos.

### **II.2.3.B.a. Recursos Financieros**

A la luz de este indicador no es posible realizar un análisis que demuestre consistencia. La información que se expone en el presupuesto anual, no es lo suficientemente analítica para permitir verificar la importancia de cada secretaría sobre el total de las unidades del sector público municipal. Sólo existe una apertura desagregada en el caso del Ente Municipal de Vialidad. El presupuesto del ente representa el 13,5 % del total del presupuesto municipal.

La ordenanza sobre el Presupuesto Anual expone el presupuesto de los Entes descentralizados separadamente del de la Administración Central. En este último caso sólo se presenta la información mediante una apertura programática en donde no se explicita a qué unidad organizativa pertenece cada programa.

Sólo se pueden identificar las siguientes partidas de interés respecto al dimensionamiento de políticas con incidencia urbano territoriales, vinculadas exclusivamente a los gastos de capital (no existe detalle de los gastos corrientes, en donde el gasto en personal suele representar por lo general el rubro de mayor importancia relativa):

1. El total del presupuesto asignado al rubro "trabajos públicos" asciende aproximadamente a \$ 5, 33 millones.
2. Entre los trabajos públicos presupuestados se destacan: trabajos de refacción de edificios municipales, obras de redes de gas, centro de salud, construcción de jardines, programa de creación de espacios públicos.
3. El rubro de mayor relevancia dentro del rubro anteriormente mencionado esta representado por la partida "obras de redes de gas" por un monto de \$ 1,3 millones.
4. Se identifican partidas específicas relativas a la política de vivienda:
  - (i) Convenios IVBA respecto al Programa Solidaridad (Ordenanza 12.648), correspondiente a dos convenios por la construcción viviendas;

- (ii) "Préstamo Solidaridad Barrial Batán" correspondiente a un convenio para efectuar soluciones habitacionales en la ciudad de Batán por \$ 219.380;
- (iii) "Préstamo Apoyo a la reparación de viviendas (Ordenanza 10.439) con fondos propios de la municipalidad instaurando un Programa de Préstamo por \$ 350.000;
- (iv) Convenio IVBA respecto al Programa APAND (institución de ayuda a la niñez de Mar del Plata) por la construcción de 4 viviendas por \$ 15. 420.

### II.2.3.B.b. Recursos Humanos

Para este indicador sólo se cuenta con información medianamente detallada de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano. Teniendo conocimiento de que el total de agentes municipales asciende en la actualidad a 4.208, se puede verificar la baja representación de la secretaría en el total (2.6%).

Sin embargo, es importante tener en cuenta que el Ente Municipal de Vialidad y Servicios Urbanos no depende de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, pero como se mencionara anteriormente, tiene a su cargo funciones que en la mayoría de los municipios son ejercidas por la Secretaría de Obras Públicas. Esto permite relativizar de alguna manera la lectura que se realice de la información con la que se cuenta.

Hecha esta aclaración, en el siguiente cuadro se observan las particularidades del personal que integra la Secretaría mencionada.

**Municipalidad de General Pueyrredón**  
Dotación de Personal

Unidad Organizacional	Escalañón			Calificación					Total
Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano	22	7	79	0	6	16	7	79	108
Secretaría	1	1	2			1	1	2	4
Dirección de Ordenamiento Territorial	5	4	13	0	1	4	4	13	22
Dirección de Ss. Generales y Ss. Viales	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d
Dirección de Obras Públicas	4	2	11	0	1	3	2	11	17
Dirección de Obras Privadas	8		41		4	4		41	49
Dirección de Proyectos, Vivienda e Infraestructura	2	0	11	0	0	2	0	11	13
Dirección de Coordinación Administrativa	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d
Dirección de Coordinación Técnica y Gestión Interinstitucional	2	0	1	0	0	2	0	1	3

De la observación se pueden extraer las siguientes consideraciones:

- Existe una elevada participación de personal profesional en el área (73,15% ).
- La Dirección de Ordenamiento Territorial es la segunda en importancia (20,4%), seguida de la Dirección de Obras privadas, donde el alto número de

profesionales se explica por los agentes que llevan adelante las tareas de inspección de las construcciones dentro de la ciudad.

- Se destaca la alta participación del personal universitario dentro de la Dirección de Ordenamiento Territorial (59,1%).

### **II.2.3.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo**

El Municipio de General Pueyrredón se ha planteado como desafío durante el año 2004, la elaboración del Plan Estratégico Municipal, con el objeto de abordar aquellos temas que son claves en los procesos de transformación económica y social del territorio.

Para llevar adelante esta acción trascendental, el Ejecutivo Municipal ha llevado adelante una labor avalada en cierta forma por el consenso y la participación de la ciudadanía.

La primera etapa de trabajo consistió en la elaboración de un diagnóstico a través de la realización de un taller que se efectuó a fines del año 2003, y contó con la participación de más de sesenta agentes que representan a distintos sectores de la ciudad (empresarios, referentes comunitarios, fomentistas, dirigentes políticos, periodistas, funcionarios públicos, entre otros). Una vez finalizada esta etapa inicial, se llevaron a cabo diez talleres que finalizaron a mediados del año 2004. En esta oportunidad participaron 700 representantes institucionales y comunitarios. Finalmente, se realizó un taller de diagnóstico final con la asistencia de 350 personas.

Sobre la base de las conclusiones que arrojó la etapa diagnóstica, se trabajó en la definición de escenarios futuros posibles y deseables para las siguientes variables: agotamiento del patrón de crecimiento económico, falta de políticas de desarrollo productivo y generación de empleo, ausencia de políticas sociales integrales, escenario social fragmentado, deficiencias en planificación y gestión urbana ambiental, desequilibrios en la provisión de infraestructura y servicios.

Esto permitió la elaboración de proyectos posibles de integrar el Plan Estratégico Municipal. Sobre el total de proyectos se llevó adelante una tarea de priorización teniendo en cuenta como principal parámetro el impacto social potencial

A continuación se mencionan los proyectos identificados como prioritarios en referencia a las Estrategias "Ordenamiento Territorial", "Desarrollo Urbano", "Integración y Calificación Urbana", "Mejoramiento y Protección del Litoral Marítimo. El objetivo propuesto está orientado a la definición e implementación de "un modelo de organización territorial equilibrado, que contemple la protección de las particularidades ambientales del partido, una eficiente articulación entre sus núcleos poblados y el incremento progresivo de la calidad de vida urbana a través de la adopción de nuevos instrumentos de ordenación y de la gestión de proyectos clave".

Los proyectos definidos como prioritarios fueron:

- (i) Plan de ordenamiento territorial para el Partido de General Pueyrredon.
- (ii) Plan de gestión ambiental para el Partido de General Pueyrredon.
- (iii) Sistema municipal de información territorial.
- (iv) Planes de ordenamiento para centros urbanos del Partido
- (v) Plan maestro de infraestructura de servicios.
- (vi) Infraestructura para la producción
- (vii) Sistema de accesibilidad regional
- (viii) Programa de grandes equipamientos urbanos.
- (ix) Plan de transporte y tránsito.
- (x) Programa de espacios públicos.
- (xi) Programa de vivienda y mejoramiento barrial.
- (xii) Programa de atractivos urbanos y revitalización de áreas centrales y comerciales.
- (xiii) Programa de protección de edificios y sectores de interés patrimonial.
- (xiv) Plan integrado para zona Puerto
- (xv) Plan frente marítimo
- (xvi) Programa de defensa costera

## **II.2.3.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial**

### **II.2.3.D.a. Proyectos con impacto urbano territorial**

En la presente sección se brinda un marco descriptivo acerca de las diferentes políticas urbanas que han sido impulsadas por el gobierno municipal y que representan algún tipo de intervención pública respecto al ordenamiento del territorio, la política de suelo, la infraestructura pública y la política de vivienda.

Antes de describir estas políticas resulta interesante recrear la historia de los diferentes organismos municipales que han tenido a su cargo las políticas de tierras y vivienda. A continuación se describen los acontecimientos históricos sobre esta cuestión.

#### Antecedentes organismos municipales encargados de la política de tierras y vivienda

##### **a) Creación del Instituto Municipal de Crédito y Vivienda (IMCREVI)**

En el año 1963 se crea el IMCREVI con el objeto de promover la construcción de viviendas por el sistema de asistencia técnica, esfuerzo propio y ayuda mutua; proyectar y ejecutar planes de edificación destinados a la erradicación de las viviendas insalubres; financiar urbanizaciones y construcción de obras de saneamiento y complementarias e instalaciones para servicios públicos destinados al mejor funcionamiento de los barrios; comprar y vender tierras para el cumplimiento de sus fines; gestionar crédito de instituciones oficiales o privadas.

##### **b) Creación del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano (IMDUR)**

A fines del año 1979 se crea el IMDUR como organismo sustituto del IMCREVI. Este nuevo organismo tiene casi las mismas funciones que el anterior e incorpora todas aquellas relativas a la construcción de obras de red de gas natural y obras sanitarias (agua y cloaca). Posteriormente, aquellas referidas a obras sanitarias pasan a conformar un Sociedad de Estado con el cien por ciento de capital municipal.

##### **c) Creación del Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos.**

En enero de 1986 se crea el Programa de Vivienda y Asentamiento Humanos, a ser implementado a través del IMDUR, con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda a familias y grupos familiares cuyo grado de carencia y marginalidad social requieran

un tratamiento diferencial en el enfoque y en el modo en que se planteen y desarrollen sus soluciones. Con la creación de este programa se modifica la estructura orgánico funcional del Instituto, incorporando a su estructura un área específica para llevar adelante el programa en cuestión. Las principales funciones de esta nueva área eran: efectuar y mantener actualizado el relevamiento y catastro de los terrenos fiscales pertenecientes al dominio municipal, su estado de ocupación, afectación a proyectos de interés público y toda otra información pertinente que resulte de interés para la ejecución del Programa; identificar tierras aptas para el desarrollo del programa y proponer su adquisición, cesión, permuta o expropiación; elaborar y proponer el plan anual de ejecución del programa, prever las partidas presupuestarias y el sistema de control de gestión que permita evaluar en cada instante el cumplimiento de metas; relevar la situación socio-económica de la población potencialmente beneficiaria del programa; proponer los sistemas u operatorias para la financiación y construcción de las viviendas; disponer el mejoramiento en el lugar o traslado y nueva radicación de los asentamientos precarios detectados.

#### d) Creación del Banco Municipal de Tierras.

En diciembre del año 1991, se crea el Banco Municipal de Tierras dependiente del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano, asignándole la función de intervención en todo lo concerniente a las tierras fiscales pertenecientes al dominio municipal y todas aquellas posibles de ser incorporadas al mismo, como así también respecto a aquellas con transferencia a dicho dominio por el fisco provincial

#### e) Sustitución del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano

En el año 1996 se crea el Ente Municipal de Servicios Urbanos (EMSUR) sustituyendo al IMDUR. Bajo esta política municipal, se le asignan al nuevo organismo algunas funciones del IMDUR, se le otorga el rango de Secretaría de Estado, y se transfieren un sinnúmero de funciones que le correspondían a distintas Secretarías de Estado, en lo relativo a servicios públicos, espacios verdes, luminarias, señalización, mantenimiento de cementerios, entre otras.

#### f) Modificación de la estructura de la Secretaría de Obras Públicas.

En el año 1999 se realiza una profunda modificación de la estructura de la Secretaría de Obras Públicas, incorporándose casi la totalidad de las funciones del

EMSUR en diferentes nuevas dependencias. Las principales funciones / departamentos / programas que dejan de funcionar en el EMSUR son: Programas de vivienda, Banco de Tierras, Casa de Tierras, Promoción social y censo, Forestación y poda. De esta manera, las políticas vinculadas a tierras y vivienda pasan a depender formalmente de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano.

#### Proyectos municipales con impacto urbano - territorial

##### A. Regularización Dominial

- (i) Ley 24.374: Entre los años 1997 y 2004 se procedió a la regularizar el dominio de 2.485 inmuebles. En la actualidad son pocas las acciones utilizando este instrumento.
- (ii) Ley 10.830: No se cuenta con información sobre este concepto

##### B. Políticas de provisión de vivienda

- (i) *Programa Crediticio de Apoyo a la Vivienda*: este era un programa habitacional para familias de escasos recursos, realizado con recursos propios del municipio, creado en el año 1996 y que era ejecutado por el ex - IMSUR. El municipio instrumenta un crédito mediante la compra de materiales para la construcción de viviendas, que entrega a los beneficiarios del programa. La devolución de los recursos es a un plazo de tres años, con un costo adicional de hasta un 5 % del monto total. Se construyeron un 167 viviendas. Actualmente se ha puesto en marcha nuevamente.
- (ii) *Fondo Nacional de la Vivienda*: entre los años 1985 y 2001 se construyeron en el municipio de General Pueyrredón un total de 400 viviendas.
- (iii) *Instituto Provincial de la Vivienda*: entre los años 1991 y 1995 se instrumentó el Plan de Reconstrucción de Barrios (no se cuenta con información estadística)
- (iv) *Programa Solidaridad Barrial*: entre los años 1995 y 1999 se construyeron 50 viviendas. En la actualidad el Programa se encuentra interrumpido.
- (v) *Programa PROCASA*: no se obtuvo información oficial.
- (vi) *Plan Dignidad*: por este programa se relocalizaron 400 viviendas del al "Villa del Paso".
- (vii) *Plan Federal*: Del cupo de 900 viviendas sólo se dispone de tierra para 320.

En la actualidad el municipio está implementando un Programa Municipal acompañando a los Programas de Construcción de Viviendas de Interés Social implementados desde el Gobierno Provincial y Nacional. Estas acciones han comprometido la tierra disponible para uso habitacional de dominio municipal, lo que ha llevado a impulsar la compra de tierra destinada a satisfacer la demanda actual.

Se identificó como sector de mayor conveniencia para la adquisición de tierras aquél que se ubica en el ejido urbano o limitando con éste, sobre el noroeste de la ciudad, de manera de evitar dispersar la población en áreas suburbanas que o cuentan con infraestructura de servicios, ni equipamiento comunitario.

En la actualidad, habiéndose incorporado la partida para la adquisición de tierras en el presupuesto 2005, se acaba de terminar de elaborar el Pliego de Licitación Pública para cumplir con el objetivo propuesto.

#### C. Obras Públicas

- (i) Red cloacal y de agua potable: el área urbana de las dos ciudades del Partido (Mar del Plata y Batán) presenta un elevado grado de cobertura de las redes agua y cloacas. La última obra que se realizó fue la denominada "4ta. Cloaca Máxima", que sirve a todo el área del Noroeste de la ciudad de Mar del Plata. Actualmente se avanza sobre proyectos de redes secundarias y domiciliarias.
- (ii) Tratamiento de afluentes cloacales: el proyecto "Emisario Submarino", constituye uno de los proyectos más significativos realizados con financiamiento externo (Banco Interamericano de Desarrollo). La obra constituye un desagüe mediante un caño de 4 kilómetros desde la costa y a 200 metros de profundidad. El presupuesto final asciende a U\$S 30 millones.
- (iii) Plan de obras: las principales obras de menor envergadura se realizan con presupuesto municipal. Para el año 2005 se presupuestaron \$ 5,3 millones. Entre las obras más importantes se destacan: redes de gas, construcción de jardines de infantes, puentes sobre arroyos, refacción de edificios municipales.

#### D. Política Ambiental

La política ambiental del municipio se focaliza específicamente las actividades desarrolladas en el Parque Industrial. Durante estos últimos años, el municipio ha prestado particular atención a las industrias de procesamiento alimenticio, y a las

actividades pesqueras que son las que más residuos industriales generan. A su vez, existen plantas de procesamiento clandestinas o que no reúnen las condiciones mínimas de calidad. Sobre este particular se debe destacar que actualmente los controles realizados por el SENASA y la presión de las normas internacionales coadyuvan a mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos y el cuidado del medio ambiente

#### **II.2.3.D.b. Propuesta Municipal sobre alternativas consideradas viables para la movilización de suelos.**

Como tema final del estudio de campo, y en sintonía con el proyecto en cuestión, se expone a continuación un documento elaborado recientemente por el responsable del Departamento Banco Municipal de Tierras, en el que se proponen alternativas posibles de ser instrumentadas a través del Gobierno Municipal, con el objeto de movilizar suelos.

#### **Antecedentes**

La falta de tierras urbanizadas al alcance de los habitantes de bajos recursos de la ciudad, con el efecto no deseado de la ocupación ilegal de terrenos carentes de infraestructura en la periferia urbana y en áreas no aptas, constituye una grave limitación para, no sólo lo que podría considerarse como un mercado de tierras, sino especialmente, para la localización de usos habitacionales y /o comerciales debido a sus condiciones topográficas y/o ambientales.

La consecuencia más inmediata de esta situación es la sobrevaloración de la tierra urbanizada apta (subdividida, con servicios, no inundable) ya de por sí cara. La tenencia ilegal (como una de las formas de tenencia) de la tierra es una consecuencia del problema de la irregularidad de la tierra que es: La forma o el mecanismo a través del cual los pobres acceden al suelo urbano.

Todos los programas de regularización dominial conllevan una política tributaria. Con la legislación vigente (ley 24374, ley 10.830, ley 10.928) se condonan deudas con ese objetivo a partir del supuesto de que el poseedor legal tendría más interés en estar al día con las tasas, impuestos u otras contribuciones. Pero este esfuerzo económico desde distintos niveles del estado no contribuye a que el estado municipal en particular, pueda apropiarse de un recurso caro y escaso como es la tierra urbanizada, lo que constituye una gran deseconomía para la ciudad por cuanto

-- luego de la ocupación -- los pobladores de áreas no aptas demandan la provisión de servicios e infraestructura.

Así, sabiendo que no podrán reclamarle al loteador, promotor inmobiliario, dueño de la tierra o puntero político que estimuló la ocupación, dirigirán sus reclamos al municipio el que, obligado por las circunstancias, deberá asumir el costo de los problemas y seguramente no tendrá ni siquiera la posibilidad de aplicar una política tributaria que por medio de las tasas ordinarias u otros instrumentos de captura de plusvalías le permitan financiar la infraestructura urbana necesaria.

El incremento de las contribuciones urbanas como pretendida intención de capturar valor puede esconder, en realidad, ineficiencia en la recaudación, básicamente por la incapacidad de actualizar los catastros y la incomunicación entre los distintos organismos y/o niveles del estado para el desarrollo e implementación de instrumentos que así lo permitan.

Desde el año 1997 el municipio, a través de la actuación de apoderados externos, tanto desde la administración central como de entes descentralizados, ha emitido gran cantidad de títulos ejecutivos (red de gas, alumbrado especial, etc.) lo que a nuestro juicio no ha tenido una buena performance en cuanto a los resultados económicos porque las cuentas impagas involucran inmuebles de los sectores impositivos más críticos o los mismos se hallan afectados por problemas judiciales, sucesorios, etcétera.

Sólo en los últimos tiempos y como resultado de las directivas de la actual administración se ha puesto el acento en grandes deudores comerciales y/o industriales, con el objetivo de mejorar la recaudación, pero no en áreas baldías de interés para la localización de usos residenciales y que pudieran incorporarse al dominio municipal. Toda acción debería hacer énfasis en los sectores impositivos identificados con las zonas 4, 5, y 6 lo que hará necesario prever como concluir las causas abiertas cuando no se localicen titulares, responsables empadronados o se trate de terrenos baldíos o inmuebles sin ocupar y además no existan ofertas que compensen los gastos procesales y las deudas originarias.

Dado este marco, se enumeran y describen brevemente las alternativas consideradas viables para la adquisición de tierras:

- a) El proyecto de ordenanza que se adjunta (anexo), por el cual se propone compensar por los créditos a favor de la Municipalidad en los juicios que se produzcan por las deudas de tasas y otras contribuciones.
- b) Realizar acciones destinadas a la incorporación al patrimonio municipal, en los predios que se detallan (ver anexo) en el marco de la Ley 11.622 de consolidación del dominio de interés social o de la Ley 5.708 de expropiaciones. Los mismos están ubicados en un arco formado por las Av. A ALIO, Juan B Justo hasta el límite del Area Urbana de mar del plata, (intraejidales y extraejidales) constituyen macizos territoriales residuales en la trama de la ciudad y en su gran mayoría son beneficiados por la construcción de la 4º cloaca máxima lo que incrementará notablemente su valor cuando se ejecuten las redes secundarias y conexiones domiciliarias. Debe evaluarse la posibilidad de aplicación del Art. 88 de la Ley 8912 en estos inmuebles.
- c) Proseguir las actuaciones que se tramitan por exp. 3124/3/03 sobre la aplicación de la ley 11.622 en la zona sur de la ciudad. A la fecha de este informe se está realizando un relevamiento de parcelas baldías en los barrios Libertad, Malvinas Argentinas y 9 de julio y la zona de los barrios Fortunato de la Plaza, GraI. Pueyrredon y el Martillo.
- d) Evaluar posibilidad de compra de inmueble ya ofrecidos en venta a la Municipalidad. Se adjunta listado en el anexo
- e) Vista la experiencia del Departamento Banco Municipal de Tierras en la aplicación de la Ley 11.622, se debe considerar que, para que la oferta de terrenos en donación se incremente de manera sustantiva se debería adherir, a cada boleta de tasa ABL que se emita, o estar impresa en la misma una leyenda donde se ponga en conocimiento de los contribuyentes la posibilidad de donar a cambio de la condonación de deudas por Tasas Municipales e impuesto Inmobiliario.

#### **II.2.3.E. Anexo**

##### **Anexo I. Organigrama Municipal**

## **Anexo II. Proyecto de Ordenanza**

Artículo 1º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a compensar por los créditos en las subastas judiciales que se produzcan por las tramitaciones de los juicios de apremio, por las deudas de tasas y contribución por mejoras, pudiendo en consecuencia licitar y adquirir el inmueble con los importes actualizados de los conceptos que originaran la causa respectiva.

Artículo 2º: Autorízase la gestión de expropiaciones cuando del resultado de las acciones se comprueben condiciones de emplazamiento del/ los bien/es que demuestren utilidad pública y necesidad social de conformidad con lo previsto en el Artículo 58º de la L.O.M.

Artículo 3º: La posibilidad de licitar por el crédito a favor de la Municipalidad en las subastas de inmuebles y/o la gestión de la Ley de Expropiación de bienes afectados por deudas cuyo cobro este a su cargo, queda limitada al cumplimiento de alguno de los supuestos siguientes: a) Que el/los titular/res del/de los bien/es en cuestión detenten el carácter de propietarios de otros inmuebles; b) Que se trate de viviendas deshabitadas y c) Que se trate de lotes baldíos.

Artículo 4º: Los inmuebles que se incorporen al patrimonio municipal, a través del Departamento Banco Municipal de Tierras, y que no sean declarados de utilidad para los fines de la Administración Central o sus Entes Descentralizados serán destinados a fines de solidaridad social.

Artículo 5º: Autorízase al Sr. Intendente Municipal a delegar en la persona del Sr. Secretario de Legal y Técnica y/o de Hacienda su representación en el acto de subasta de los inmuebles.

Artículo 6º: De forma.

## **Anexo III. Tierras del Dominio Privado a Evaluar**

1.- VI – A – Ch 17 – Fr. I

Sup.: 66.621 m<sup>2</sup>

Calle Czetz y Vías del FFCC

Hay prefactibilidad para conjunto habitacional.

2.- VI – A – Ch. 30 – Parcelas 2a, 2b, 2c, 8, 9a y 9c.

Sup.: 80.970 m<sup>2</sup>

Calle Czetz y Rio Negro.

3.- VI – H – Ch. 79 – parcela 2.

Sup.: aprox. 17 has.

Calle Friuli, W. Morris, Mario Bravo y cont. Av. Canosa.

4.- VI – H – Ch. 30 – Fr. I – Parcelas 25, 26 y 27.

Sup.: 21.000 m<sup>2</sup>

Calles Trip. Del Fournier, Brumana, Namuncurá.

5.- VI – H – Mznas. 41m, 41n y 41f

Sup.: 45.000m<sup>2</sup>

Av. Fortunato de la Plaza y Reforma Universitaria

Calles sin abrir.

6.- VI – A Ch. 82 – Parcela 2.

Sup.: 72.287 m<sup>2</sup>

Alvarado y Leguizamon

7.- VI – A – Ch 29 – Fr I – Parcelas 1,2,15 y 16

Sup.: 38770 m<sup>2</sup>

Strobel y 212

8.- VI – A – Ch 63 – 6

Sup.: 35.000 m<sup>2</sup>

Av. Colón y 228

9.- VI – A – Ch 63 – 10

Sup.: 27.000 m<sup>2</sup>

Av. Colón y 240

10.- VI – A – Ch 63 – 8

Sup.: 27.000 m<sup>2</sup>

Av. Colón al 10.000

11.- VI – A – Ch 63 – 4

Sup.: 27.000m<sup>2</sup>

Rivadavia e/ 230 y 232

12.- VI – H – 33b – Parcelas 1 a 16

33g – Parcelas 1 a 15

33h – Parcelas 1 a 16

Sup. 15.340 m<sup>2</sup>

Av. J. P. Ramos, Bouchard, Azopardo y Av. Vertiz.

\* Parcialmente ocupadas.

13.- VI – H – Manzanas 52c, 52d, 52k y 52m.

Sup.: 32.000 m<sup>2</sup>

Av. Fortunato de la Plaza y Heguilor

14.- VI – A – Ch 82 – Parcela 1

Sup. 107.582 m<sup>2</sup>

Av. J. B. Justo, F. Errea, Alvarado y Portugal.

15.- VI – A – Ch 28 – Parcela 2

Sup.: 80.000 m<sup>2</sup>

Strobel y Leguizamón

16.- VI – H – Ch 42 – 16 a

Sup.: 15.000 m<sup>2</sup> aprox.

Lindero a escuelas provinciales

#### **ANEXO IV. Inmuebles Ofrecidos en Venta**

1.- IV – DD – Manzanas 442, 443 y 449

Sup. 38.608 m<sup>2</sup>

Calles Azopardo, Canesa, San Salvador y J. N. Fernández. Barrio Don Emilio.

Ofrecido en venta por exp. 26137/7/99

2.- VI – A – Ch 76 – Fr III – Parcelas 1, 2 y 3

Ex Complejo polideportivo U.T.A. ubicado en Alberti, Amaya, F. Errea y J.

B. Justo.

Sup. 56.795 m<sup>2</sup>

Forma parte de un predio mayor de aprox. 38 has.

Distrito UD5. Ord. 6442. Complejo UTA.

3.- IV – Rural – Parcelas 588, 590, 592 y 594.

Plano 45-75-84. Sup total aprox. 20 has.

Entre los barrios J. Hernández y Autódromo.

4.- VI -- H -- Ch 42 -- Parcelas 21, 19, 15, 14, 13, 12 y 11.

Triángulo formado por las vías del FFCC, Trip. Del Fournier y Namúncura.

Sup. Aprox. de 15.000 m<sup>2</sup>

Sector de vías ocupado por asentamiento.

## **II.2.4. Municipalidad de Brandsen**

### **II.2.4.A. Análisis de la Estructura Organizacional**

#### **II.2.4.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica**

El Sector Público de la Municipalidad de Brandsen está estructurado orgánicamente según la siguiente composición: Intendente Municipal, dos cargos de Staff y una dirección que dependen directamente del Intendente y tres Secretarías de Estado.

Además de la Dirección de Asuntos Legales, dependen directamente del Intendente Municipal el Asesor de Obras Públicas y Servicios y el Contador Municipal.

Las tres Secretarías a las que se hace referencia son la Secretaría de Salud Pública y Desarrollo Humano, la Secretaría de Gobierno y Hacienda y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

A diferencia de otros Gobiernos Municipales, en esta Municipalidad se concentran en una sola Secretaría funciones relacionadas con tareas de planificación, coordinación y ejecución de las políticas del gobierno municipal propiamente, y las relativas a las políticas de gestión institucional entre el Ejecutivo y el Concejo Deliberante, así como aquellas atinentes a la programación, coordinación y ejecución del presupuesto y cumplimiento de la política tributaria y fiscal<sup>2</sup>. De la Secretaría de Gobierno y Hacienda depende la mayor cantidad de direcciones municipales: Dirección de Inspección General, Dirección de Rentas y Liquidaciones, Dirección de Tesorería, Dirección de Prensa y Turismo, Dirección de Producción y Empleo. Por otra parte, existen cinco Departamentos que dependen de esta Secretaría.

Asimismo, las políticas vinculadas a las prestaciones sanitarias hacia la comunidad y las orientadas a acción social se llevan a cabo a través de una Secretaría, cuando por lo general en muchos municipios unidad tiene rango de Subsecretaría.

La tercera de las Secretarías es la Obras y Servicios Públicos. Bajo esta Unidad se encuentran cuatro direcciones: Servicios Viales, Medio Ambiente, Servicios Generales, Planeamiento Urbano. La incorporación de dos direcciones adicionales

---

<sup>2</sup> En la mayoría de las Municipalidades de la Provincia estas funciones están asignadas a dos Secretarías (Gobierno por una parte, y Hacienda o Economía por otra).

durante el ejercicio 2004 bajo la órbita de la Secretaría, da luz del interés en ampliar la capacidad institucional del sector público municipal por parte del Ejecutivo Municipal.

En el anexo se expone un organigrama de dicha estructura con un nivel de mayor detalle.

A los fines de la investigación en cuestión, se pudo identificar con claridad las áreas que se encuentran involucradas en las políticas vinculadas al uso de suelo y la planificación urbana. De hecho existe una Dirección de Planeamiento Urbano que es la encargada de llevar adelante las funciones relacionadas con estos temas.

#### **II.2.4.A.b. Procedimientos Administrativos**

Existen distintos antecedentes<sup>3</sup> e investigaciones que brindan una acabada descripción acerca de las debilidades que se observan en la gran mayoría de municipios de la Provincia de Buenos Aires (y del resto de los municipios del país) en cuanto a tener herramientas eficaces a la hora de dejar plasmada en forma continua y permanente cuál es la forma de llevar adelante todas las acciones y actividades que son responsabilidad de cada Unidad Organizativa identificada en la estructura del sector público municipal.

Si bien en varias oportunidades se ha avanzado hacia este camino a través de diferentes programas promovidos desde el nivel nacional y provincial de gobierno, el Municipio de Brandsen no cuenta con un Manual de Procedimientos que compile en un sólo cuerpo toda la normativa que rige el accionar de las distintas áreas de gobierno. Esta herramienta es esencial ya que permite mantener actualizada la normativa y los procedimientos que deben emplearse en cada caso.

Por otra parte, la carencia de un sistema de control interno, impide la realización de controles de legalidad<sup>4</sup> de los actos administrativos y su conveniencia económica y oportunidad.

Estas particularidades observadas brindan un escenario que debe ser evaluado con sumo cuidado antes de identificar y formular los diferentes proyectos que integrarán

---

<sup>3</sup> Estudios Diagnóstico de los Municipios adheridos al Programa de Reforma y Desarrollo de los Municipios Argentinos (BID 1164 OC/AR)

posteriormente el Programa de Movilización de Suelo Urbanizado Ocioso que se diseñe para los municipios de la Provincia.

#### **II.2.4.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

El trabajo de campo permitió relevar el grado de involucramiento de cada una de las unidades organizativas respecto a los procesos que se llevan a cabo para alcanzar los diferentes productos que tienen algún tipo de vinculación con la problemática de uso de suelos y planificación urbano territorial.

Las acciones que se realizaron *in situ* permitieron diagnosticar el entrecruzamiento de los diferentes niveles de la organización municipal respecto a los productos que fueran identificados previamente. El siguiente cuadro de situación da una idea acabada de este particular respecto a: (i) Hábitat social, (ii) Obras Públicas, (iii) Política Ambiental, (iv) Territorio Ordenado (Planes Urbanos), (v) Tasas Municipales.

El área que mayor vinculación tiene con la política urbana es la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Cuenta con 4 direcciones: Dirección de Servicios Viales, Dirección de Medio ambiente, Dirección de Servicios Generales, Dirección de Planeamiento Urbano.

La información que se recabó en las misiones realizadas al territorio, permitió identificar los procesos desarrollados dentro del ámbito específico de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, por significar la unidad más representativa en cuanto a los objetivos del estudio en cuestión; y en menor medida, la Secretaría de Gobierno y Hacienda. En particular, las políticas orientadas al ordenamiento territorial y la planificación urbana son llevadas a cabo por las direcciones que conforman la primera de las Secretarías mencionadas, bajo un ámbito físico separado del resto de la estructura de la municipalidad.

A continuación sobre la base de la información provista por el Municipio, se exponen los procesos que se desarrollan en las Unidades que tienen algún tipo de participación en áreas vinculadas con la política urbana: cuatro direcciones que dependen de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, y una que depende de la Secretaría de Gobierno y Hacienda:

- La **Dirección de Servicios Viales** tiene a su cargo llevar adelante principalmente las funciones relativas a la reconstrucción y mejora de caminos, obras menores, obras por frentistas, etcétera.
- En materia de política ambiental y protección al medio ambiente, entiende la **Dirección de Medio Ambiente**, aunque en la actualidad sus acciones no son muy significativas en comparación al total de las políticas públicas que lleva a cabo el municipio.
- La **Dirección de Planeamiento Urbano** es la más importante dentro de las actividades sobre las que se apoya el proyecto. Claramente, los procesos asociados a la planificación del territorio y la elaboración de la normativa relativa a ello, se desarrollan, en esta Dirección.
- La **Dirección de Servicios Generales**, tiene a su cargo funciones relativas a todos aquellos servicios municipales esenciales: recolección y depuración de residuos, iluminación de calles, limpieza general, barrido manual y mecánico, etcétera.
- Finalmente, y fuera de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, los procesos vinculados a la gestión de cobro de tasas municipales se identifican en el ámbito de la Secretaría de Gobierno y Hacienda, de quien depende la **Dirección de Rentas y Liquidaciones**, que tiene a cargo la recaudación de las tasas municipales y de los impuestos provinciales que se recaudan en la municipalidad (Departamento de Descentralización tributaria).

#### **II.2.4.B. Los recursos económicos y la dotación de personal**

Una de las dimensiones de análisis de la investigación se refiere al estudio de los recursos financieros y humanos que integran el Sector Público Municipal. En particular, el objetivo de esta sección es adentrarse en la descripción de las áreas de relevancia para el proyecto en cuestión.

Claramente, las posibilidades de llevar adelante políticas de estado están asociadas estrechamente a la dotación de recursos humanos con que cuentan las diferentes áreas de decisión y con los recursos financieros asignados a través del presupuesto municipal.

Dimensionar estos componentes mediante algún tipo de indicador (cuali-cuantitativo) representativo, no asegura contar con una herramienta que refleje exactamente la debilidad o fortaleza del Municipio respecto al impacto que provocarán las políticas que se originan en determinada área o unidad. Sin embargo, brinda un marco conceptual válido para realizar algún juicio respecto a las posibilidades concretas que dispone una determinada área.

Si bien los indicadores pueden exponerse para casi todas las unidades organizativas, a los fines del presente estudio, lo relevante atañe a las áreas específicas referidas a las políticas urbano territoriales, en donde la Secretaría de Obras y Servicios Públicos representa la de mayor importancia.

#### II.2.4.B.a. Recursos Financieros

En el siguiente cuadro se muestra sintéticamente el gasto ejecutado en la Municipalidad según las distintas finalidades. Si bien la apertura del gasto responde a la clasificación funcional, es posible determinar adicionalmente el monto erogado a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Gastos por Finalidad - Función  
Año 2004

Conceptos	Monto	%
Consejo Deliberante	258.897,8	2,9%
Cultura y Turismo	248.596,5	2,8%
Administración General	1.574.801,9	17,5%
Deportes	81.610,7	0,9%
Hospital Municipal	2.241.202,2	24,9%
Unidades Sanitarias	132.395,6	1,5%
Alumbrado Público	212.353,8	2,4%
Cementerio y Ss. Públicos	1.517.097,8	16,9%
Bromatología, Inspeccion Gral. y Juzgado de Faltas	248.268,7	2,8%
Residuos Sólidos y Medio Ambiente	258.896,0	2,9%
<i>Planeamiento Urbano</i>	<i>418.256,2</i>	<i>4,6%</i>
Infraestructura Vial	740.108,4	8,2%
Delegaciones	339.949,9	3,8%
Accion Social	483.265,5	5,4%
Guarderías	77.991,1	0,9%
Centros de Asistencia a la Niñez	125.967,2	1,4%
Fondo de Fortalecimiento	40.033,3	0,4%
<b>Total</b>	<b>8.999.692,7</b>	<b>100,0%</b>
<b>Secretaría de Obras y Servicios Públicos</b>	<b>3.146.712,2</b>	<b>35,0%</b>

Fuente: Gobierno de la Municipalidad de Brandsen

El cuadro permite extraer las siguientes consideraciones:

- La Secretaría de Obras pública ejecuta anualmente el 35% del presupuesto de la Municipalidad,

- Sin embargo, el monto ejecutado en el área de Planeamiento Urbano representa sólo el 4,6%.

Esta clasificación no permite visualizar la importancia del gasto operativo de la Secretaría de Obras Públicas en comparación con el resto de las unidades orgánicas de la Municipalidad. Claramente, el componente del gasto de mayor relevancia está representado por los rubros que se identifican con servicios públicos.

#### II.2.4.B.b. Dotación de Personal

Otra manera de poder evidenciar el dimensionamiento de cada una de las unidades organizativas del sector público municipal, es a través de la dotación de personal.

En el cuadro siguiente se muestra brevemente el personal asignado a cada secretaría, haciéndose especial hincapié en la estructura de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

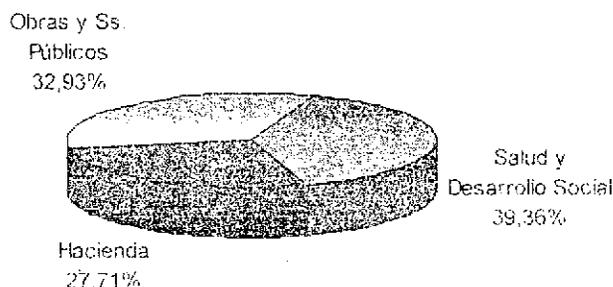
#### Municipalidad de Brandsen Dotación de Personal

Unidad Organizacional	Escala fón			Calificación				Total	
<b>Totales</b>	<b>60</b>	<b>150</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>119</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>38</b>	<b>249</b>
Secretaría de Salud y D. Social	18	52	28	3	42	12	13	28	98
Secretaría de Hacienda	35	25	9	3	26	15	16	9	69
Secretaría de Obras y Ss. Públicos	7	73	2	20	51	6	0	1	82
Secretaría	1	2	1	0	0	2	1	1	4
Dirección de Medio Ambiente	1	3	0	0	1	3	0	0	4
Dirección de Ss. Generales y Ss. Viales	4	68	0	20	49	3	0	0	72
Dirección de Planeamiento Urbano	1	0	1	0	1	0	0	1	2

Nota: En el escalafón "Técnico" se incluye la categoría del personal "Obrero"

Se puede apreciar que la cantidad de personal asignado en el sector público municipal es más o menos uniforme entre secretarías, siendo la Secretaría de Obras y Servicios Públicos la segunda en importancia. En el siguiente gráfico se muestra la representatividad de esta última en el total.

### Dotación de Personal por Secretaría (En porcentajes)



Fuente: Sobre la base de datos provistos por la Municipalidad de Brandsen

Más allá de esta última apreciación, lo relevante a los fines del estudio en cuestión es el dimensionamiento de la Dirección que tiene a su cargo las funciones relativas a la planificación del territorio. Es llamativo cómo la Dirección de Planeamiento Urbano está integrada por sólo dos agentes municipales.

#### II.2.4.B.c. Otros recursos

Un tercer indicador que brinda algún tipo de información de tipo cualitativa y que permite incorporar algún juicio adicional a la capacidad institucional del municipio, es la relativa a los recursos informáticos. Es de destacar que la municipalidad utiliza un Sistema de Información Integral que concentra los Subsistemas Contable (Tesorería, contabilidad y Compras), Subsistema Recursos (Catastro, Cuenta corriente, Padrón de Contribuyente), y Subsistema Recursos Humanos.

Como dato adicional, el Municipio cuenta con un Sistema de Información Geográfico (SIG) a cargo de la Dirección de Planeamiento Urbano que acabada de ser incorporado a la gestión pública.

#### II.2.4.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo

La mayoría de los estados de cualquier nivel de gobierno (nacional, estadual, local), ha considerado esencial contar con un Plan de Estratégico, que de alguna manera identifique los ejes estratégicos sobre los que se van a apoyar las políticas públicas en los siguientes años de gobierno.

A los fines de nuestra investigación, lo relevante será indagar acerca de las políticas que tengan una fuerte vinculación con el uso del suelo. En verdad, algunos

municipios denominan de distintas maneras a estos planes como ser Planes de Desarrollo Local, Planes Urbanísticos o específicamente Plan de Ordenamiento Territorial, haciendo especial énfasis en lo legislado por la Ley 8912

En el caso de la Municipalidad de Brandsen el camino inicial para la elaboración de este Plan, ha sido una exhaustiva labor desde las áreas del gobierno municipal, que ha permitido reunir a toda la sociedad de Brandsen para debatir y decidir el futuro de la ciudad y el partido. Bajo esta concepción, el Plan Estratégico aporta al partido una visión de futuro involucrando a todos los agentes que quieran tomar participación en la identificación de "ideas" que luego puedan ser canalizadas mediante proyectos concretos mediante la acción de gobierno.

Sólo así, las autoridades gubernamentales consideran que este PLAN se convierte en una herramienta de planificación útil para el mediano y largo plazo. Claramente, proyectos en marcha exitosos, no podrán ser fácilmente vulnerables ante decisiones contrarias de futuros administraciones municipales.

#### **II.2.4.C.a. Breves antecedentes**

Sobre finales del año 2002, la Municipalidad de Brandsen firmó un convenio con la Universidad Nacional de La Plata para la elaboración del Plan Estratégico Brandsen que contenía dos etapas bien identificadas: (i) realización del CENSO parcelario urbano durante el primer trimestre del año 2003, (ii) realización de talleres participativos para la construcción de un diagnóstico consensuado con la comunidad y la formulación del Plan Estratégico propiamente dicho.

Así durante el año 2003 se confeccionaron tres talleres temáticos: Económico-Productivo, Urbano Ambiental, y Social.

Estas tareas dieron por resultado la elaboración de un Diagnóstico (Matriz FODA), el Modelo de Desarrollo, los Lineamientos Estratégicos, los Objetivos, los Programas y las Medidas de Política, que terminarían integrando el Plan Estratégico a través de diferentes Ejes Estratégicos identificados:

## II.2.4.C.b. Diagnóstico respecto a problemáticas atinentes al proyecto en cuestión

### Matriz FODA

En esta sección se exponen casi textualmente los principales contenidos que resultaron del diagnóstico previo a la elaboración del Plan Estratégico de la Municipalidad.

#### **Problemática 1: Barrios y Localidades**

**Debilidades:** (i) Escasa cobertura de la red de infraestructura de servicios en barrios periféricos: cloacas, agua potable, gas natural, energía eléctrica domiciliaria, iluminación pública, mejorado de calles, zanjeo y pavimentación, teléfonos públicos, veredas y desagües, (ii) contaminación de las napas de agua en el Barrio Infanta Isabel, (iii) conflictos en los accesos al área urbana, y localizaciones extraurbanas y en los nodos de las rutas provinciales que atraviesan el partido y el ferrocarril, (iv) falta de gestión en la construcción de la circunvalación al área urbana, y jerarquización de las vías de circulación, (v) ausencia de una estrategia de crecimiento urbano en la ciudad cabecera, (vi) desarticulación entre el área urbana consolidada y los barrios de la periferia, (vii) accesos adecuados desde las rutas provinciales sobre las cuales se ingresa a las localidades (Ruta 215 - Gómez; Ruta 29 - Jéppener), (ix) falta de asistencia médica los fines de semana, y de atención oftalmológica en determinadas localidades (Jéppener) y por las noches reducido horario de guardia pasiva (Gómez), (x) deficiencias en el servicio de ambulancia y baja cobertura de obra social, (xi) Carencia de espacios verdes públicos de recreación y esparcimiento deportivo, (xii) escasas posibilidades de inserción laboral para los jóvenes, e inclusión en las propuestas cultural-identitarias, sumado a la falta de actividades y programas para el tiempo libre y de ocio en las localidades.

**Amenazas:** (i) Escasas oportunidades para adolescentes y jóvenes locales., (ii) falta de oportunidades laborales en algunos barrios, y la dificultad para la creación de empleos., (iii) consecuencias desencadenadas por el aumento de flujo del transporte pesado y vehicular y la falta de cruces y circulación peatonal en áreas específicas., (iv) cierre del ferrocarril y su postergada reactivación., (v) problemáticas que afectan al desarrollo social, generadas por los bajos porcentajes de servicios de infraestructura básica en algunos barrios., (vi) supuesta existencia de agua de pozo

contaminada en el barrio Santa Isabel, (vii) incremento de la población sin cobertura de obra social, (viii) escasas oportunidades para concurrir a distintas actividades o eventos para adolescentes y jóvenes que viven en las localidades, (ix) falta de equipamientos verdes deportivos, (x) desarraigo para jóvenes estudiantes, (xi) imposibilidad de pago consecuente de los bajos ingresos y el alto valor de las tasas de servicios en agua, gas y teléfono (en la localidad de Jéppener), (xii) escasa frecuencia del transporte público para estar comunicados con el resto de áreas urbanas y extraurbanas., (xiii) incremento de la población sin cobertura de obra social.

**Fortalezas:** (i) existencia de todos los servicios de infraestructura en áreas urbanas y barrios planificados como urbanizaciones de vivienda social, (ii) existencia de una red de centros sanitarios en los barrios, (iii) existencia de un Hospital Municipal, (iv) existencia de edificios con valor histórico arquitectónico, como por ejemplo cascos de estancia que dieron origen a la denominación de los barrios, (v) buen nivel de organización barrial, en lo que respecta a equipamientos sociales, (vi) barrios que se están organizando a través de la conformación de una junta vecinal o sociedad de fomento barrial, (vii) salas de Primeros Auxilios Municipales, con servicio de enfermería y farmacia, (viii) Instituciones barriales existentes como Centro de Jubilados, Escuelas, y Sociedades de Fomento, Bibliotecas, etc., (ix) buen nivel de organización barrial, en lo que respecta a equipamientos sociales, (x) participación comunitaria y compromiso, en la definición de prioridades que apunten al desarrollo de los barrios y localidades, (xi) localidades que brindan ventajas comparativas en lo que respecta a silencio, ausencia de contaminación, contacto con la naturaleza, (xii) ubicación estratégica de la localidad de Gómez en relación con Capital Federal (70 km), La Plata (30 km) y su localidad cabecera.

**Oportunidades:** (i) alto involucramiento de la población en proyectos para el partido, (ii) identificación de los problemas vecinales y comunitarios barriales, (iii) alto nivel propositivo de las comunidades barriales, (iv) existencia de algunos barrios organizados, y la manifiesta intención de los demás de organizarse, (v) implementación de programas de integración social, (vi) programa progresivo de completamiento de agua potable, (vii) áreas densificadas con buena oferta de servicios y equipamiento, (viii) dimensión barrial y urbana, apta para la fácil implementación de estrategias por medio de proyectos y programas, (ix) alto

involucramiento de la población en proyectos para el desarrollo de las localidades, (x) identificación de los problemas vecinales y comunitarios, (xi) Buena disponibilidad de tierras.

## **Problemática 2: Planificación Urbano Territorial**

**Debilidades:** (i) Normativa obsoleta y desactualizada, que genera la ausencia de planificación urbana, (ii) crecimiento urbano desordenado, problemas en la supervisión de la ocupación y uso del suelo, (iii) falta de controles y aplicación de las normas para el logro de condiciones de salubridad, calidad ambiental urbana y, normas de convivencia entre vecinos, (iv) conflictos en el cumplimiento y/u omisión de las normativas para la edificación, por desconocimiento, falta de identificación con la norma, carencia de conciencia social y compromiso ciudadano, (ii) falta de consideración y/o evaluación de la incidencia de barreras naturales para el asentamiento urbano, y la proliferación de asentamientos espontáneos, (iii) insuficientes servicios de infraestructura básica como agua, cloacas, y gas en zonas suburbanas, e incluso la falta de servicio de electricidad en sectores más postergados, (iv) existencia de las napas altas, (v) falta de planificación de obras intermunicipales y civiles urbanas (por ejemplo, escurrimientos hídricos superficiales desde el partido de San Vicente, desagües pluviales, zanjeo para el escurrimiento natural, canales aliviadores, nodos de conflicto en la intersección de rutas provinciales, conservación del asfalto en algunos barrios, mantenimiento y adecuación de banquetas en los accesos a las localidades), (vi) problemas en el sistema de movimientos, sobre todo en la zona céntrica, (vii) transporte de sustancias tóxicas por el casco urbano (Metanol), (viii) falta de compromiso de los vecinos por la disposición en la vía pública de los residuos domiciliarios (indiferencia del esquema horario, la recolección desorganizada, hasta la disposición final de residuos que actualmente se utiliza vía relleno sanitario), (ix) riesgo potencial de contaminación por falta de control y disposición de residuos de empresas privadas que operan en el rubro, (x) falta de gestiones para la conservación y protección del recurso forestal en lugares naturales recreativos y de esparcimiento de uso público.

**Amenazas:** (i) Desarrollo espontáneo del Partido, sin una articulación de variables con una planificación a futuro, (ii) acción del hombre que ha condicionado fuertemente todas las actividades, (iii) incremento de accidentes de tránsito y

problemas que afectan directamente la vida diaria de los ciudadanos, ocasionados por la falta de un sistema local y regional de movimientos, (iv) contaminación y deterioro de recursos no renovables como: suelos, en lo que refiere a decapitación por la creación de canteras, y uso intensivo del suelo para la comercialización de panes de césped, y agua en lo que respecta al sistema de desagüe de aguas servidas mediante pozos absorbentes y la existencia de las napas altas, (v) problemas ocasionados por la falta de una solución integral para la recolección de residuos sólidos urbanos, y posterior tratamiento, (vi) drástica modificación de los recursos naturales con los que dispone la región., (viii) deterioro del ecosistema, reemplazando la flora y fauna local por la cría de ganado, así como por cultivos de diversa índole y forestación

**Fortalezas:** (i) Localización geográfica estratégica del partido de Brandsen, con respecto a las vías de comunicación regional, Capital Federal, y Partidos de la costa bonaerense, (ii) condiciones naturales favorables, en lo que refiere a sistema de vientos en todas sus direcciones, suelos con topografía levemente ondulada, leves depresiones con acumulación superficial del agua, acceso y calidad de las napas, fauna y flora adaptada a la comunidad, (iii) partido con atracción migratoria permanente en la región, y consecuente incremento de la población en relación con otros partidos donde los habitantes emigran, (iv) dimensión poblacional manejable, espacio suficiente y sitios adecuados para la gestión del territorio, (v) infraestructura de servicios, en lo que respecta a agua potable, cloacas, energía eléctrica, recolección de residuos; aunque decrece hacia la periferia marcando un notable desequilibrio, (vi) buen nivel de análisis de la problemática ambiental por parte de los ciudadanos.

**Oportunidades:** (i) Reconocer la falta de planificación y legislación coherente con la situación actual, es un punto de partida para iniciar y rever los cambios necesarios, (ii) situación de crisis que atraviesan todos los partidos de la región, da la posibilidad de reposicionarse en diferentes áreas, (iii) Ubicación geográfica estratégica, (iv) condiciones naturales favorables, (v) existencia de una planta depuradora bien dimensionada, (vi) presencia de recursos naturales públicos propios, (vii) marcado interés de diferentes sectores por invertir en el partido, (viii) predisposición para la formación de consorcios.

## **II.2.4.C.c. Ejes Estratégicos del Plan vinculados a la política urbano territorial del Municipio.**

### **Eje Estratégico**

#### OBJETIVOS

1. Promover el desarrollo territorial de los barrios de la ciudad cabecera a partir de las necesidades priorizadas por los vecinos, y de la planificación dinámica urbana territorial.
2. Promover la integración social y territorial de las localidades y su complementariedad funcional, fortaleciendo su identidad a través de la búsqueda de roles; a partir de nuevas actividades productivas y/o de servicios que fortalezcan su tejido económico-social y reactiven su estancamiento.
3. Fomentar y facilitar el funcionamiento de las Organizaciones Barriales / Comunitarias, como órganos de participación ciudadana con una fuerte interacción barrial, para que continúen e incrementen el nexo entre el gobierno local y la comunidad, potenciando la participación activa de la población en la toma de decisiones que la involucran.
4. Generar una planificación integral del territorio para la totalidad del partido de Brandsen, sobre una base ambiental que abarque problemas propios y comunes a la región, comprometiendo a todos los sectores en la búsqueda de la integración y posicionamiento regional.

#### PROGRAMA ASOCIADO: ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL

##### **Subprograma 1. Calidad Urbana en los Barrios**

###### **1. Fortalecimiento Barrial**

Se propone la incorporación de las demandas priorizadas por los vecinos en cada área barrial, con una sistematización en la implementación y ejecución de las mismas, en el marco de la renovación de la gestión municipal

Se apunta a la necesidad de mejorar la calidad de vida en los barrios, optimizar la gestión de los procesos administrativos, fortalecer la capacidad sobre la toma de decisión en los asuntos de incumbencia local y garantizar los procesos de participación efectiva de la comunidad.

Las principales acciones específicas que se identificaron fueron:

- a) Reorganizar la Secretaría Técnica y la Dirección de Planeamiento Municipal con el equipamiento de recursos humanos y técnicos necesarios, para que cada una pueda cumplir con sus incumbencias específicas;
- b) Impulsar el trabajo coordinado y en equipo de ambas funciones municipales, para poder así implementar eficientemente las acciones que surgieron en el marco de los Talleres Barriales dentro del plan de fortalecimiento barrial.

## **2. Superación de barreras urbanas**

Con esta medida se apunta a la integración urbana y social de personas con capacidades diferentes, ancianos, y niños, es una medida inclusiva que busca la misma posibilidad de oportunidades para el desarrollo de la vida urbana en un contexto de respeto y valoración de la diversidad.

En muchas oportunidades la ciudad por omisión está marginando distintos grupos sociales los cuales encuentran dificultades o "barreras", para poder realizar actividades cotidianas. Los recursos compensatorios son medios de auxilio, instrumentos para el logro de un determinado objetivo, en este caso la superación de barreras urbanas. Mediante la planificación, y la arquitectura se espera reconstruir el hábitat, para adaptarla y orientarla al servicio del hombre.

Acciones específicas:

- a) Mantener actualizado los datos proporcionados por el GIS, en lo que respecta a discapacitados, niños y tercera edad, para orientar la toma de las decisiones que involucran la temática;
- b) Generar desde el Ejecutivo y Legislativo Municipal, la toma de conciencia social mediante la difusión e implementación de las legislaciones municipales y provinciales vigentes;
- c) Integrar a distintas O.N.G.s. relacionadas con la temática para la promoción y difusión de las acciones específicas que contiene esta medida, con el objeto de que sean ejecutadas;
- d) Actualizar las normas municipales, referente a la utilización por parte del frentista de materiales aptos para la construcción de veredas públicas, con

superficies texturadas, que impidan el deslizamiento; y monitorear su cumplimiento;

- e) Colocar señalización horizontal en vados y rebajes de cordón,
- f) Promover la construcción de rampas en los accesos a edificios públicos, con colocación de barandas y pasamanos continuos,
- g) Implementar un plan de completamiento de rampas para los cruces peatonales en aquellas áreas urbanas que se necesiten como por ejemplo los boulevares,
- h) Mantener una iluminación adecuada para senderos y veredas,
- i) Gestionar la adaptación de los medios de transporte público e infraestructura adecuada para el ascenso y descenso del pasajero;
- j) Equipar los lugares de esparcimiento como plazas y espacios verdes con elementos que contribuyan al desarrollo de actividades para la tercera edad

### **3. Definición de la mancha urbana**

Se propone la elaboración de una planificación para la definición de la mancha urbana, en el marco de un Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial para las áreas urbanas y extraurbanas, que permita planificar el futuro crecimiento del Partido, y oriente el desarrollo, en término de compatibilidad de usos (residencial, comercial, industrial, rural, etc.), subdivisión del suelo (tamaño de las parcelas), morfología (altura de la edificación), espacios verdes, conectividad, nuevas urbanizaciones, áreas degradadas, y fundamentalmente áreas expectantes.

Ante los rápidos y reiterados cambios sociales, políticos y económicos, que afectan el funcionamiento de la ciudad; la complejidad de los mismos, la falta de articulación con los cambios regionales, nacionales y mundiales; y la caducidad de las normativas vigentes es necesaria la actualización del marco legal para la articulación de un desarrollo integral del territorio a través de la legislación.

Principales acciones específicas:

- a) Generar desde el Ejecutivo y Legislativo Municipal, las condiciones para iniciar un proceso de actualización de las normativas vigentes constituyendo un equipo técnico formado por profesionales locales y no locales de incumbencia (abogado/a, arquitecto/a, agrimensor/a, geógrafo/a, sociólogo/a, etc.) para la

formulación y seguimiento hasta la promulgación de las mismas, en el marco de un Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial; y un organismo no gubernamental, constituido por representantes de las instituciones locales directamente ligadas al tema, con el objeto específico de monitorear, consensuar y ser partícipe del proceso.

- b) Informar y generar conciencia sobre la necesidad de la existencia y cumplimiento de normas e indicadores urbanos acordes a las necesidades locales actuales, que respondan a la convivencia comunitaria y social de una ciudad.
- c) Establecer con claridad los límites de los barrios de la ciudad cabecera y de la localidad suburbana de La Parada.

## **Subprograma 2. Fortalecimiento de las Localidades**

### **4. Promoción y desarrollo de las localidades**

Esta medida promueve el fortalecimiento de las localidades mediante la cogestión municipal y comunitaria, dirigida a la diversificación de roles, la búsqueda del equilibrio, e integración entre las localidades y la localidad cabecera; articulando estrategias posibles de acuerdo a los recursos y potencialidades propias.

La necesidad de responder a la falta de actividades identitarias, detener el desarraigo de jóvenes y el consecuente decrecimiento poblacional; ofreciendo posibilidades para concurrir a diferentes actividades que desarrollen el potencial humano y a su vez posibilite la integración al sistema económico productivo del partido.

Las principales acciones específicas identificadas fueron:

- a) Descentralizar, además de las existentes, más funciones propias del municipio que puedan ejecutarse desde las delegaciones, fortaleciendo a las mismas con recursos humanos locales, que tengan como objetivo la ejecución y monitoreo de las acciones consensuadas en los talleres de las localidades.
- b) Promover la búsqueda de un perfil que identifique y fomente la valorización de la identidad en las localidades, ubicándolas con un rol específico en el partido y la región.

- c) Prever la dotación de un transporte que vincule a La Parada con la Escuela Técnica.
- d) Crear un Hogar para Ancianos o un Hogar de Día para ancianos, donde se pueda brindar atención, compañía y desarrollar actividades recreativas.
- e) Construir un espacio para actividades recreo-deportivas en la localidad de Jéppener y un espacio sociocultural en Gómez.
- f) Tramitar una oficina descentralizada de correo y Registro Nacional de las Personas en Gómez.
- g) Gestionar un Polimodal anexo a algún establecimiento educativo de Brandsen (similar a Oliden), con el objeto de evitar el desarraigo y traslado de jóvenes para acceder a la educación, en la localidad de Gómez.

### **Subprograma 3. Accesibilidad Interna y Externa**

#### **5. Reordenamiento Vial**

Se promueve la elaboración de estudios previos específicos que permitan la implementación de un plan de reordenamiento del sistema de movimientos; y la conformación de una red de circulaciones internas entre barrios, para solucionar los problemas ocasionados por el cruce de las rutas y el ferrocarril.

Resolver específicamente el problema particularizado que afecta al área urbana en todas sus dimensiones (cruce de las Rutas Provinciales Nro. 29, 210, y 215 y el paso de las vías férreas, más los nodos de conflictos), y los accesos a las localidades sobre las rutas 215 y 29, fomentando la integración socio-espacial barrial y disminuir los problemas ocasionados por estas barreras urbanas artificiales priorizando al peatón.

Acciones específicas identificadas:

- a) Elaborar desde el área técnica competente del Departamento Ejecutivo Municipal una Planificación Integral del Sistema de Movimientos, evaluando el funcionamiento y articulación de todos sus componentes; integrando todas las acciones específicas enunciadas;
- b) Gestionar la ejecución de las obras en el cruce de las rutas Provinciales Nro. 29, 210, y 215 y el paso de las vías férreas;



- c) Reclamar la terminación del desvío de la ruta 215, que solucionaría en gran parte el tema de tránsito;
- d) Construir dársenas de acceso a las localidades de Jéppener y Gómez sobre las R.P. Nro. 29 y Nro. 215;
- e) Gestionar una modificación en el trazado de la curva anterior al ingreso al área urbana, sobre la Ruta Nro. 210;
- f) Jerarquizar las vías de comunicación urbana, dándole una función específica y particularizada en su uso y velocidad (Sendas para transporte pesado, sendas para vehículos, sendas para peatones, bicisendas).
- g) Conformar una red de circulaciones internas entre barrios
- h) Gestionar la reapertura de aquellos servicios ferroviarios que han sido clausurados;
- i) Regularizar un sistema de transporte público interno con dimensiones apropiadas para la circulación del servicio en el área urbana.
- j) Gestionar mayor frecuencia y cobertura en los horarios del transporte público, que comunica a las localidades con la localidad cabecera de Brandsen.
- k) Reevaluar los recorridos internos del transporte público y reorganizar la cobertura y frecuencia horaria en las localidades.
- l) Equipar a los barrios periféricos con refugios en las paradas de transporte público.
- m) Gestionar la construcción de cruces peatonales sobre la Ruta 2.

#### **Subprograma 4. Desarrollo Ambiental Sustentable.**

##### **6. Planificación del Territorio e Integración Regional**

Se plantea el abordaje de la planificación del territorio urbano y rural, que implique el análisis de todo el partido y su dinámica regional generando normativas adecuadas para un crecimiento sustentable y comprometido con los aspectos sociales y ambientales de la población.

Dada la dinámica de las ciudades actuales es necesaria la articulación regional en la búsqueda de la integración y su rol específico, con un perfil que identifique y

responda a las demandas locales, trabajando sobre los problemas propios y comunes a la región, garantizando una gestión adecuada que refleje una visión transdisciplinaria.

Principales acciones específicas identificadas:

- a) Articular desde el Ejecutivo y Legislativo el funcionamiento del equipo de profesionales constituido, o similar, que se detalla en la medida 3 (Subprograma "Calidad Urbana en los Barrios") para abordar la planificación de todo el Partido, en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, con el objeto de actualizar las normativas que regularán los usos de suelo posibles, sus localizaciones, subdivisiones, superficies aptas, indicadores y la apropiación sustentable de los recursos;
- b) Promover una adecuada distribución de las actividades garantizando la sustentabilidad de los recursos sobre la virtual renta económica a corto plazo;
- c) Fortalecer las áreas de implementación de las normativas consensuadas, aprobadas y promulgadas para el cumplimiento de la presente medida;
- d) Promover la valoración del trabajo en red o regional para el logro de objetivos comunes y propios, difundiendo la integración regional previa elección y consenso del área regional a integrar;
- e) Institucionalizar una región la cual integre el partido de Brandsen.;
- f) Trabajar intermunicipalmente en áreas de límites jurisdiccionales compartidas por dos municipios y abordar problemáticas regionales.

## **7. Gestión para la Protección Ambiental**

Esta medida propone implementar acciones que tengan como objetivo respetar el medio ambiente en todos sus aspectos, tanto local como regional, logrando un control estatal municipal de la gestión ambiental.

Se entiende al hábitat humano, y la naturaleza, como un sistema complejo componente de otros, ligado con todos los aspectos ambientales, e influyente en la calidad de vida y salubridad de la población. Se busca proteger y devolver el equilibrio amenazado por las acciones de la mano del hombre.

Principales acciones específicas que se identificaron:

- a) Elaborar un inventario o digesto de áreas naturales locales, para ser declaradas patrimonio natural del partido o áreas de reserva;
- b) Fomentar los centros de interpretación de la naturaleza y campañas educativas de concientización sobre la importancia de conservar el medio ambiente, con la apertura de puntos de información conjuntamente con ONGs;
- c) Elaborar folletos divulgativos, CDs, edición de videos propios, publicación de libros y guías sobre las características ambientales de la zona, sus recursos y espacios naturales, etc;
- d) Fortalecer la relación entre la población y espacios naturales del Partido, mediante jornadas de conocimiento, rutas guiadas, etc.;
- e) Fomentar el voluntariado ambiental;
- f) Identificar las especies de características autóctonas para implantar en las áreas a forestar;
- g) Valorar y conocer las tipologías que integran la flora nativa; difundir sus propiedades, características y ventajas ambientales;
- h) Generar planes de forestación que recuperen la flora nativa pampeana de Brandsen y las características naturales ambientales del lugar; redescubriendo las especies autóctonas;
- i) Evitar la poda indiscriminada. Fortalecer la capacitación del personal habilitado para la poda;
- j) Desarrollar un Plan de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, evaluando los aspectos ambientales, sociales y económicos de las alternativas de gestión;
- k) Elaborar un diagnóstico profundo y adecuado de la generación de los residuos que involucre al vecino, generador de la materia prima y actor inicial del proceso, hasta el órgano de gestión en la disposición final de los residuos, representado por el Municipio;
- l) Identificar y caracterizar las áreas que actualmente se hacen cargo de la problemática;

- m) Efectuar la consulta adecuada con profesionales especialistas en el tema. (Por ejemplo, las Universidades que son una vía de consulta natural).;
- n) Evitar por todos los medios comenzar la gestión instalando una planta de reciclado;
- o) Concientizar y educar a la población conjuntamente con las autoridades correspondientes, sobre la problemática de los R.S.U.;
- p) Recuperar definitivamente el espacio residual donde funcionaba el basural local.

#### **II.2.4.D. Antecedentes y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial**

El municipio no ha llevado a cabo en los últimos años políticas con fuerte incidencia sobre el territorio. En esta sección sólo se enumeran sólo aquellas obras que según manifestaron los funcionarios del municipio son parte de la agenda para el corriente ejercicio y que pueden considerarse como que tienen algún impacto a corto plazo.

##### En materia de vivienda:

Plan Federal: 62 viviendas

Plan Solidaridad: 16 viviendas

Planes por Cooperativas: 250 viviendas

##### Otras obras municipales:

Pavimento.

Conclusión de obras de la Terminal Municipal

Planes de Cloacas

Centros de Asistencia Infantil

Unidades Sanitarias

#### **II.2.4.E. Anexo**

## **II.2.5. Municipalidad de Malvinas Argentinas**

### **II.2.5.A. Análisis de la Estructura Organizacional**

#### **II.2.5.A.a. Descripción de la Estructura Orgánica**

El Organigrama Municipal de Malvinas Argentinas presenta características que evidencian grandes diferencias respecto a la forma en que se estructura el sector público de otros municipios de la Provincia de Buenos Aires. Algo que parece sumamente llamativo es que no existe como unidad organizativa la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Del Intendente Municipal dependen la Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Salud, la Secretaría de Economía y Hacienda, una Unidad Ejecutora Municipal, una Dirección General y varias Direcciones de menor importancia, así como la Casa de Tierras y el Vivero Municipal.

En términos de la cantidad de unidades gubernamentales que dependen de cada Secretaría, la de Gobierno es la más importante ya que está integrada por una Subsecretaría de Gobierno y cinco Direcciones Generales: Gobierno; Legales y Faltas; Industria, Empleo y Medio Ambiente; Planeamiento y; Fiscalización.

Bajo este mismo análisis de magnitud, la Secretaría de Salud es la que sigue en orden de importancia. De ella dependen una Subsecretaría que lleva el mismo nombre y una Dirección General: Salud.

La Secretaría de Economía y Hacienda parecería ser la que menor estructura posee. Sólo depende de esta la Dirección de Rentas.

Como se mencionara, existen dos unidades organizativas más que dependen directamente del Intendente y que tienen a su cargo funciones de gran relevancia para el municipio. La Unidad Ejecutora Municipal de Obras y Viviendas, y la Dirección General de Garantías y Derechos Humanos.

Si bien existe una estructura orgánica que identifica las unidades gubernamentales del Ejecutivo Municipal, existen algunas particularidades generales bastante llamativas: (i) de la Dirección General de Gobierno dependen veintidós direcciones de menor envergadura, veintiocho áreas departamentales y veintiún áreas adicionales de menor nivel jerárquico; (ii) de la Dirección General de Salud dependen quince direcciones, cada una de ellas con una subdirección.

Por su parte, las funciones vinculadas a las políticas urbano-territoriales se encuentran en la órbita de la Secretaría de Gobierno en diferentes unidades: Casa de Tierras y Unidad Ejecutora Municipal de Obras y Viviendas que dependen directamente del Intendente; una Dirección General de Planeamiento a cargo de las funciones referidas a las políticas de desarrollo urbano y registros territoriales, dos direcciones vinculadas a las funciones atinentes a la prestación de servicios públicos; una dirección de obras públicas, una dirección de medio ambiente. Más adelante se explica en detalle las funciones que son responsabilidad de cada una de estas unidades.

Se adjunta en el anexo el Organigrama Municipal.

#### **II.2.5.A.b. Procedimientos Administrativos**

Las entrevistas mantenidas con los funcionarios en el territorio, permiten corroborar como en casi todos los municipios de la Provincia de Buenos Aires, la carencia de Manuales que detallen cuales son los procedimientos administrativos que se deben llevar a cabo en cada caso a los fines de cumplimentar las tareas que se corresponden con cada una de las unidades de la organización. Sólo se cuenta con algunos documentos asilados que describen como se debe actuar en cada tema vinculado a los trámites que realizan los ciudadanos a través de la administración municipal.

La carencia de este tipo de herramienta, impide en cierta forma que se cuente con el control interno adecuado, dando lugar al desarrollo de actividades de tipo informal y a la toma de decisiones sobre la marcha.

#### **II.2.5.A.c. Áreas con mayor vinculación a la gestión de políticas urbano territoriales.**

En esta sección se intenta identificar las áreas involucradas en llevar adelante los procesos que presentan algún tipo de relación con el alcance de los productos asociados estrechamente a la temática de planeamiento urbano y ordenamiento del territorio. Como se mencionara en el apartado que describe la Estructura Organizacional del Municipio de Malvinas Argentinas, son siete las unidades en cuestión.

A continuación se describen las responsabilidades asociadas a los principales procesos desarrollados por cada unidad de interés:

#### Casa de Tierras

- Aplicación de la Ley Nacional de Titularización de Inmuebles, Ley 24.374,
- Intervención en las actuaciones de escrituración de inmuebles fiscales municipales,
- Intervención en las regularizaciones dominiales de interés social a requerimiento del Poder Ejecutivo Provincial,
- Gestión de trámites de afectación al régimen de bien de familia,

#### Unidad Ejecutora Municipal de Obras y Viviendas

- De esta depende la Dirección de Tierras y Vivienda
- Gerenciamiento de la construcción de viviendas e infraestructura y de toda obra que el municipio decida ejecutar a través del sistema de Obra por administración,
- Programación de obras, iniciación de compras y contrataciones, coordinación de tareas del personal municipal,
- Ejecución las tareas, proyectos, o asistencia técnica que resulten necesarias,
- Emisión de certificados de avance de obras,
- Análisis de la situación habitacional de la población del Partido y estado de su parque habitacional,
- Formulación y ejecución de Programas y/o Proyectos orientados a la integración urbana de asentamientos irregulares, a través de su mejoramiento habitacional y de la regularización física y legal; la relocalización de familias, cuando sea necesario liberar terrenos fiscales; la construcción de viviendas evolutivas; la promoción y asistencia de la autoconstrucción familiar; el acceso de familias de escaso recursos a financiamiento para el mejoramiento de su vivienda; y cualquier otro proyecto de impacto socio urbano,
- Supervisión de políticas de regularización dominial de inmuebles ocupados por familias de bajos recursos,
- Realización de censos y diagnósticos de la población,

- Actualización de registros de la demanda habitacional,

#### Dirección de Servicios Públicos

- Recolección de basura, poda, desmontaje de árboles,
- Atención de las demandas de servicios municipales y realización de tareas de mantenimiento,
- Realización de tareas de bacheo,
- Mantenimiento de las condiciones de transitividad de la red troncal y las principales rutas y avenidas de acceso al Partido,
- Reparación y mantenimiento del Alumbrado Público,
- Verificación de controles de calidad del Servicio de Provisión de Electricidad a la Municipalidad

#### Dirección de Obras Públicas

- Coordinación y supervisión de las acciones propias de los departamentos a su cargo,
- Coordinación y fijación de políticas relacionadas con las Obras públicas,
- Propuestas de políticas t elaboración del Presupuesto Anual de Obras
- Distribución del cronograma de obras fijando tiempos de realización de las tareas,
- Coordinación del acciona de todas las áreas a cargo, procurando el cumplimiento de los objetivos planteados como prioritarios.

#### Dirección de Medio Ambiente

- Mejoramiento, protección, conservación y restauración de los recursos naturales y del medio ambiente en general,
- Recepción y tramitación de denuncias sobre ruidos molestos, malos olores y otros tipos de contaminación ambiental,
- Otorgamiento y verificación de certificados de aptitud ambiental de acuerdo a convenios firmados con el Gobierno de la Provincia,
- Control del grado de contaminación de los recursos naturales,

- Administración de proyectos de reciclaje de residuos sólidos domiciliarios,
- Coordinación de las acciones para la defensa del medio ambiente con los organismos gubernamentales de la órbita nacional y provincial,

#### Dirección General de Planeamiento

- Diseño de políticas específicas de los temas de su competencia natural como el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y de usos de suelo, el planeamiento, el registro de variables físicas del territorio, el catastro inmobiliario y, la problemática del hábitat.
- Diseño de políticas de fortalecimiento de la identidad local,
- Capacitación y profundización del estudio de la materia urbanística desde la óptica de la gestión municipal con el propósito de propender a la sustentabilidad del espacio urbano,
- Coordinación y supervisión de las dependencias a su cargo, instruyendo la implementación de los cursos de aprobados.
- Elaboración del presupuesto de gastos e inversiones del área,
- Dirección del programa "Gas para Todos".

#### **ii.2.5.B.Los recursos económicos y la dotación de personal**

##### **ii.2.5.B.a. Recursos Financieros**

Las misiones de análisis llevadas a cabo en el territorio, permitieron relevar información referente al presupuesto municipal sólo en base devengado, en conformidad con lo que expresa oficialmente la ordenanza del "Presupuesto General de Gasto Municipal y Cálculo de Recursos" para el ejercicio 2005.

Esta información se presenta a través de la clasificación del gasto público por finalidad-función. A los fines del estudio en cuestión la clasificación de interés es la institucional, es decir, la que detalla el presupuesto por unidad orgánica. A pesar de que existe una apertura programática interna a cada finalidad, no es posible identificar el presupuesto asignado a cada área específica, lo que imposibilita determinar el monto del presupuesto correspondiente a la Dirección de Planeamiento, la Dirección de Medio Ambiente, la Dirección de Obras Públicas, Casa de Tierras y Unidad Ejecutora Municipal de Obras y Viviendas.

El siguiente cuadro expresa aproximadamente la descripción mencionada y la participación porcentual por "finalidad".

**Presupuesto de Gasto**

En Miles de Pesos

<b>Finalidades</b>	<b>Monto</b>	<b>Porcentaje</b>
Administración General	27.289,6	22,08%
Salud Pública	37.655,2	30,47%
Servicios Especiales Urbanos	55.237,4	44,70%
Bienestar Social	3.391,5	2,74%
<b>Total</b>	<b>123.573,7</b>	<b>100,00%</b>

Claramente, la información no permite dimensionar el presupuesto asignado a las áreas específicas a ser consideradas. Si bien existe una finalidad denominada "servicios especiales urbanos", éste no es el único rubro de interés. En la finalidad Administración General se encuentran las partidas presupuestarias correspondientes a la Dirección General de Planeamiento, la Casa de Tierras y la Unidad de políticas de vivienda, que son las unidades en donde se concentran las funciones vinculadas específicamente al ordenamiento del territorio y el planeamiento urbano, pero no se tiene detalle para cada una de ellas.

**II.2.5.B.b. Dotación de Personal**

La información disponible respecto a la dotación de personal de la municipalidad no presenta una desagregación que permita evaluar la importancia relativa de las áreas de relevancia para el proyecto en cuestión.

Al igual que en caso de la asignación presupuestaria, la planta de personal de la municipalidad está disponible según la clasificación funcional, diferenciando el personal de planta permanente del temporario, con el detalle de la clasificación escalafonaria del personal en las siguientes categorías: superior, jerárquico, administrativo, obrero y de servicios.

**Dotación de Personal**

Personal	Cantidad de agentes				Total
	Administración General	Salud Pública	Ss. Especiales Urbanos	Acción Social	
<b>Permanente</b>	<b>237</b>	<b>304</b>	<b>46</b>	<b>9</b>	<b>596</b>
Superior	8	9	0	0	17
Jerárquico	29	6	2	0	37
Profesional	4	83	0	2	89
Administrativo	106	167	4	6	283
Obrero	52	0	18	1	71
Servicios	38	39	22	0	99
<b>Temporario</b>	<b>337</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>14</b>	<b>462</b>
<b>Total</b>	<b>574</b>	<b>358</b>	<b>103</b>	<b>23</b>	<b>1.058</b>

Fuente: Departamento Ejecutivo – Municipalidad de Malvinas Argentinas

**II.2.5.B.c. Otros recursos**

El Municipio cuenta en la Dirección General de Planeamiento con un Sistema de Información Geográfica que integra el procesamiento de información georreferenciada y relacional. El sistema contiene una base catastral, de espacios verdes, equipamiento, infraestructura y áreas de servicios públicos, estadísticas censales (INDEC), de zonificación, villas y asentamientos, habilitaciones comerciales y, de recaudación y nivel de cobrabilidad de tasas municipales.

El programa brinda una serie de planos y mapas que proporcionan una visión interactiva de la información geográfica de todo el Partido.

**II.2.5.C. Plan Estratégico Municipal: políticas vinculadas al uso del suelo**

Como gran parte de los Municipios de la Provincia, el Municipio de Malvinas Argentinas ha desarrollado su Plan Estratégico. En verdad, no existe un plan que integre todos los ejes estratégicos sobre los cuales descansa la política municipal, sino que se ha que se ha elaborado un Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en línea con los lineamientos de la Ley Provincial 8.912.

Este plan que expresa en forma sistemática la política urbana del gobierno municipal, constituye una herramienta dinámica que se va ajustando año a año de manera de ir incorporando los temas de agenda del Poder Ejecutivo Municipal. El último cuerpo integral que describe los principales ejes estratégicos del municipio, involucra el período 2005 – 2015.

El objetivo principal es trazar los grandes ejes de desarrollo del municipio, de forma de constituir una herramienta fundamental para la gestión urbana y aportar la base para el diseño de políticas públicas acordes a la realidad del Partido. Mediante este

instrumento de política, se propone orientar el proceso urbano y territorial, recalificando los recursos naturales, la infraestructura y las viviendas existentes, de manera de mejorar las condiciones de vida y bienestar de la ciudadanía.

#### **II.2.5.C.a. Antecedentes**

El Municipio de Malvinas Argentinas fue creado en el año 1994, tras la sanción de la Ley Provincial N ° 11.551. El territorio del Partido se conformó mediante una parte del territorio del ex – partido de General Sarmiento y del partido de Pilar en menor medida. Presenta la particularidad de carecer de una estructura urbana eficiente, de una infraestructura adecuada y de una identidad urbana.

Estos factores son el puntapié inicial para pensar en la necesidad de contar con un marco de referencia para la elaboración de un instrumento de planeamiento y gestión urbana que se ha denominado "Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de Malvinas Argentinas (PODUMA) y un instrumento normativo, es decir, una Código Urbano (COMA)

#### **II.2.5.C.b. Particularidades y definición de Ejes Estratégicos**

##### **Objetivos**

Son objetivos del PODUMA: (i) Contribuir a desarrollar la identidad del partido de Malvinas Argentinas, (ii) Mejorar la calidad urbano ambiental del territorio, (iii) Ordenar y estructurar la trama urbana, (iv) Orientar el desarrollo del tejido, (v) Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, (vi) Preservar y proteger el patrimonio ambiental, cultural e histórico, (vii) Contribuir al desarrollo económico del Partido, (viii) Crear e implementar nuevos instrumentos de gestión urbana.

##### **Lineamientos básicos**

Se han identificado tres lineamientos básicos que definen la estrategia urbana del Partido: identidad, accesibilidad, calidad urbana ambiental.

La estrategia urbana combinará los tres ejes estratégicos en una propuesta integral, dando lugar a la implementación de políticas, programas y proyectos públicos y privados en el mediano y largo plazo.

A continuación se presenta un cuadro situacional que contiene la descripción de cada uno de los ejes estratégicos mencionados en forma sintética

## Eje Estratégico de Identidad

EJE	PROGRAMA	PROYECTO
Identidad	Nueva Centralidad Municipal	Centro Cívico y Parque Urbano
	Fortalecimiento de Centros Históricos	Parque Lineal del Belgrano
		Equipamiento Urbano en Centros Locales
		Proyectos de Infraestructura, Mobiliario, y tránsito y transporte asociado a cada centro
	Centralidad Regional	Nodo Panamericana – El triángulo
Nomenclatura Urbana	Señalización Pública – Código de Nomenclatura Urbana	

Este eje está orientado a la capacidad que debe tener el territorio de identificarse como entidad reconocida, es decir, de producir su propia identidad. Esta identificación se expresa en recortes territoriales sucesivos que se engloban desde el nivel de pertenencia más general al más particular. De esta forma se busca la consolidación de la identidad del Partido en la región, de cada localidad en el Partido y finalmente, de cada barrio en la localidad.

## Eje Estratégico de Accesibilidad

EJE	PROGRAMA	PROYECTO	
Accesibilidad	Ensanche, apertura, completamiento y Pavimentación	Vías primarias	
		Vías secundarias	
		Conectores secundarios	
	Tránsito	Tránsito	Sentidos de circulación
			Señalización
			Resolución de conflictos viales y nodos
			Resolución de intersecciones
			Interferencia vial – ferroviarias
	Transporte	Transporte	Centro de transferencia
			Red de tránsito pesado
			Paradores y dársenas
	Aceras y mobiliario urbano	Aceras y mobiliario urbano	Publicidad
			Regulación y construcción de aceras
Mobiliario Urbano			

La accesibilidad es un concepto que considera la trama desde un punto de vista integral incluyendo nociones de conectividad, movilidad, atravesabilidad y articulación. Es la dimensión indispensable de lo público como expresión del espacio de todos, que permite no sólo la función conectiva o de canal de infraestructuras, sino la que construye el vínculo entre lo colectivo y lo doméstico.

## Eje Estratégico de Calidad Urbana Ambiental

EJE	PROGRAMA	PROYECTO
Calidad Urbana Ambiental	Saneamiento de Arroyos	Darragueira
		Albuera
		Las Tunas
		Garín
	Infraestructura de Servicios	Plan Maestro de Saneamiento, plan
		Plan Renovación Alumbrado Público
		Fondo Municipal de Infraestructura
	Movilización y Regulación del Suelo Urbano	Código Urbano
		Banco de Tierras
		Herramientas de Gestión
	De Protección	Normativa Específica
		Normativa Patrimonial
	Regularización Dominial	Terrenos Fiscales Ley 24.374
Mejoramiento de Barrios	Fondo Municipal de Vivienda	
	Proyectos Integrales	
Vivienda	Relocalización de Tejido marginal sobre traza	
Plazas	Proyectos Específicos	
	Proyectos Específicos	

Este eje estratégico está orientado a la capacidad del territorio de ofrecer un marco adecuado el para el desarrollo de las diferentes prácticas sociales que incluyen desde la interacción social en la vida familiar, hasta la producción, intercambio, circulación y almacenamiento de bienes y servicios, y la calidad del medio ambiente propiamente dicho.

La configuración de los tejidos resulta ser el soporte principal para el desarrollo de este eje. Desde el punto de vista conceptual, la caracterización del tejido deberá estar orientada conforme las siguiente premisas: (i) desarrollo de la morfología preexistente, encauzándola mediante herramientas de la codificación y de determinados programas y proyectos, hacia la construcción de las conformaciones deseadas, (ii) reconocimiento de la simultaneidad de prácticas sociales.

### II.2.5.D. Antecedentes, y perspectivas futuras respecto a la ejecución de proyectos con incidencia urbano – territorial

#### II.2.5.D.a. Antecedentes

Las visitas al Municipio no permitieron relevar información que pueda considerarse de interés a los fines de poder evaluar la capacidad gubernamental del estado municipal. Sólo se cuenta con información acerca de los antecedentes en relación a dos tipos de dimensiones:

**(i) Cuadro de Situación de Inmuebles baldíos y acciones potenciales de intervención.**

Sobre la base de las políticas de la agenda municipal, el Municipio lleva un registro exhaustivo de los inmuebles baldíos que presentan importantes deudas con el municipio. Actualmente el municipio tiene perfectamente identificados a los deudores. En el siguiente cuadro se expone resumidamente la situación al mes de febrero del 2005.

**Deudas con el fisco municipal por Inmuebles Baldíos**

Rango	Cantidad	% del total	Monto	% del total
Menores de \$ 500	2.615	10,4	518.066,80	1,1
Entre \$ 501 y \$ 1.000	1.511	6	1.140.945,20	2,5
Entre \$ 1.001 y \$ 3.000	19.964	79,4	38.452.983,00	84,4
Más de \$ 3.000	1.063	4,2	5.459.502,10	12
<b>Totales</b>	<b>25.153</b>	<b>100</b>	<b>45.571.497,10</b>	<b>100</b>

Fuente: Municipalidad de Malvinas Argentinas

**(ii) Cuadro de situación de Regularización Dominial a través de la Ley 24.374**

A través de una entrevista llevada a cabo con la escribana de la Casa de Tierras se ha tomado conocimiento del hecho de que la Municipalidad está actualmente trabajando en los procedimientos de regularización dominial.

No se ha podido acceder hasta la fecha a ningún documento que brinde información específica sobre la cantidad y estado de los procedimientos en cuestión. De acuerdo a la información que se transmitió en forma oral por los entrevistados de la mencionada unidad organizativa de la municipalidad, este tipo de procedimientos no es demandado en la actualidad por los sectores carentes de ingresos, sino por aquellos con niveles entre bajos y medios.

**II.2.5.D.b. Perspectivas**

Finalmente y asociado a los ejes estratégicos que fueron descriptos en el capítulo precedente, acerca de la necesidad de conformar un espacio de nueva centralidad, las nuevas autoridades de gobierno de la municipalidad han diseñado una iniciativa en pos de consolidar un espacio de integración social.

Esta iniciativa tiene por objeto incorporar al patrimonio municipal una gran extensión de tierras con alto valor ambiental, ubicadas estratégicamente en el baricentro del territorio y utilizadas por más de 90 años como arsenal del ejército argentino. Este predio es considerado idóneo para localizar un nuevo centro urbano susceptible de dar respuesta a una serie de problemas que presenta la estructuración física del territorio en relación a su integración. El Municipio de Malvinas Argentinas adquirió estas tierras en el año 1998 en el marco de una subasta pública convocada por el estado argentino.

El programa integral representa un complejo urbanístico que incluye el edificio municipal de gobierno, un centro cultural, un centro deportivo, un área recreativa, un centro cívico, un área comercial, la recomposición de la trama urbana circundante, y áreas verdes.

#### **II.2.5.E. Anexo**

### II.3. Algunas Consideraciones

El acelerado proceso de urbanización ha convertido a Latinoamérica en la región en desarrollo más urbanizada del mundo. A comienzos del siglo XX, el 25% de la población vivía en ciudades de más de 2000 habitantes, en la actualidad el 75% de los habitantes vive en un medio urbano.

Por otro lado, las debilidades institucionales en las que se implantaron mandatos de reforma en lo económico y lo social en las últimas décadas no favorecieron la construcción de un entramado social que de sustento a procesos de inclusión social, sino que más bien profundizaron la fragmentación social.

En este contexto los procesos de urbanización de la población más pobre de las ciudades latinoamericanas, dieron lugar, como emergente espacial, a asentamientos precarios, que en la mayoría de los casos fueron generados espontáneamente, en forma ilegal y/o irregular, en suelos poco aptos para la urbanización, por su grado de contaminación, por la proporción de tierras inundables, en situación de carencia de agua potable y cloacas, con construcciones precarias, entre otras expresiones de la marginalidad urbana (Pisoni, C.).

En el marco del proceso de reformas, el período que se abre a mediados de la década de los '90 en la Argentina, está dominado por el proceso de consolidación del ejercicio de un conjunto de funciones por parte de los municipios. Este ejercicio de funciones fue dándose a través de la transferencia de servicios, la creación de nuevos servicios en aspectos poco o mal atendidos por el gobierno provincial y por medio de la implementación de distinto tipo de programas sociales, en su mayoría de corte asistencial.

La gestión de este tipo de programas enfrenta a los municipios con el ejercicio de un conjunto de funciones, algunas de las cuales antes estaban a cargo de instancias supralocales (como salud) y otras nuevas al menos por el carácter masivo de las intervenciones (como es el caso de los programas asistenciales). Las formas y características que adquiere la gestión de esos programas no es similar en todos los municipios en tanto los comprometen de diferente forma según sus capacidades. En este sentido, es razonable argumentar que el desarrollo de sus *capacidades institucionales* es bastante desigual y configura en cada caso una matriz diferente en

la cual estas estrategias se organizan y cobran cuerpo en la gestión de los programas.

Si bien las propuestas de organización de los programas explicitan las funciones a desempeñar por el nivel municipal (las que se formalizan en los convenios suscriptos por los municipios con las provincias y la nación), el alcance en el ejercicio de estas funciones descentralizadas depende también de las *capacidades institucionales* de cada uno de los municipios. Del conjunto de las dimensiones señaladas por la bibliografía sobre el tema, rescatamos aquí las que consideramos reconocen la particularidad local antes aludida. Estas son: la estructura de organización interna, sus circuitos y la división del trabajo al interior de la estructura; los recursos físicos y humanos (que incluyen las capacidades individuales de los agentes involucrados); y los avances y perspectivas en relación a la gestión de las políticas que cobran interés a los fines de este estudio, es decir, urbano territorial.

Estos aspectos han intentado ser relevados a través del trabajo de campo realizado y reflejados en el capítulo III del presente informe.

En términos generales, se pueden extraer algunas conclusiones, que requerirán una contrastación específica en campo a la hora de la implementación in situ de los proyectos-programas a instrumentarse por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires:

- No existe un modelo único de organización de la estructura de la administración pública del nivel inferior de gobierno para la Provincia de Buenos Aires. Los casos relevados muestran la heterogeneidad mencionada. Este fenómeno trae como consecuencia una diversidad que también se ve reflejada en las distintas unidades de la estructura que en cada caso asumen responsabilidades en relación a los procesos involucrados en la gestión de políticas urbano territoriales. Producto de ello, es necesario considerar que la implementación de un programa de este tipo, deberá en cada caso particular, instrumentarse a través de la unidad organizativa pertinente.
- En muy pocos casos y para cuestiones muy específicas existen normas escritas de procedimientos. Por lo general, los procedimientos se transmiten en forma oral entre los empleados municipales. Sobre este mismo aspecto, es importante resaltar la carencia que se ha observado en la mayoría de los casos de

información digitalizada, confiable, y disponible en tiempo y forma para la toma de decisiones.

- Se ha observado una limitada e inadecuada institucionalización en la mayoría de los gobiernos locales analizados acerca de mecanismos de participación ciudadana para la gestión de las políticas urbano territoriales.
- Se puede argumentar para algunos municipios la existencia de precariedad y escasez de recursos humanos económicos y tecnológicos para enfrentar una eficiente gestión respecto a las políticas urbano territoriales.
- Existe una gran heterogeneidad en relación a la composición de las unidades de la estructura de la organización que en cada caso intervienen en la gestión de políticas urbano territoriales. Es razonable pensar que la implementación de un programa de este tipo debe ir acompañada de su respectivo manual de procedimientos y actividades de capacitación, al mismo tiempo que la implementación de circuitos y sistemas de información.
- Existe diversidad respecto a la clasificación presupuestaria que utilizan los municipios. Esto dificulta la comparación entre ellos de los recursos afectados al área de interés a los fines de este estudio. A su vez, esta diversidad dificulta también el control y monitoreo de la ejecución de los programas, a través del presupuesto y su ejecución.
- Se observa un interés de los municipios por avanzar en la planificación de sus territorios, aunque el estado de avance es diverso en cada caso. En ciertos organismos se ha observado un nivel de especialización del trabajo más pronunciado, lo que determina mayor nivel de formación y capacidad de parte de los agentes responsables del área. A su vez, es factible establecer diferencias entre aquellos municipios que planifican sus políticas con visión de futuro, y aquellos otros que deben atender la inmediatez de las emergencias que se presentan. Otra de las características mediante la que se diferencian en este aspecto los municipios es el grado de participación de los ciudadanos y los distintos agentes de la sociedad local.

- En cierta medida y sólo en términos muy generales, es posible establecer tipos de clasificaciones que permitan ordenar a los municipios en categorías para su ordenamiento analítico de acuerdo a ciertos criterios:
  - Si pertenece al conurbano: en estos casos, el grado de importancia y la magnitud de las emergencias a las que deben atender es muy significativa.
  - El perfil de desarrollo urbano: se ha identificado que los municipios con perfil de desarrollo turístico muestran mayor capacidad de gestión territorial.
  - La escala del municipio: este aspecto está íntimamente ligado a los criterios de clasificación anteriores y derivan en consecuencias que se manifiestan en el tipo de estructura de organización, el grado de especialización del trabajo y la magnitud de las emergencias sociales a las que deben atender.

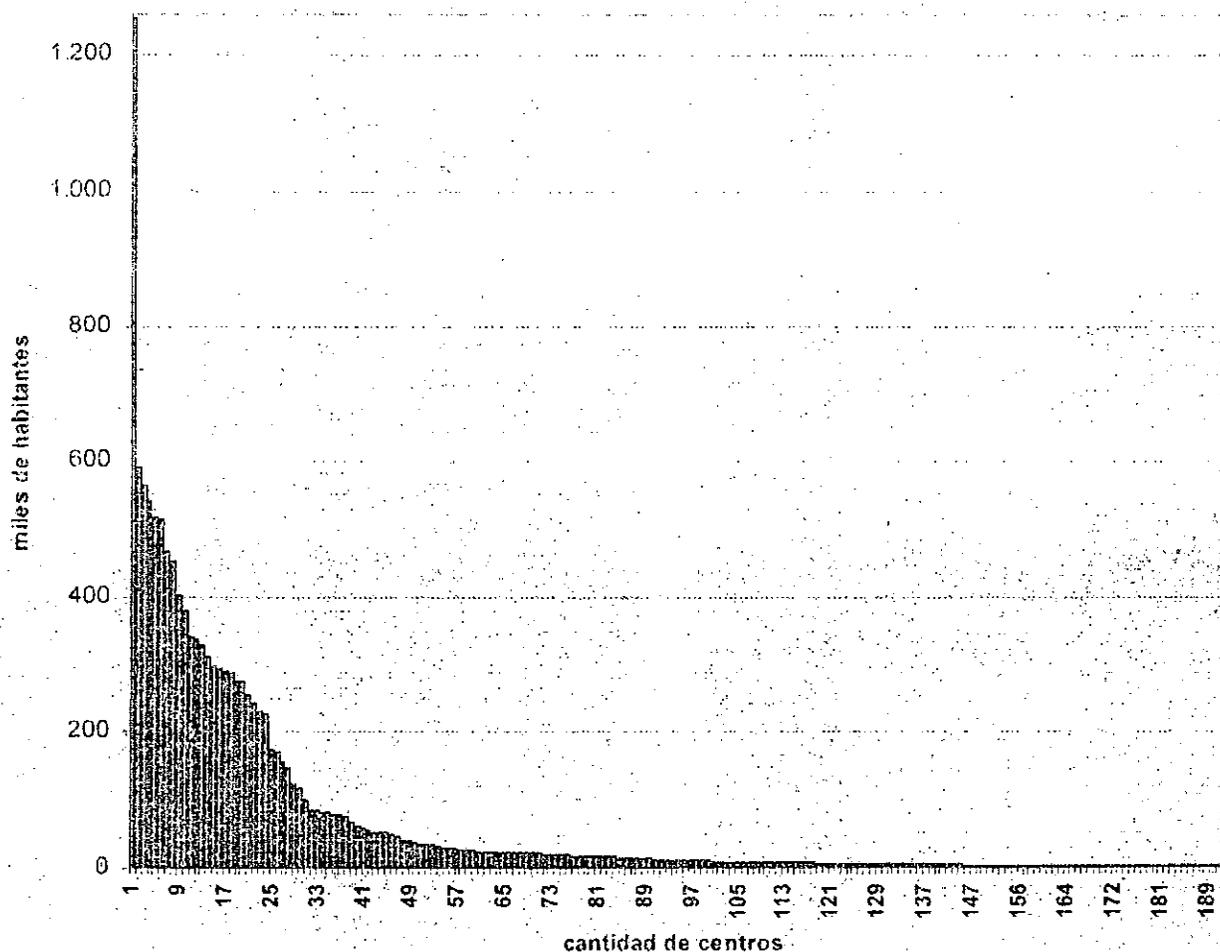
**III. DISEÑO DE EXPLORACIÓN SOBRE ESCENARIOS  
DE LA CONFIGURACIÓN URBANA EN LA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

### III.1. Los centros urbanos de la Provincia de Buenos Aires y su evolución en los últimos 20 años

A la fecha del último censo nacional de población, la Provincia presentaba 187 localidades que contaban con una población estable de más de 2.000 habitantes.

El conjunto de centros, conforme a su tamaño, mostraba la siguiente distribución:

**DISTRIBUCION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO**



Si, arbitrariamente, se distribuyen los centros en tres grandes rangos de tamaño, de modo de obtener subconjuntos con una cantidad similar de unidades, se obtiene el siguiente resultado:

### CLASIFICACION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO

Rango de tamaño	Cantidad de centros	Cantidad de habitantes	Habitantes por centro	Porcentaje de población
de 2.000 a 6.000 hab	57	198.205	3.477	1,5%
de 6.001 a 24.000 hab	64	786.637	12.291	5,9%
de 24.000 a 1.250.000 hab	66	12.321.741	186.693	92,6%
Total	187	13.306.583	71.158	100,0%

Sobre la misma grilla de tamaño, se puede observar cómo varió la estructura de centros en el período analizado:

### ESTRUCTURA DE CENTROS URBANOS

AÑO	CANTIDAD DE CENTROS HABITACIONALES			TOTAL
	de 2.000 a 6.000 hab	de 6.001 a 24.000 hab	mas de 24.000 hab	
1980	64	54	54	172
1991	60	63	58	181
2001	57	64	66	187

Como se observa en el cuadro, el número total de centros poblacionales de mas de 2.000 habitantes creció, pasando de 172 a 187. En particular, las poblaciones mas grandes, de mas 24.000 habitantes crecieron de 54 a 66.

Como se ve a continuación, en correspondencia con el crecimiento del número de centros urbanos, también creció la población que reside en los mismos.

### CRECIMIENTO DE LA POBLACION URBANA

AÑO	CANTIDAD DE HABITANTES			TOTAL
	Centros de 2.000 a 6.000 hab	Centros de 6.001 a 24.000 hab	Centros de más de 24.000 hab	
80	236.460	659.991	8.734.771	9.631.222
1991	212.670	784.650	10.983.459	11.980.779
2001	198.205	786.637	12.321.741	13.306.583

Del cuadro se desprende que la población urbana de la provincia de Buenos Aires se incrementó en los últimos 20 años un 38%. En el mismo lapso la población que reside en los centros urbanos de mayor tamaño, creció un 41%.

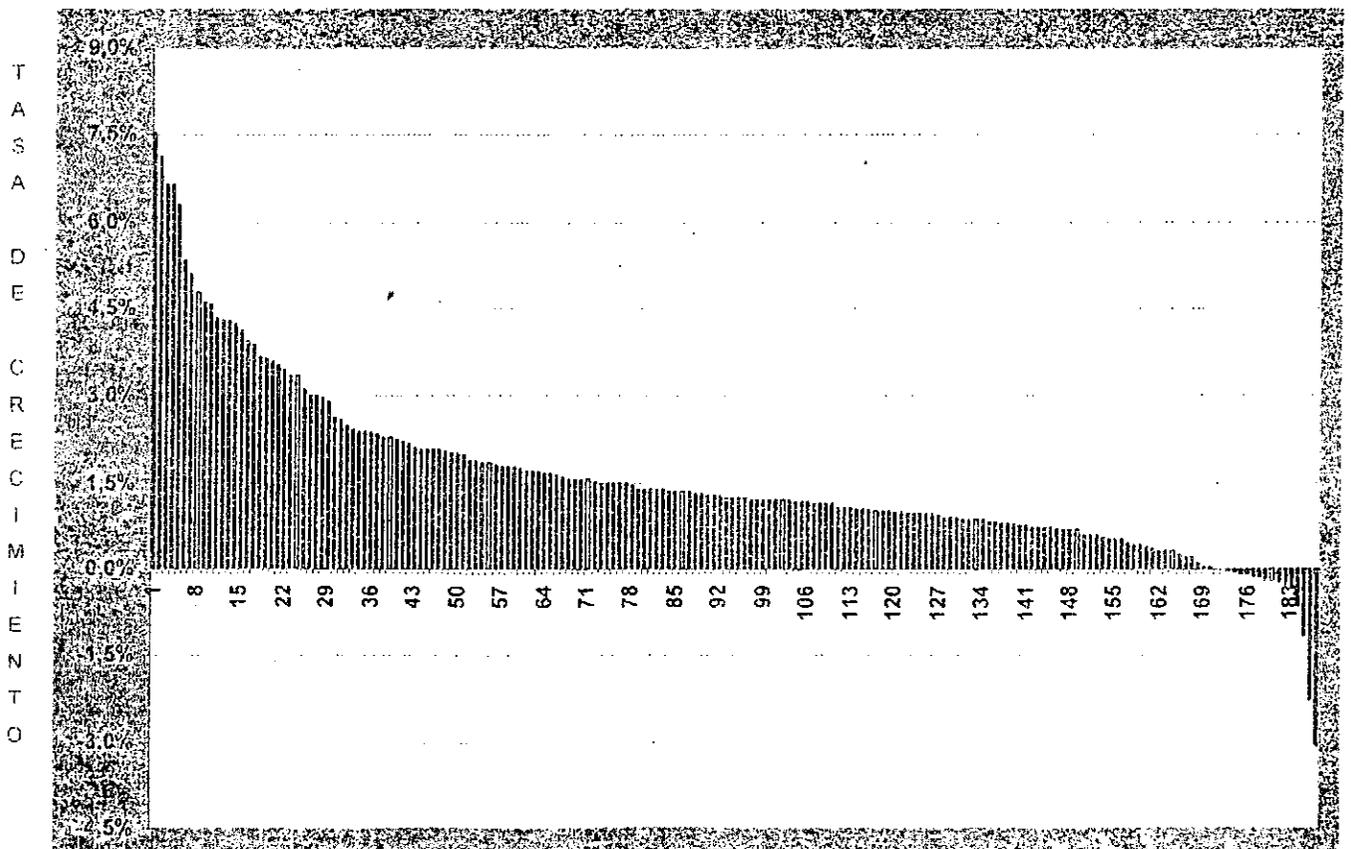
**DISTRIBUCION DE LA POBLACION URBANA SEGÚN EL TAMAÑO DEL CENTRO**

AÑO	CANTIDAD DE HABITANTES			TOTAL
	Centros de 2.000 a 6.000 hab	Centros de 6.001 a 24.000 hab	Centros de más de 24.000 hab	
1980	2,5%	6,9%	90,7%	100,0%
1991	1,8%	6,5%	91,7%	100,0%
2001	1,5%	5,9%	92,6%	100,0%

**III.2. El crecimiento de los centros urbanos de la Provincia**

En la tabla 1 se hallan volcados los 187 centros urbanos de la provincia, clasificados según el tamaño, con el detalle de la población en 1980, 1991 y 2001 y de la tasa de crecimiento demográfico registrado entre los extremos del periodo analizado. En una primer aproximación se advierte la gran disparidad de tasas verificadas.

**DISTRIBUCION DE CENTROS URBANOS SEGÚN LA TASA DE CRECIMIENTO**



La tasa promedio fue del 1,6%, con valores extremos de +7,5% y -3,1 y el desvío estandar de 1,5%.

Clasificadas por rango se obtiene la siguiente distribución:

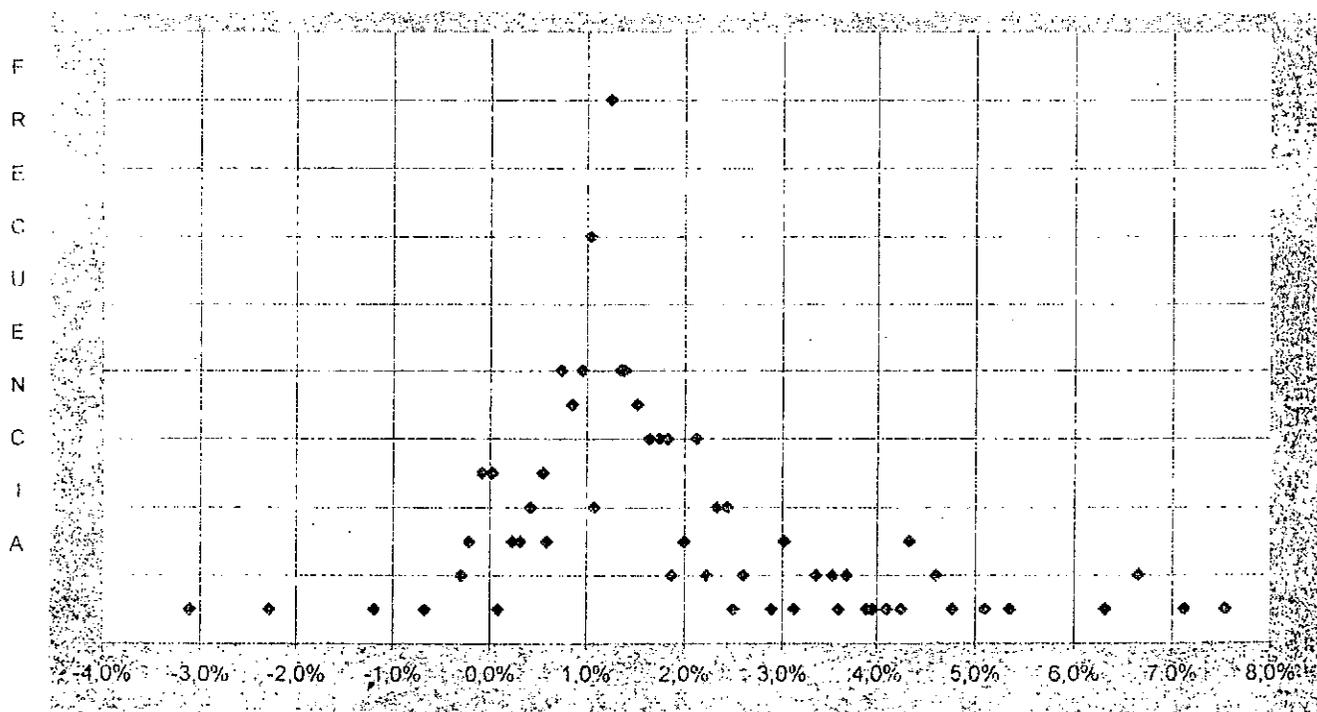
### TASAS DE CRECIMIENTO CLÁSIFICACION SEGÚN RANGOS

Rango de crecimiento Tasa media anual	Cantidad de centros	%
De 3% a 7,5%	28	15,0%
De 1,5% a 3,0%	50	26,7%
De 0,1% a 1,5%	90	48,1%
Menos del 0,1%	19	10,2%
TOTAL	187	100,0%

Como se ve, el 58% de las localidades creció menos que la media.

La distribución de las tasas en torno a la media fue la siguiente:

### TASAS DE CRECIMIENTO - DISTRIBUCION DE FRECUENCIAS



La distribución de frecuencia permite apreciar como el modo, es decir la tasa mas frecuente, se ubica en un 1,2%.

### III.3. Variables explicativas de las distintas tendencias demográficas verificadas

Los centros poblacionales han mostrado dinámicas muy distintas. Para intentar entender las causas de estas diferencias se ensayaron dos caminos.

En primer lugar se estudió la relación entre el tamaño y el crecimiento de los centros. Luego se analizó la relación entre el crecimiento de la actividad manufacturera y el crecimiento demográfico.

### III.3.1. Relación entre tamaño y crecimiento

La distribución de los centros de cada tamaño por crecimiento, arroja el siguiente resultado:

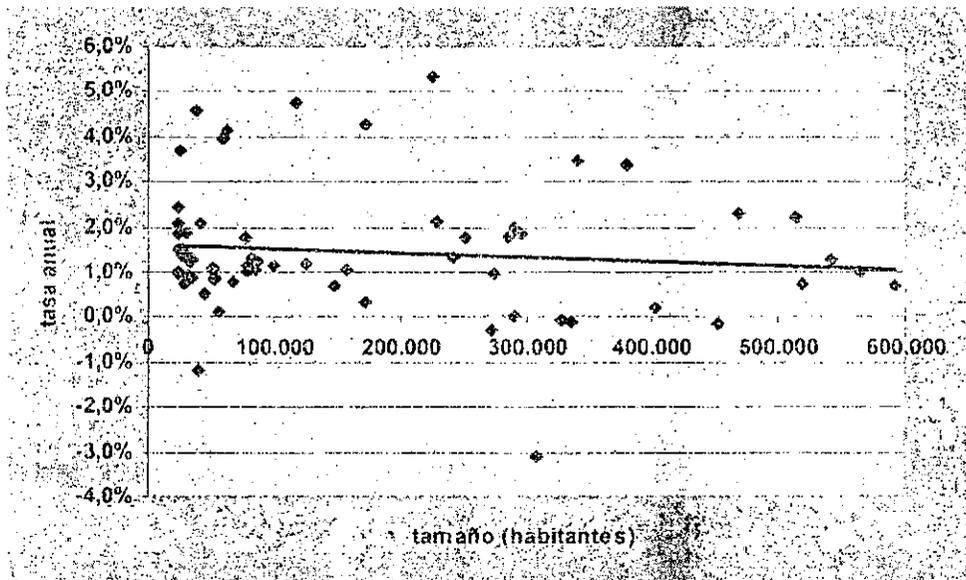
**TASAS DE CRECIMIENTO SEGÚN EL TAMAÑO**

RANGO DE CRECIMIENTO	TOTAL		GRANDES		MEDIANOS		CHICOS	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
De 3% a 7,5%	28	15,0%	9	13,6%	8	12,5%	11	19,3%
De 1,6% a 3,0%	43	23,0%	13	19,7%	20	31,3%	10	17,5%
De 0,1% a 1,6%	97	51,9%	37	56,1%	35	54,7%	25	43,9%
Menos del 0,1%	19	10,2%	7	10,6%	1	1,6%	11	19,3%
TOTAL	187	100,0%	66	100,0%	64	100,0%	57	100,0%

Del cuadro se extrae que los centros de tamaño medio presentan la estructura más orientada hacia tasas de crecimiento altas, el 44% se ubica por arriba de la media, mientras que en el extremo opuesto los centros grandes presentan un sesgo hacia tasas más bajas, el 34% se ubica por encima de la media.

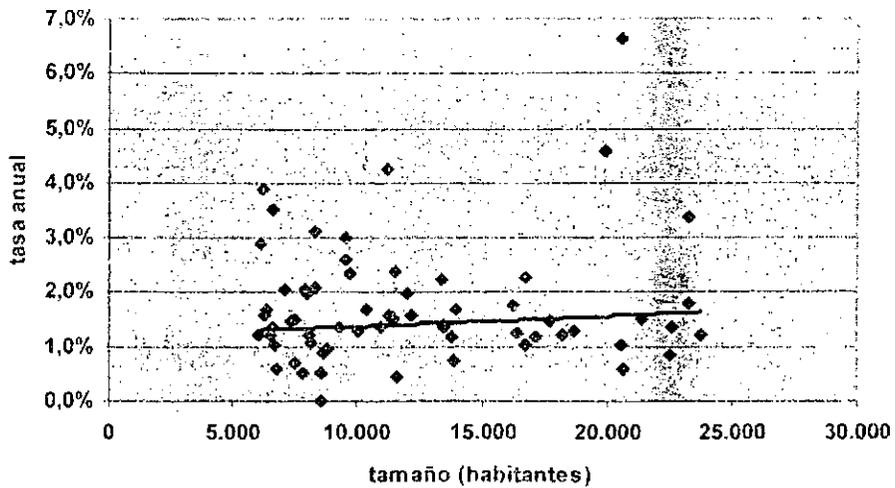
La relación entre tamaño y crecimiento dentro de cada grupo presenta la siguiente forma:

**RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO**  
**Centros grandes (más de 24.000 hab\*)**



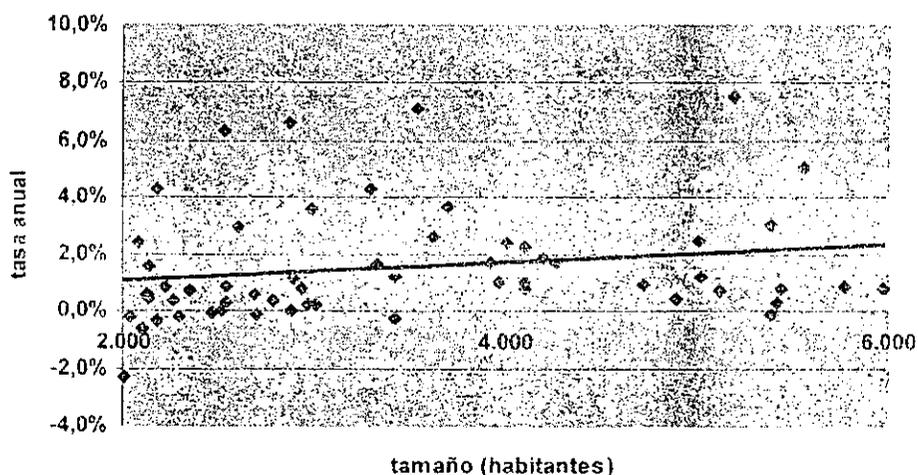
\* el gráfico no incluye al partido de La Matanza.

**RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO**  
**Centros medianos (entre 6.000 y 24.000 hab)**



## RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO

Centros medianos (entre 2.000 y 6.000 hab)



Como se puede apreciar en los gráficos precedentes, dentro de cada grupo la relación entre tamaño y crecimiento es distinta. Mientras que en los grupos de localidades chicas y medianas a mayor tamaño mayor crecimiento, en las localidades grandes ocurre lo inverso.

### III.4. Proyección de los centros urbanos de la provincia en los próximos 20 años

Para estimar la evolución de los centros urbanos provinciales, primero se estimó la evolución de la Provincia en su conjunto, y ésta, a su vez, se subordinó a la proyección de la población total del país.

#### Proyección de la población de la Provincia de Buenos

Como proyección total del país se adoptaron las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC). Los valores estimados por el Instituto son los siguientes:

#### PROYECCION DE LA POBLACION ARGENTINA

Año	Población
2005	38.592.150
2010	40.518.951
2015	42.034.884

De las proyecciones del INDEC se desprende, para todo el País, una tasa de crecimiento algo menor al 1% anual.

Una vez conocida la población Argentina total, para proyectar la población de la Provincia se estimó el peso relativo de ésta dentro de la población del país, en base a la evolución histórica registrada por dicho peso relativo, obteniéndose los siguientes resultados:

**PROYECCION DE LA POBLACION DE LA PROVINCIA Y EL PAIS**

AÑO	ARGENTINA		BUENOS AIRES		Peso relativo de Buenos Aires
	HABITANTES	TASA MEDIA ANUAL	HABITANTES	TASA MEDIA ANUAL	
1960	20.013.793		6.766.108		33,81%
1970	23.364.431	1,56%	8.774.529	2,63%	37,56%
1980	27.949.480	1,81%	10.865.408	2,16%	38,88%
1990	32.160.952		12.426.973		
1991	32.615.528	1,41%	12.594.974	1,35%	38,62%
2000	35.845.829		13.691.138		
2001	36.223.947	1,05%	13.818.677	0,93%	38,15%
2010	39.502.332	0,97%	15.062.119	0,96%	<b>38,13%</b>
2020	43.181.738	0,89%	16.477.477	0,90%	<b>38,16%</b>
2030	47.116.860	0,88%	18.014.145	0,90%	<b>38,23%</b>

De acuerdo al método de proyección adoptado la población de la Provincia de Buenos Aires crecerá en los próximos años a algo menos del 1% anual, conservando su participación relativa dentro del total nacional.

El cálculo seguido para obtener la relación entre la Provincia y el País en los años 2010, 2020 y 2030 se puede apreciar en el siguiente cuadro:

## PROYECCION DE LA POBLACION DE LA PROVINCIA Y EL PAIS

### Procedimiento de cálculo

AÑO	POBLACION DEL PAIS (a)	POBLACION DE Bs. As. (b)	RELACION % (b/a)	LOGARITMO DE LA RELACION	INCREMENTO	AÑO MEDIO
1970	23.364.431	8.774.529	37,56	1,575		
1980	27.949.480	10.865.408	38,88	1,590	0,015 (1)	1975
1990	32.160.952	12.426.973	38,64	1,587	-0,003 (2)	1985
2000	35.845.829	13.691.138	38,19	1,582	-0,005 (3)	1995
2010	35.845.829	13.667.905	38,13	1,581	-0,001 (4)	2005
2020	36.223.947	13.822.493	38,16	1,582	0,000 (4)	2015
2030	39.502.332	15.102.890	38,23	1,582	0,001 (4)	2025

Las operaciones realizadas fueron las siguientes:

1. Se calculó la relación entre la Provincia y el país para los años 1980, 1991 y 2001.
2. Se calculó el logaritmo de las relaciones.
3. Se determinó, por diferencia, el incremento de los logaritmos.
4. En base a los incrementos resultantes se proyectó la relación entre la Provincia y el País aplicando el siguiente procedimiento:
  - a) Para calcular el logaritmo de la relación en los años 2010, 2020 y 2030, se agregó, al logaritmo de la relación del período anterior, el promedio ponderado de los incrementos observados.
  - b) Los coeficientes de ponderación de los incrementos se fijaron calculando la inversa del tiempo transcurrido entre el punto medio del período observado y el punto medio del período proyectado. (De este modo cuanto más reciente es el dato observado mayor resulta el coeficiente de ponderación).

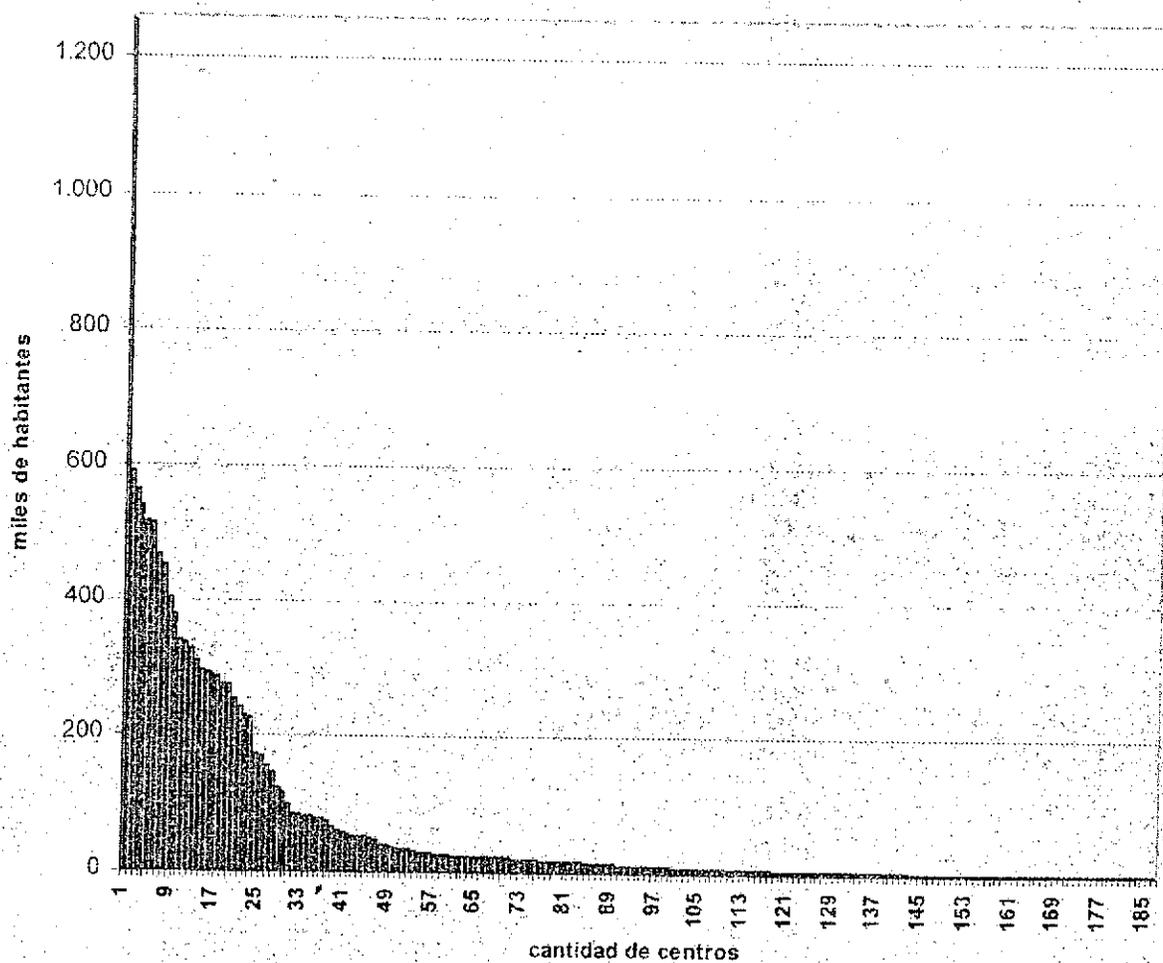
- c) Para calcular el logaritmo del peso relativo de los años subsiguientes, se añadió al valor proyectado el nuevo promedio ponderado obtenido siguiendo el mismo procedimiento que en el punto anterior. (De este modo a medida que los datos proyectados se van alejando, los coeficientes de ponderación de los incrementos varían, disminuyendo el peso porcentual de los datos más recientes).
  - d) Un vez conocido el logaritmo de los pesos relativos, mediante el antilogaritmo de dichos valores, se obtuvo la relación propiamente dicha.
5. Multiplicando la relación Provincia-País por la población total del país en los años considerados se obtuvo la población de la Provincia.

**IV. ESTUDIO DE LOS ESCENARIOS DE CRECIMIENTO  
DEL SISTEMA URBANO PROVINCIAL**

#### IV.1. Los centros urbanos de la Provincia de Buenos Aires y su evolución en los últimos 20 años

A la fecha del último censo nacional de población, la Provincia de Buenos Aires contaba con 187<sup>4</sup> localidades<sup>5</sup> cuya población superaba los 2.000 habitantes. El listado completo, ordenado por cantidad de habitantes, se halla volcado en la tabla<sup>6</sup>. De acuerdo a esta información, los centros, conforme a su tamaño, se distribuían del siguiente modo:

PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
DISTRIBUCION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO



<sup>4</sup> Al efectuarse el Censo la Provincia se hallaba dividida en 134 partidos.

<sup>5</sup> Entre las 187 localidades se cuentan los 30 partidos que integran el Gran Buenos Aires.

<sup>6</sup> Todas las tablas referenciadas en el texto del presente capítulo refieren a las tablas que se presentan en el Anexo que conforma el Apartado 5 del mismo (ver a partir de la Página 60).

Si, arbitrariamente, los centros se clasifican en tres grandes rangos de tamaño, de modo de obtener subconjuntos con una cantidad similar de unidades, ver tabla 2, se obtiene el siguiente resultado:

**CLASIFICACION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO --AÑO 2001**

Rango de tamaño (cantidad de habitantes)	Cantidad de centros	Cantidad de habitantes	Habitantes por centro	Porcentaje de población
de 2.000 a 6.000	57	198.205	3.477	1,5%
de 6.001 a 24.000	64	786.637	12.291	5,9%
de 24.001 a 1.250.000	66	12.321.741	186.693	92,6%
Total	187	13.306.583	71.158	100,0%

De los centros con mas de 24.000 habitantes, que en total suman 66, 30 son partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires.

Tomando la información correspondiente a los censos de 1980 y 1991, ver tablas 3 y 4, y trabajando sobre la misma grilla de tamaño, se puede observar cómo varió la estructura de centros en los 21 años del período analizado:

**ESTRUCTURA DE CENTROS URBANOS**

AÑO	CANTIDAD DE CENTROS HABITACIONALES			
	de 2.000 a 6.000 hab	de 6.001 a 24.000 hab	más de 24.000 hab	TOTAL
1980	64	53	54	171
1991	60	63	58	181
2001	57	64	66	187

Como se observa en el cuadro, el número total de centros poblacionales de mas de 2.000 habitantes creció, pasando de 171 a 187. En particular, las poblaciones mas grandes, de mas 24.000 habitantes, crecieron de 54 a 66.

En correspondencia con el crecimiento del número de centros urbanos, también creció la población que reside en los mismos.

### CRECIMIENTO DE LA POBLACION URBANA

AÑO	CANTIDAD DE HABITANTES			
	Centros de 2.000 a 6.000 hab	Centros de 6.001 a 24.000 hab	Centros de más de 24.000 hab	TOTAL
1980	236.460	659.991	9.237.697	10.134.148
1991	212.670	784.650	10.983.459	11.980.779
2001	198.205	786.637	12.321.741	13.306.583

Del cuadro se desprende que la población urbana de la provincia de Buenos Aires se incrementó en los últimos 20 años un 31%. En el mismo lapso, la población que reside en los centros urbanos de mayor tamaño, creció un 33%.

La dinámica descrita ha derivado en que el porcentaje de la población total que reside en los centros de mayor tamaño haya crecido desde un 91,2% en 1980, hasta un 92,6% en el último censo.

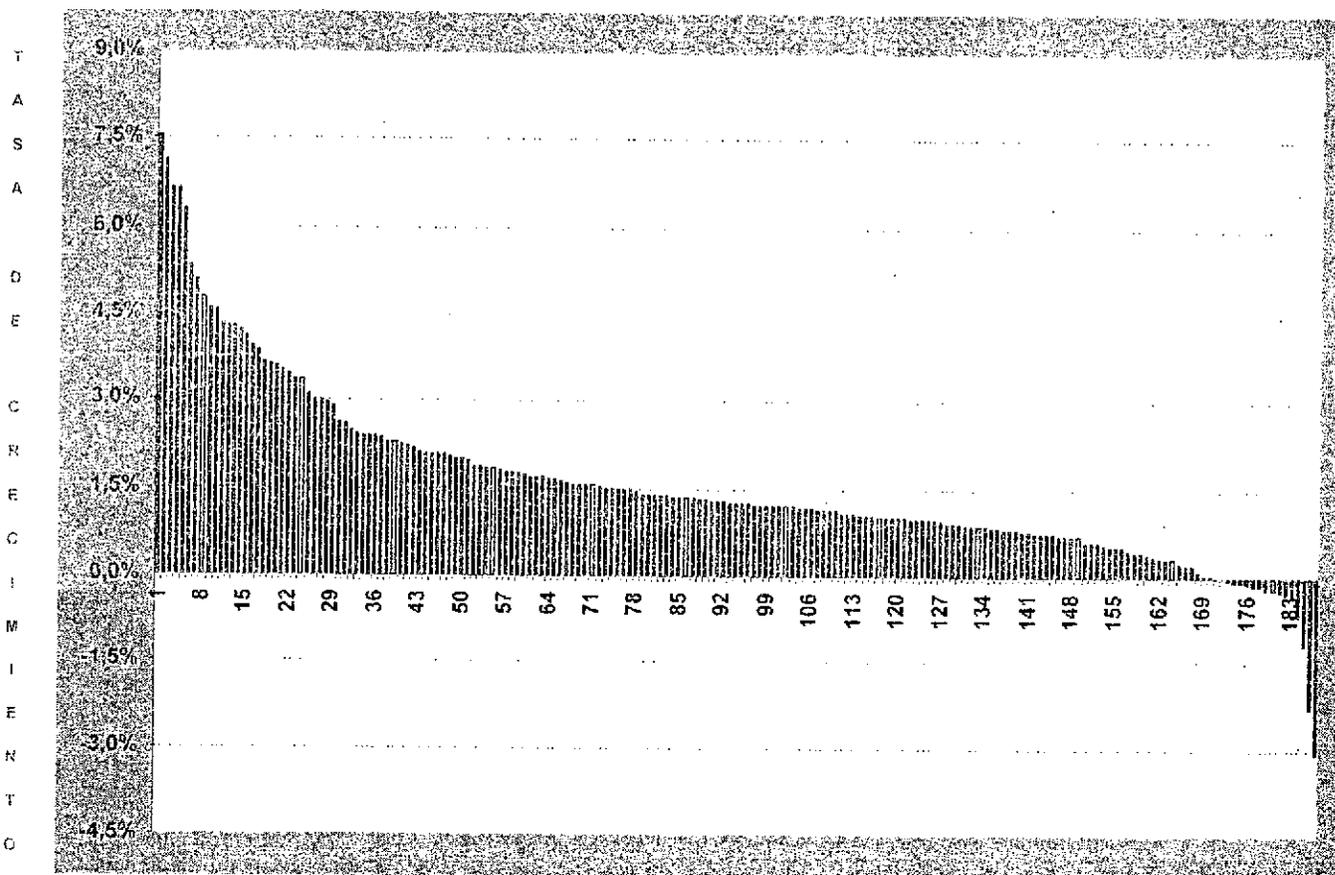
### DISTRIBUCION DE LA POBLACION URBANA SEGÚN EL TAMAÑO DEL CENTRO

AÑO	CANTIDAD DE HABITANTES			
	Centros de 2.000 a 6.000 hab	Centros de 6.001 a 24.000 hab	Centros de más de 24.000 hab	TOTAL
1980	2,3%	6,5%	91,2%	100,0%
1991	1,8%	6,5%	91,7%	100,0%
2001	1,5%	5,9%	92,6%	100,0%

#### IV.2. El crecimiento de los centros urbanos de la Provincia

En la tabla 5 se hallan volcados los 187 centros urbanos de la provincia, clasificados según el tamaño, con el detalle de la población en 1980, 1991 y 2001 y de la tasa de crecimiento demográfico registrado entre los extremos del periodo analizado. En una primer aproximación se advierte una gran disparidad de tasas.

## DISTRIBUCION DE CENTROS URBANOS SEGÚN LA TASA DECRECIMIENTO



La tasa promedio fue del 1,6%, con valores extremos de +7,5% y -3,1 y el desvío estándar de 1,5%.

Clasificadas por rango se obtiene la siguiente distribución:

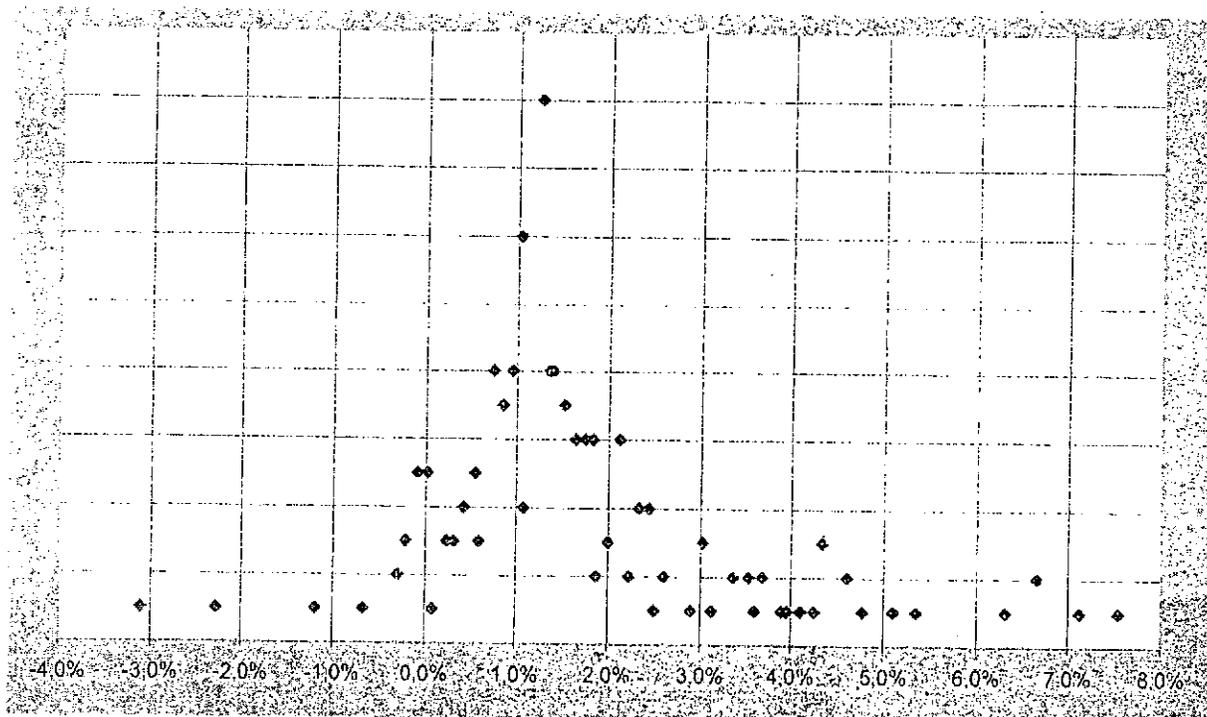
### TASAS DE CRECIMIENTO - CLASIFICACION SEGÚN RANGOS

Rango de crecimiento Tasa media anual	Cantidad de centros	%
De 3,0% a 7,5%	28	15,0%
De 1,6% a 2,9%	43	23,0%
De 0,1% a 1,5%	97	51,9%
Menos del 0,1%	19	10,2%
TOTAL	187	100,0%

Como se ve, el 62% de las localidades creció menos que la media y el 10% no creció o perdió población.

La distribución de las tasas en torno a la media fue la siguiente:

## TASAS DE CRECIMIENTO - DISTRIBUCION DE FRECUENCIAS



La distribución de frecuencias permite apreciar como el módo, es decir la tasa mas frecuente, se ubica en un 1,2%.

### IV.3. Variables explicativas de las distintas tendencias demográficas verificadas

Los centros poblacionales han mostrado dinámicas muy distintas. Para intentar entender las causas de estas diferencias se ensayaron tres caminos.

En primer lugar se estudió la relación entre el tamaño de los centros y su crecimiento. Luego se analizó la relación entre la evolución de la actividad manufacturera y el crecimiento demográfico. Por último se realizó un análisis teniendo en cuenta simultáneamente el tamaño, el crecimiento de la actividad manufacturera y una variable cualitativa vinculada a la localización.

#### IV.3.1. Relación entre tamaño y crecimiento

La distribución de los centros de cada tamaño por rangos de crecimiento, ver tablas 6, 7 y 8, arroja el siguiente resultado:

### TASAS DE CRECIMIENTO SEGÚN EL TAMAÑO

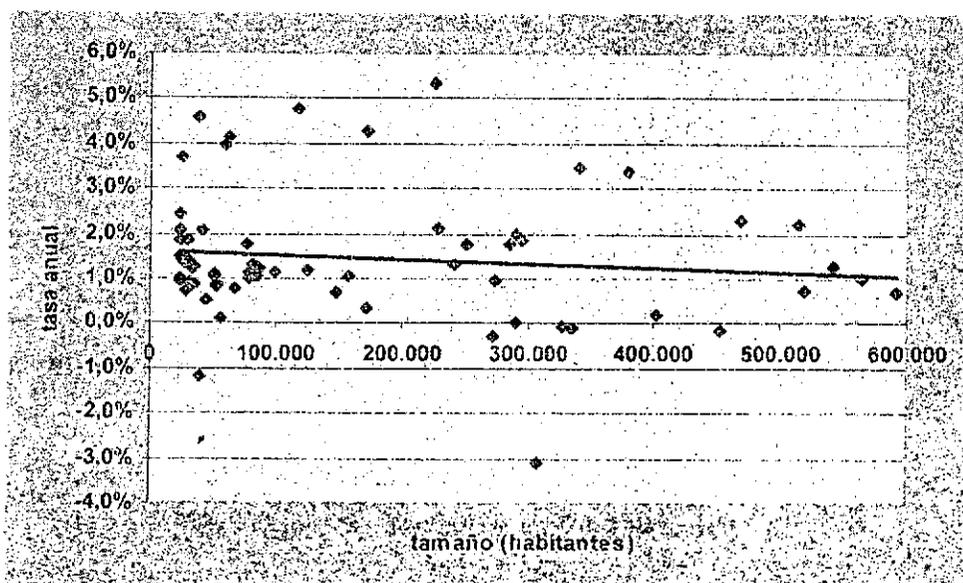
RANGO DE CRECIMIENTO	GRANDES		MEDIANOS		CHICOS	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
De 3% a 7,5%	9	13,6%	8	12,5%	11	19,3%
De 1,6% a 2,9%	13	19,7%	20	31,3%	10	17,5%
De 0,1% a 1,5%	37	56,1%	35	54,7%	25	43,9%
Menos del 0,1%	7	10,6%	1	1,6%	11	19,3%
TOTAL	66	100,0%	64	100,0%	57	100,0%

Del cuadro se extrae que los centros de tamaño medio presentan una estructura orientada hacia tasas de crecimiento más altas, el 44% se ubica por arriba de la media, mientras que en el extremo opuesto los centros grandes presentan un sesgo hacia tasas más bajas, el 34% se ubica por encima de la media.

La relación entre tamaño y crecimiento dentro de cada grupo presenta la siguiente forma:

#### RELACION ENTRE TAMAÑO Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

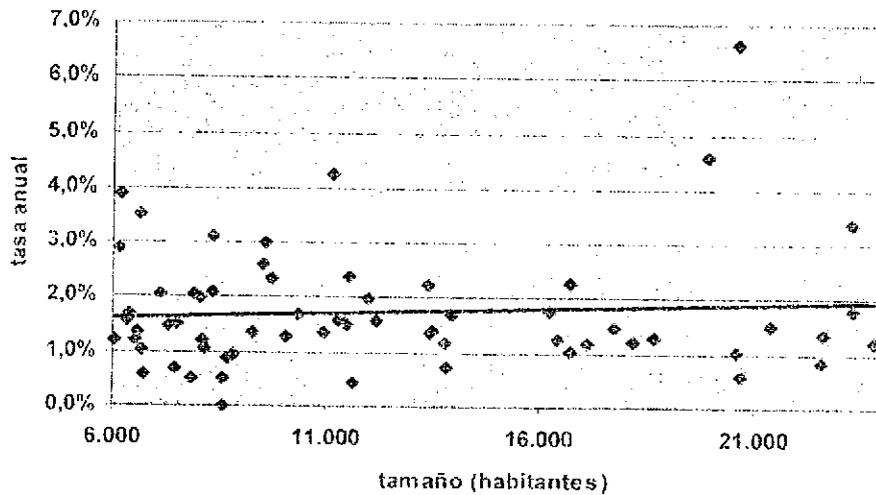
Centros grandes (más de 24.000 hab\*)



\* el gráfico no incluye al partido de La Matanza.

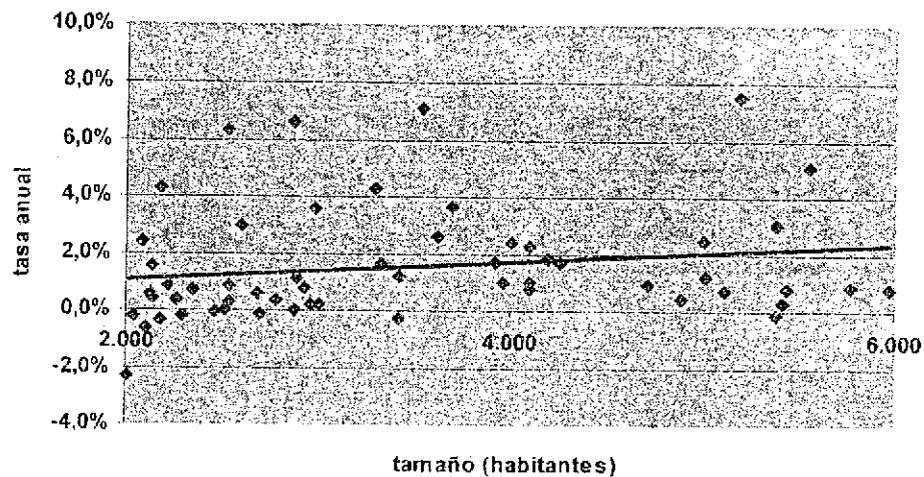
## RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO

### Centros medianos (entre 6.000 y 24.000 hab)



## RELACION ENTRE TAMAÑO Y DINAMICA DE CRECIMIENTO

### Centros chicos (entre 2.000 y 6.000 hab)



Como se puede apreciar en los gráficos precedentes, dentro de cada grupo la relación entre tamaño y crecimiento es distinta. Mientras que en los grupos de localidades chicas y medianas a mayor tamaño mayor crecimiento, en las localidades grandes ocurre lo inverso. Con todo los ajustes muestran pendientes muy bajas, indicando que prácticamente no existe correlación entre el tamaño y el crecimiento.

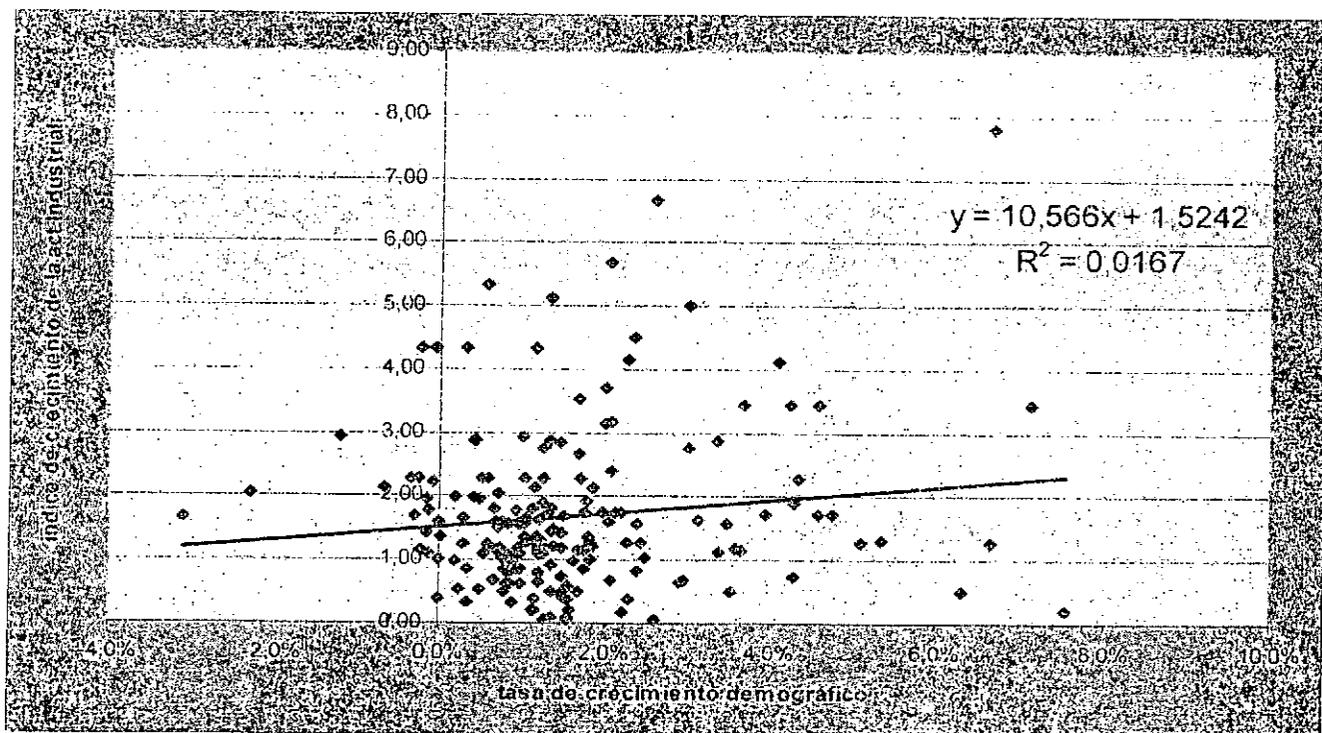
### IV.3.2. Relación entre el crecimiento de la actividad industrial y el crecimiento demográfico

Para analizar la relación entre la evolución de la actividad industrial y el crecimiento demográfico se recurrió a la información de los censos económicos de 1985 y 1994. A este respecto las tablas 9 y 10 muestran el nivel alcanzado por la actividad manufacturera, medido por el valor agregado, en cada partido de la Provincia de Buenos Aires.

A partir de esta información de base, se calculó un índice de crecimiento de la actividad industrial entre ambas fechas y se comparó dicho crecimiento con el crecimiento demográfico registrado por las localidades de cada partido (ver tabla 11).

La relación registrada entre ambos crecimientos se encuentra graficada por el siguiente diagrama de dispersión:

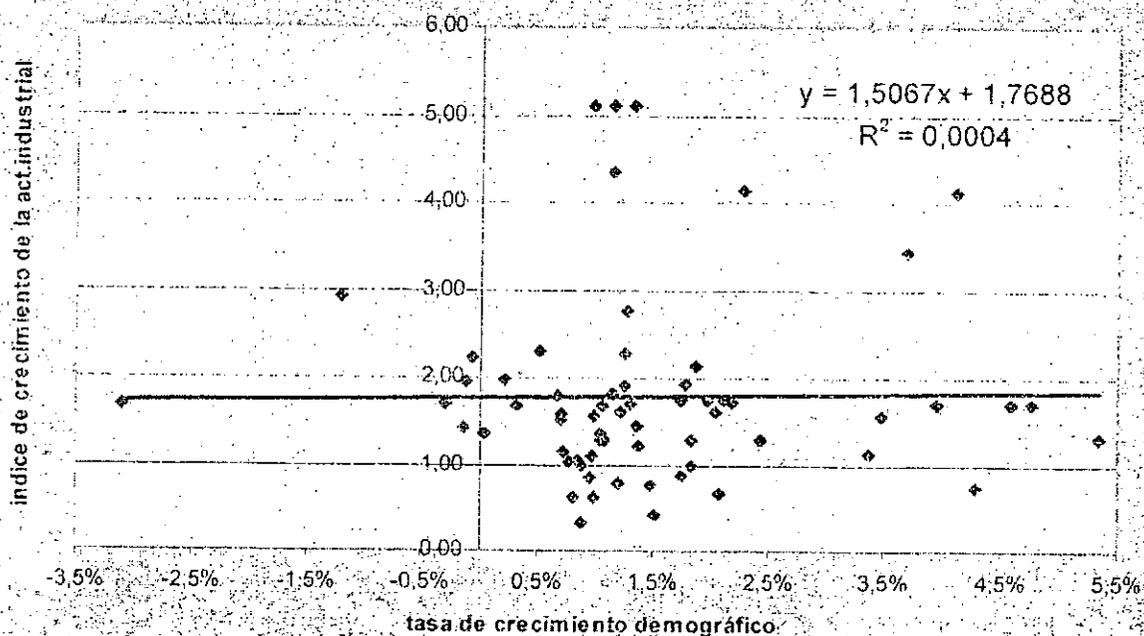
RELACION ENTRE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO



Si el análisis se realiza para cada grupo de tamaño en forma separada, ver tablas 12, 13 y 14, se obtienen las siguientes regresiones:

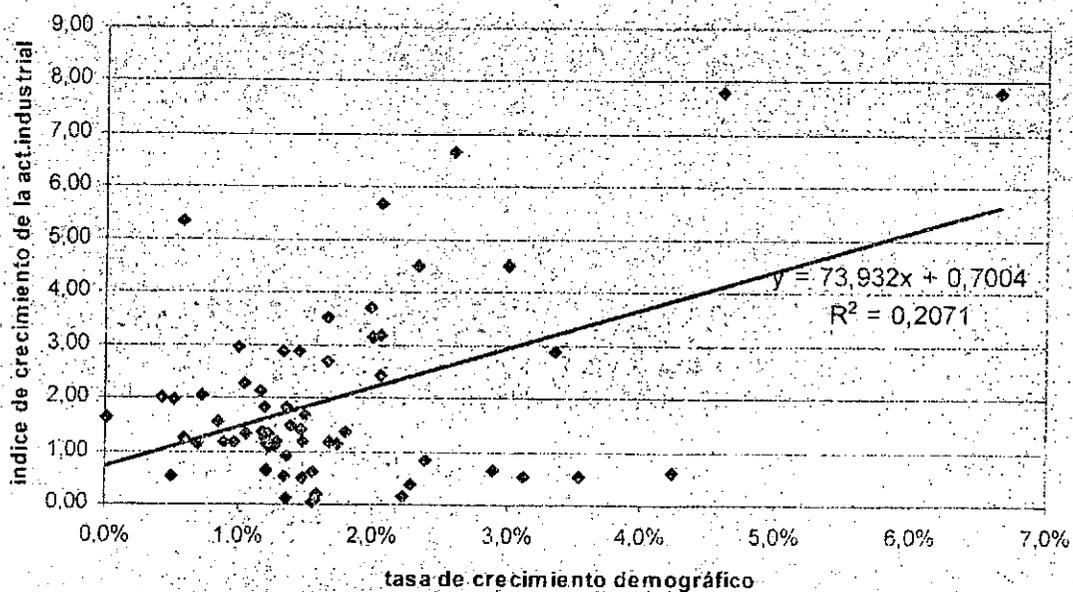
## RELACIÓN ENTRE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Centros grandes (más de 24.000 hab)

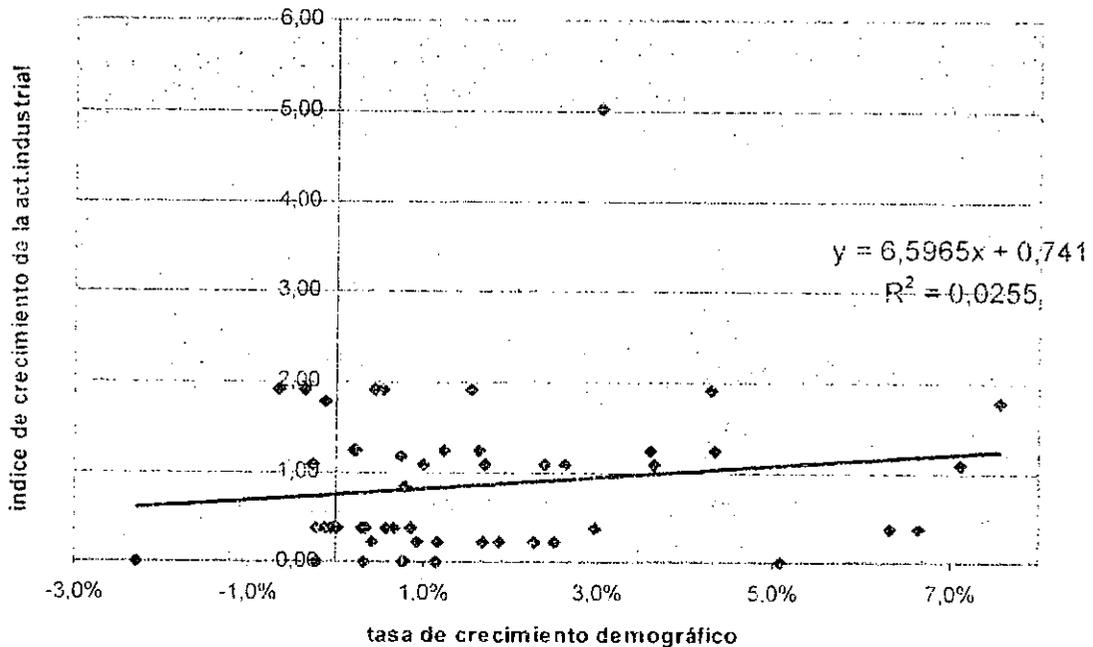


## RELACIÓN ENTRE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Centros medianos (entre 6.000 y 24.000 habitantes)



## RELACIÓN ENTRE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y CRECIMIENTO DEMOGRAFICO Centros chicos (entre 2.000 y 6.000 habitantes)



Como se desprende de los gráficos, el único grupo donde parece registrarse una relación positiva entre actividad industrial y dinámica demográfica es el de las localidades medias.

### IV.3.3. Otras variables explicativas

Una observación más detenida de las tablas 6, 7 y 8 parece indicar que las tasas de crecimiento más altas se han registrado en localidades balnearias y en aquellos partidos donde más intensidad alcanzó el desarrollo de barrios cerrados.

Para analizar esta posible explicación del crecimiento demográfico, se construyó una variable dummy. Dicha variable asumía valor 1 en las localidades de la costa balnearia del sudeste de la Provincia y en los partidos del Gran Buenos Aires, o próximos a este, donde el desarrollo de barrios cerrados fue más importante, y valor 0 en las restantes localidades.

Esta variable se analizó en conjunto con las dos anteriores, el tamaño y la actividad industrial. El modelo de regresión utilizado fue semilogarítmico:

$$R = a + b * \log ci + c * \log P + c * \text{dummy}$$

Donde: R = tasa de crecimiento de la población 1980-2001;  
 Ci = indicador de crecimiento industrial 1985-1994;  
 P = tamaño de la población en el año 2001.

Los resultados alcanzados fueron los siguientes:

#### COEFICIENTES

Variable	B	Std. Error	t	Sig.
Constante	0.0227	.005	4.156	.000
DUMMY	0,0275	.003	10.443	.000
Log ci	-0.0012	.001	-1.314	.191
Log P	-0,0011	.001	-1.886	.061

\*Variable dependiente: R

Como se aprecia en el cuadro, la variable dummy muestra un valor explicativo mucho mas alto que las dos restantes.

El valor del coeficiente de la variable dummy muestra que las localidades balnearias y las que se ubican en zonas donde se han desarrollado barrios cerrados, han registrado un crecimiento adicional del 2,27% anual respecto de las restantes localidades de la Provincia.

#### IV.4. Proyección de los centros urbanos de la provincia en los próximos 20 años

Para estimar la evolución de los centros urbanos provinciales, primero se estimó la evolución de la Provincia en su conjunto, y ésta, a su vez, se subordinó a la proyección de la población total del país.

##### IV.4.1. Proyección de la población de la Provincia de Buenos Aires

Como proyección total del país se adoptaron las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística y Censó (INDEC). Los valores estimados por el Instituto son los siguientes:

#### PROYECCIÓN DE LA POBLACION ARGENTINA

Año	Población
2005	37.623.874
2010	39.502.332
2015	41.339.195

De las proyecciones del INDEC se desprende, para todo el País, una tasa de crecimiento algo menor al 1% anual, lo cual implica que, recién a fines del año 2010, la Argentina alcanzará una población del orden de los 40 millones de habitantes.

Una vez establecida la población Argentina total, para proyectar la población de la Provincia se estimó el peso relativo de ésta dentro de la población del país, en base a la evolución histórica registrada por dicho peso relativo, obteniéndose los siguientes resultados:

#### PROYECCION DE LA POBLACION DE LA PROVINCIA Y EL PAIS

AÑO	ARGENTINA		BUENOS AIRES		Peso relativo de Buenos Aires
	HABITANTES	TASA MEDIA ANUAL	HABITANTES	TASA MEDIA ANUAL	
1960	20.013.793		6.766.108		33,81%
1970	23.364.431	1,56%	8.774.529	2,63%	37,56%
1980	27.949.480	1,81%	10.865.408	2,16%	38,88%
1990	32.160.952		12.426.973		
1991	32.615.528	1,41%	12.594.974	1,35%	38,62%
2000	35.845.829		13.691.138		
2001	36.223.947	1,05%	13.818.677	0,93%	38,15%
2010	39.502.332	0,97%	15.062.119	0,96%	<b>38,13%</b>
2020	43.181.738	0,89%	16.477.477	0,90%	<b>38,16%</b>
2030	47.116.860	0,88%	18.014.145	0,90%	<b>38,23%</b>

De acuerdo al método de proyección adoptado, la población de la Provincia de Buenos Aires también crecerá en los próximos años a algo menos del 1% anual, conservando su participación relativa dentro del total nacional, del orden del 38%.

El cálculo seguido para obtener la relación entre la Provincia y el País en los años 2010, 2020 y 2030 se puede apreciar en el siguiente cuadro:

## PROYECCION DE LA POBLACION DE LA PROVINCIA Y EL PAIS

### Procedimiento de cálculo

AÑO	POBLACION DEL PAIS (a)	POBLACION DE Bs. As. (b)	RELACION % (b/a)	LOGARITMO DE LA RELACION	INCREMENTO	AÑO MEDIO
1970	23.364.431	8.774.529	37,56	1,575		
1980	27.949.480	10.865.408	38,88	1,590	0,015 (1)	1975
1990	32.160.952	12.426.973	38,64	1,587	-0,003 (2)	1985
2000	35.845.829	13.691.138	38,19	1,582	-0,005 (3)	1995
2010	35.845.829	13.667.905	38,13	1,581	-0,001 (4)	2005
2020	36.223.947	13.822.493	38,16	1,582	0,000 (4)	2015
2030	39.502.332	15.102.890	38,23	1,582	0,001 (4)	2025

Las operaciones realizadas fueron las siguientes:

1. Se calculó la relación entre la Provincia y el país para los años 1980, 1991 y 2001.
2. Se calculó el logaritmo de las relaciones.
3. Se determinó, por diferencia, el incremento de los logaritmos.
4. En base a los incrementos resultantes se proyectó la relación entre la Provincia y el País aplicando el siguiente procedimiento:
  - a) Para calcular el logaritmo de la relacion en los años 2010, 2020 y 2030, se agregó, al logaritmo de la relación del período anterior, el promedio ponderado de los incrementos observados.
  - b) Los coeficientes de ponderación de los incrementos se fijaron calculando la inversa del tiempo transcurrido entre el punto medio del periodo observado y el punto medio del periodo proyectado. (De este modo cuanto más reciente es el dato observado mayor resulta el coeficiente de ponderación).
  - c) Para calcular el logaritmo del peso relativo de los años subsiguientes, se añadió al valor proyectado el nuevo promedio ponderado obtenido siguiendo el mismo procedimiento que en el punto anterior. (De este modo a medida

que los datos proyectados se van alejando, los coeficientes de ponderación de los incrementos varían, disminuyendo el peso porcentual de los datos más recientes).

- d) Un vez conocido el logaritmo de los pesos relativos, mediante el antilogaritmo de dichos valores, se obtuvo la relación propiamente dicha.
5. Multiplicando la relación Provincia-País por la población total del país en los años considerados se obtuvo la población de la Provincia.

#### **IV.4.2. Proyección de la población de cada centro**

Conforme al método adoptado, se proyectaron simultáneamente todos los centros urbanos provinciales ajustando el resultado final a la población total de la Provincia para el fin del periodo de diseño. A tal efecto se siguieron los siguientes pasos:

1. Se adoptó una hipótesis sobre el crecimiento del porcentaje de población urbana en la Provincia y se estimó la población urbana total al fin del periodo de diseño.
2. Se proyectó luego la población por localidad, para lo cual se operó del siguiente modo:
  - a) se calculó la tasa de crecimiento medio anual promedio de cada una de los doce grupos de tamaño-dinámica establecidos;
  - b) se calculó la relación entre las tasas de las nueve categorías;
  - c) manteniendo fija la relación verificada entre las distintas categorías, se establecieron las tasas de crecimiento que permitieron alcanzar la población urbana estimada para el fin del periodo de diseño.

De este modo, partiendo de la población provincial total al fin del periodo de diseño, se llegó a determinar la población de cada centro urbano, en los años 2010, 2020 y 2030.

##### **IV.4.2.A. Crecimiento de la población urbana**

El porcentaje de población urbana de la Provincia evolucionó del siguiente modo:

#### CRECIMIENTO DEL PORCENTAJE DE POBLACION URBANA

Año	Población total	Población urbana	Porcentaje de población urbana
1980	10.865.408	10.134.148	93%
1991	12.594.974	11.980.779	95%
2001	13.818.677	13.306.583	96%

Manteniendo constante el porcentaje de población urbana arrojado por el último censo y aplicando dicho porcentaje a la población total de la Provincia, se obtuvo la siguiente población urbana total:

#### CRECIMIENTO DEL PORCENTAJE DE POBLACION URBANA

Año	Población total	Población urbana	Porcentaje de población urbana
2010	15.062.119	14.459.634	96%
2020	16.477.477	15.818.378	96%
2030	18.014.145	17.293.579	96%

#### IV.4.2.B. Clasificación de las localidades según tamaño y crecimiento

Las 187 localidades se dividieron en tres grupos de tamaño: de más de 24 mil habitantes, de 6 a 24 mil y de 2 a 6 mil habitantes. Luego cada grupo se volvió a dividir, conforme a su tasa de crecimiento, en cuatro subgrupos: de 3 a 7,5%, de 1,6 a 3%, de 0,1 a 1,6% y de menos del 0,1%. Para cada uno de estos subgrupos se calculó la tasa de crecimiento medio registrada en el periodo 1980-2001. Los resultados se observan a continuación:

### TASA DE CRECIMIENTO REGISTRADA POR CADA SUBGRUPO

RANGO DE CRECIMIENTO	GRANDES	MEDIANOS	CHICOS
De 3% a 7,5%	4,2%	4,0%	5,0%
De 1,6% a 3,0%	2,0%	2,0%	2,1%
De 0,1% a 1,6%	1,0%	1,1%	0,7%
Menos del 0,1%	-0,4%	0,0%	-0,4%
TOTAL	1,5%	1,7%	1,6%

Luego se calculó la relación entre las distintas tasas, según se muestra en el cuadro que sigue:

### RELACION ENTRE LAS TASAS MEDIAS DE LOS SUBGRUPOS

RANGO DE CRECIMIENTO	GRANDES	MEDIANOS	CHICOS
De 3% a 7,5%	1,00	0,95	1,19
De 1,6% a 3,0%	0,48	0,48	0,50
De 0,1% a 1,6%	0,24	0,26	0,17
Menos del 0,1%	-0,10	0,00	-0,10

Manteniendo de esta estructura, es decir dejando constante la relación de las tasas entre sí, se obtuvo la tasa de crecimiento de cada grupo que permitía alcanzar la población urbana estimada para el año 2030.

Las tasa resultantes fueron las siguientes:

### TASAS DE CRECIMIENTO OBTENIDAS

RANGO DE CRECIMIENTO	GRANDES	MEDIANOS	CHICOS
De 3% a 7,5%	2,6	2,3	3,1
De 1,6% a 3,0%	1,2	1,7	1,3
De 0,1% a 1,6%	0,6	0,7	0,4
Menos del 0,1%	-0,2	0,0	-0,2

En base estas tasas se proyectó la población de cada centro, cuyos valores se pueden consultar en la tabla 12.

Conforme a esta proyección, la estructura de centros urbanos variará entonces del siguiente modo:

#### ESTRUCTURA DE CENTROS URBANOS

AÑO	CANTIDAD DE CENTROS HABITACIONALES			TOTAL
	de 2.000 a 6.000 hab	de 6.001 a 24.000 hab	mas de 24.000 hab	
2010	51	62	73	186
2020	47	64	74	185
2030	37	71	76	184

Al año 2030 la estructura de centros urbanos de la Provincia quedaría entonces conformada del siguiente modo:

#### CLASIFICACION DE CENTROS URBANOS SEGÚN EL TAMAÑO-AÑO 2030

Rango de tamaño	Cantidad de centros	Cantidad de habitantes	Habitantes por centro	Porcentaje de población
de 2.000 a 6.000 hab.	37	139.538	3.771	0,8%
de 6.001 a 24.000 hab.	71	892.656	12.573	5,2%
de 24.000 a 1.250.000 hab.	76	16.255.647	213.890	94,0%
Total	184	17.287.842	93.956	100,0%

#### IV.5. ANEXO: Tablas

TABLA 1  
CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AL AÑO 2001

Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001
La Matanza	Gran Bs.As.	1.253.921	Salto	Salto	23.816	Comandante N. Olamendi	General Alvarado	5.977			
Lomas de Zamora	Gran Bs.As.	591.345	Saladillo	Saladillo	23.313	Verónica	Punta Indio	5.777			
La Plata	Gran La Plata	563.943	Villa Gesell	Villa Gesell	23.257	Cañuelas	Gran Bs.As.	5.567			
Mar del Plata	Gral. Pueyrredón	541.733	Coronel Suárez	Coronel Suárez	22.624	Médanos	Villarino	5.447			
Quilmes	Gran Bs.As.	518.788	25 de Mayo	Veinticinco de Mayo	22.581	La Emilia	San Nicolás	5.421			
Almirante Brown	Gran Bs.As.	514.491	Colón	Colón	21.356	Monte Hermoso	Monte Hermoso	5.394			
Merlo	Gran Bs.As.	468.745	Las Flores	Las Flores	20.722	Darregueira	Puán	5.387			
Lanús	Gran Bs.As.	453.082	Cnel. Pringles (Est. Pringles)	Coronel Pringles	20.605	Santa Clara del Mar	Mar Chiquita	5.204			
General San Martín	Gran Bs.As.	403.107	Pinamar	Pinamar	20.592	Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	5.127			
Moreno	Gran Bs.As.	379.300	Santa Teresita - Mar del Tuyú	La Costa	19.950	Pellegrini	Pellegrini	5.03			
Florencio Varela	Gran Bs.As.	341.507	Rojas	Rojas	18.708	Open Door (Est. Dr. Domingo Cabred)	Luján	5.014			
Tres de Febrero	Gran Bs.As.	336.467	Carmen de Patagones	Patagones	18.189	Huanguelén	Coronel Suárez	4.890			
Avelleda	Gran Bs.As.	328.980	San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	17.764	Puán	Puán	4.737			
Morón (1)	Gran Bs.As.	309.390	Carlos Casares	Carlos Casares	17.155	Mayor Buralovich	Villarino	4.260			
Tigre	Gran Bs.As.	296.189	General Juan Madariaga	Gral. Juan Madariaga	16.763	30 de Agosto	Trenque Lauquen	4.204			
San Isidro	Gran Bs.As.	291.505	Coronel Brandsen	Brandsen	16.732	M. J. Cobo (Est. Lezama)	Chascomús	4.111			
Malvinas Argentinas (2)	Gran Bs.As.	290.691	Ayacucho	Ayacucho	15.444	Ascension	General Arenales	4.105			
Berazategui	Gran Bs.As.	286.735	Gral. Villegas (Est. Villegas)	General Villegas	15.270	Casbas	Guamini	4.103			
Bahía Blanca	Bahía Blanca	274.509	San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	13.941	Norberto de la Riestra	Veinticinco de Mayo	4.027			
Vicente López	Gran Bs.As.	274.082	Benito Juárez (Est. Juárez)	Benito Juárez	13.868	General Arenales	General Arenales	3.977			
San Miguel (2)	Gran Bs.As.	253.086	Pigüé	Saavedra	13.822	Sierras Bayas	Olavarría	3.924			
Esteban Echeverría (3)	Gran Bs.As.	243.186	General Belgrano	General Belgrano	13.516	Villalonga	Patagones	3.707			
José C. Paz (2)	Gran Bs.As.	230.208	Los Toldos	General Viamonte	13.462	Pérez Millán	Ramallo	3.637			
Pilar	Gran Bs.As.	226.517	San M. del Monte (Est. Monte)	Monte	13.384	Las Toninas	La Costa	3.550			
Escoobar	Gran Bs.As.	173.155	Lobería	Lobería	12.199	Villa Alfredo Fortabat	Olavarría	3.437			
Hurlingham (1)	Gran Bs.As.	172.245	Carmen de Areco	Carmen de Areco	12.008	Juan Saubista Alberdi (Est. Alberdi)	Leandro N. Alem	3.437			
Ituzaingó (1)	Gran Bs.As.	158.121	Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	11.644	Chillar	Azul	3.337			
San Fernando	Gran Bs.As.	148.064	Navarro	Navarro	11.562	Sierra Chica	Olavarría	3.307			
San Nicolás	San Nicolás	125.408	Rauch	Rauch	11.483	Rivera	Adolfo Alsina	3.017			
Ezeiza (3)	Gran Bs.As.	118.072	Ramallo	Ramallo	11.428	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	Carlos Tejedor	2.994			
Tandil	Tandil	101.010	Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	11.316	Cacharí	Azul	2.967			
Zárate	Zárate	86.686	San Clemente del Tuyú y Chacras de San Clemente	La Costa-General Lavalle	11.174	Roberts	Lincoln	2.937			
Pergamino	Pergamino	85.467	Daireaux	Daireaux	10.932	General Pirán	Mar Chiquita	2.896			
Olavarría	Olavarría	83.738	América	Rivadavia	10.361	Juan N. Fernández	Necochea	2.887			
Junín	Junín	82.427	Villa Ramallo	Ramallo	10.052	Alejandro Petión	Cañuelas	2.874			

Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001	Localidad	Partido	habitantes 2001
Necochea	Necochea-Quequén	79.983	Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	General Las Heras	9.735	Arribeños	General Arenales	2.764			
Berisso	Gran La Plata	78.988	Batán	General Pueyrredón	9.557	Guamini	Guamini	2.701			
Campaña	Campaña	77.838	General Alvear	General Alvear	9.548	Hinojo	Olavarría	2.69			
Luján	Luján	67.266	Magdalena	Magdalena	9.294	Gobernador Castro	San Pedro	2.604			
General Rodríguez	Gran Bs.As.	63.317	Maipú	Maipú	9.865	Dudignac	Nueve de Julio	2.542			
Presidente Perón (3)	Gran Bs.As.	59.738	José María Jáuregui (Est. Jáuregui)	Luján	8.705	Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2.54			
Punta Alta (Est. Alte Solier)	Chel. de Marina L. Rosales	57.296	Adolfo Gonzales Chaves (Est. Chaves)	Adolfo Gonzales Chaves	8.613	Hilario Ascasubi	Villarino	2.533			
Azul	Azul	53.054	Carhué	Adolfo Alsina	5.564	Urdampilleta	Bolívar	2.524			
Chivilcoy	Chivilcoy	52.938	Lima	Zárate	8.375	General Rojo	San Nicolás	2.466			
Mercedes	Mercedes	51.967	Roque Pérez	Roque Pérez	8.354	Santa Lucía	San Pedro	2.357			
Ensenada	Gran La Plata	51.322	Laprida	Laprida	8.178	Juan José Paso	Pehuajo	2.290			
Tres Arroyos	Tres Arroyos	45.986	Vedia	Leandro N. Alem	9.089	General O'Brien	Bragado	2.266			
San Pedro	San Pedro	42.151	Capilla del Señor (Est. Capilla)	Exaltación de la Cruz	3.044	Moquehuá	Chivilcoy	2.220			
San Vicente	Gran Bs.As.	40.996	General La Madrid	General La Madrid	7.923	Rawson	Chacabuco	2.184			
Marcos Paz	Gran Bs.As.	39.151	Henderson	Hipólito Yrigoyen	7.855	Orense	Tres Arroyos	2.179			
Balcarce	Balcarce	35.150	Salliqueló	Salliqueló	7.522	Jeppener	Brandsen	2.142			
Chacabuco	Chacabuco	34.958	Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	Alberti	7.493	San José	Coronel Suárez	2.131			
9 de Julio	Nueve de Julio	34.350	Ranchos	General Paz	7.333	Cabildo	Bahía Blanca	2.125			
Bragado	Bragado	32.830	Supacha	Supacha	7.149	Saavedra	Saavedra	2.107			
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	30.764	San Cayetano	San Cayetano	6.757	Pila	Pila	2.085			
Chascomús	Chascomús	30.670	Tres Lomas	Tres Lomas	5.685	Conesa	San Nicolás	2.047			
Pehuajo	Pehuajo	29.639	Pedro Luro	Villarino	6.626	Villa Cañique (Est. Alfredo Fortabat)	Benito Juárez	2.013			
Lobos	Lobos	26.937	Tapalqué	Tapalqué	6.695	(1) En el año 2001 Morón aparece dividido en tres: Morón, Hurlingham e Ituzaingó.					
Lincoln	Lincoln	26.919	General Daniel Cerri (Est. General Cerri)	Bahía Blanca	6.515						
Mar de Ajó-San Bernardo	La Costa	25.475	Castelli	Castelli	6.402	(2) En el año 2001 Gral Sarmiento aparece dividido en tres: San Miguel, Matvinas Argentinas y J.C.Paz.					
Baradero	Baradero	24.901	Coronel Vidal	Mar Chiquita	6.320						
Cañuelas	Cañuelas	24.380	Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	6.217	(3) En el año 2001 E. Echeverría aparece dividido en tres: Esteban Echeverría, Ezaza y Presidente Perón.					
Arrecifes	Arrecifes	24.336	General Pinto	General Pinto	5.154						
Miramar - El Marquesado	Gral. Alvarado-Gral. Pueyrredón	24.317	Tornquist	Tornquist	5.066						
Dolores	Dolores	24.120									
San C. de Bolívar (Est. Bolívar)	Bolívar	24.094									

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

**TABLA 2**  
**CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AL AÑO 2001**

CENTRO URBANO	Población	CENTRO URBANO	Población	CENTRO URBANO	Población
La Matanza	1.253.921	1 Salto	23.816	1 Comandante Nicanor Olamendi	5.977
Lomas de Zamora	591.345	2 Saladillo	23.313	2 Verónica	5.772
La Plata	563.943	3 Villa Gesell	23.257	3 Cañuelas	5.565
Mar del Plata	541.733	4 Coronel Suárez	22.624	4 Médanos	5.447
Quilmes	518.788	5 25 de Mayo	22.581	5 La Emilia	5.421
Almirante Brown	514.491	6 Colón	21.396	6 Monte Hermoso	5.394
Merlo	468.745	7 Las Flores	20.722	7 Darregueira	5.389
Lanús	453.082	8 Cnel.Pringles (Est. Pringles)	20.805	8 Santa Clara del Mar	5.204
General San Martín	403.107	9 Pinamar	20.592	9 Carlos Tejedor	5.127
Moreno	379.300	10 Santa Teresita-Mar del Tuyú	19.950	10 Pellegrini	5.031
Florencio Varela	341.507	11 Rojas	18.708	11 Open Door (Est. Dr. D.Cabred)	5.014
Tres de Febrero	336.467	12 Carmen de Patagones	18.189	12 Huanquellén	4.896
Avellaneda	328.980	13 San Antonio de Areco	17.764	13 Puán	4.735
Morón	309.380	14 Carlos Casares	17.155	14 Mayor Suratovich	4.268
Tigre	296.189	15 General Juan Madariaga	16.763	15 30 de Agosto	4.204
San Isidro	291.505	16 Coronel Brandsen	16.732	16 Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	4.111
Malvinas Argentinas	290.691	17 Ayacucho	16.444	17 Ascensión	4.109
Berazategui	286.735	18 Gral. Villegas (Est. Villegas)	16.270	18 Casbas	4.108
Bahía Blanca	274.509	19 San Andrés de Giles	13.941	19 Norberto de la Riestra	4.020
Vicente López	274.082	20 Benito Juárez (Est. Juárez)	13.868	20 General Arenales	3.973
San Miguel	253.086	21 Pigüé	13.822	21 Sierras Bayas	3.929
Esteban Echeverría	243.186	22 General Belgrano	13.516	22 Villaonga	3.705
José C. Paz	230.208	23 Los Toldos	13.462	23 Pérez Millán	3.633
Pilar	226.517	24 San M.del Monte (Est. Monte)	13.384	24 Las Toninas	3.550
Escobar	173.155	25 Lobería	12.199	25 Villa Alfredo Fortabat	3.433
Hurlingham	172.245	26 Carmen de Areco	12.008	26 Juan B. Alberdi (Est. Alberdi)	3.430
Ituzangó	158.121	27 Coronel Dorrego	11.644	27 Chillar	3.332
San Fernando	148.064	28 Navarro	11.562	28 Sierra Chica	3.305
San Nicolás	125.408	29 Rauch	11.483	29 Pivera	3.016
Ezeiza	118.072	30 Ramallo	11.428	30 Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	2.994
Tandil	101.010	31 Capitán Sarmiento	11.316	31 Cachari	2.968
Zárate	86.686	32 San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	11.174	32 Roberts	2.939
Pergamino	85.487	33 Daireaux	10.932	33 General Pirán	2.896
Olavarría	83.738	34 América	10.361	34 Juan N. Fernández	2.886
Junín	82.427	35 Villa Ramallo	10.052	35 Alejandro Petión	2.874
Necochea	79.983	36 Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	9.735	36 Arribeños	2.794
Berisso	78.988	37 Batán	9.597	37 Guamini	2.704
Campana	77.838	38 General Alvear	9.548	38 Hinojo	2.691
Luján	67.266	39 Magdalena	9.294	39 Gobernador Castro	2.604
General Rodríguez	63.317	40 Maipú	8.865	40 Dudignac	2.542
Presidente Perón	59.738	41 José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	8.705	41 Leandro N. Alem	2.541
Punta Alta (Est. Alte. Solier)	57.296	42 Adolfo G.Chaves (Est. Chaves)	8.613	42 Hilario Ascasubi	2.533
Azul	53.054	43 Carhué	8.584	43 Urdampilleta	2.524
Chivilcoy	52.938	44 Lima	8.375	44 General Rojo	2.466
Mercedes	51.967	45 Roque Pérez	8.354	45 Santa Lucía	2.352
Ensenada	51.322	46 Laprida	8.178	46 Juan José Paso	2.296
Tres Arroyos	45.986	47 Vedia	8.089	47 General O'Brien	2.266
San Pedro	42.151	48 Capilla del Señor (Est. Capilla)	8.044	48 Moquehuá	2.223
San Vicente	40.996	49 General La Madrid	7.923	49 Rawson	2.184
Marcos Paz	39.151	50 Henderson	7.856	50 Orense	2.176
Balcarce	35.150	51 Saliquehó	7.522	51 Jeppener	2.142
Chacabuco	34.958	52 Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	7.493	52 San José	2.135
9 de Julio	34.350	53 Ranchos	7.333	53 Cabildo	2.125
Bragado	32.830	54 Suipacha	7.149	54 Saavedra	2.107
Trenque Lauquen	30.764	55 San Cayetano	6.757	55 Pila	2.085
Chascomús	30.670	56 Tres Lomas	6.685	56 Conesa	2.047
Pehuajó	29.639	57 Pedro Luro	6.626	57 Villa Caciue (Est. A.Fortabat)	2.013
Lobos	26.937	58 Tapalqué	6.605	58 Total	198.205
Lincoln	26.919	59 General D.Cerri (Est. Gral.Cerri)	6.515	59	
Mar de Ajó - San Bernardo	25.475	60 Castelli	6.402	60	
Baradero	24.901	61 Coronel Vidal	6.320	61	
Cañuelas	24.380	62 Florentino Ameghino	6.217	62	
Arrecifes	24.336	63 General Pinto	6.154	63	
Miramar - El Marquesado	24.317	64 Tornquist	6.068	64	
Dolores	24.120	65 Total	786.637		
San C.de Bolívar (Est. Bolívar)	24.094	66			
Total	12.321.741				

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

TABLA 3

CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AL AÑO 1991

LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes
La Matanza	1.120.088	1 Baradero	23.690	1 Suipacha	5.909
Lomas de Zamora	574.330	2 San Carlos de Bolívar (Est. Bolívar)	23.113	2 Gral. D. Cerri (Est. General Cerri)	5.789
La Plata	521.936	3 Lobos	22.851	3 Coronel Vidal	5.760
Mar del Plata	512.880	4 Dolores	22.060	4 Tapalqué	5.715
Quilmes	511.234	5 Arrecifes	20.999	5 General Pinto	5.713
Lanús	468.561	6 Salto	20.949	6 Tornquist	5.635
Almirante Brown	449.018	7 Coronel Suárez	20.726	7 Comandante Nicanor Otamendi	5.616
General San Martín	406.809	8 25 de Mayo	20.555	8 Darregueira	5.388
Merlo	390.042	9 Miramar - El Marquesado	19.569	9 Florentino Ameghino	5.197
Tres de Febrero	349.376	10 Saladillo	19.094	10 Castelli	5.180
Avellaneda	344.991	11 Cañuelas	19.016	11 Verónica	5.138
Morón	334.301	12 Las Flores	18.716	12 La Emilia	5.057
San Isidro	299.023	13 Coronel Pringles (Est. Pringles)	18.303	13 Huanguelén	4.973
Vicente López	289.505	14 Colón	17.885	14 Carlos Tejedor	4.798
Moreno	285.643	15 Rojas	17.202	15 Medanos	4.755
Bahía Blanca	260.096	16 Carmen de Patagones	17.075	16 Pellegrini	4.572
Tigre	254.723	17 Mar de Ajó - San Bernardo	17.016	17 Puán	4.380
Florencio Varela	249.625	18 Villa Gesell	15.555	18 Pedro Luro	4.205
Berazategui	244.083	19 San Antonio de Areco	15.396	19 Ascensión	3.937
Malvinas Argentinas	239.113	20 Carlos Casares	15.200	20 Casbas	3.926
San Miguel	212.692	21 Ayacucho	14.903	21 Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	3.755
Esteban Echeverría	196.875	22 General Juan Madariaga	14.717	22 Mayor Buraatovich	3.663
José C. Paz	186.681	23 Benito Juárez (Est. Juárez)	13.245	23 Villa Alfredo Fortabat	3.646
Hurlingham	166.935	24 General Villegas (Est. Villegas)	13.084	24 30 de Agosto	3.565
Ituzaingó	142.317	25 Coronel Brandsen	12.957	25 General Arenales	3.539
San Fernando	141.063	26 Pigüé	12.627	26 Monte Hermoso	3.514
Pilar	136.612	27 Los Toldos	12.191	27 Norberto de la Riestra	3.460
Escobar	121.833	28 Santa Teresita - Mar del Tuyú	11.862	28 Juan B. Alberdi (Est. Alberdi)	3.413
San Nicolás	119.302	29 General Belgrano	11.643	29 Pérez Millán	3.125
Tandil	91.101	30 Coronel Dorrego	11.418	30 Cachiari	3.074
Zárate	80.156	31 San Andrés de Giles	11.345	31 Sierras Bayas	3.070
Pergamino	79.240	32 Lobería	10.919	32 Rivera	3.036
Olavarría	75.714	33 San M. del Monte (Est. Monte)	10.777	33 Chillar	3.032
Junín	74.997	34 Rauch	10.279	34 Santa Clara del Mar	2.999
Ezeiza	74.144	35 Ramallo	10.255	35 Urdampilleta	2.922
Necochea	73.276	36 Pinamar	10.242	36 Sierra Chica	2.854

LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes
Berisso	73,033	37 Villa Ramallo	9,840	37 Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	2,820
Luján	68,029	38 Daiteaux	9,830	38 Arribeños	2,784
Campaña	67,783	39 Capitán Sarmiento	9,642	39 Juan N. Fernández	2,771
Punta Alta (Est. Alte. Solier)	56,427	40 Carmen de Areco	9,593	40 Guaminí	2,733
Azul	48,795	41 América	9,025	41 Roberts	2,719
Ensenada	48,010	42 Navarro	8,862	42 General Pirán	2,701
Mercedes	47,797	43 Adolfo G. Chaves (Est. Chaves)	8,748	43 Villalonga	2,657
Chivilcoy	47,671	44 Carhué	8,545	44 Cañuelas	2,611
Tres Arroyos	44,923	45 Maipú	8,036	45 Hinojo	2,591
General Rodríguez	41,900	46 San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	7,987	46 General Rojo	2,531
Presidente Perón	40,531	47 José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	7,963	47 Leandro N. Alem	2,518
San Pedro	36,841	48 Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	7,816	48 Dudignac	2,506
Baigorce	31,807	49 Henderson	7,789	49 Villa Caciue (Est. A. Fortabat)	2,475
Bragado	31,224	50 Magdalena	7,649	50 Saavedra	2,248
San Vicente	31,087	51 Laprida	7,431	51 General O'Brien	2,245
Chacabuco	30,535	52 Vedia	7,242	52 Rawson	2,225
9 de Julio	30,356	53 Alberti (Est. A. Vaccarezza)	7,009	53 Juan José Paso	2,214
Peñajón	27,685	54 Saliqueló	7,006	54 Cabildo	2,212
Trenque Lauquen	25,903	55 General La Madrid	6,944	55 Orense	2,188
Chascomús	25,264	56 Lima	6,651	56 Conesa	2,162
Marcos Paz	25,146	57 General Alvear	6,473	57 Santa Lucía	2,141
Lincoln	24,397	58 Tres Lomas	6,416	58 Gobernador Castro	2,127
Total	10,983,459	Ranchos	5,190	59 San José	2,066
		Batán	5,185	60 Open Door (Est. Dr. D. Cabred)	2,065
		Capilla del Señor (Est. Capilla)	6,173	Total	212,670
		San Cayetano	5,141		
		Roque Pérez	6,030		
		Total	784,650		

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

TABLA 4

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AL AÑO 1980

LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes
La Matanza	944,474	1 Trenque Lauquen	23,038	1 Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	5,989
Morón	598,420	2 Chascomús	20,964	2 San Cayetano	5,981
Lomas de Zamora	510,130	3 Baradero	20,259	3 General Alvear	5,580
Lanús	466,980	4 Lincoln	20,198	4 Darregueira	5,519
La Plata	459,054	5 Lobos	19,794	5 Saliqueño	5,497
Quilmes	445,587	6 Dolores	19,751	6 Roques Pérez	5,431
Mar del Plata	415,309	7 25 de Mayo	18,931	7 Ranchos	5,416
General San Martín	385,625	8 Salto	18,507	8 Tres Lomas	5,407
Tres de Febrero	345,424	9 Las Flores	18,311	9 Pinamar	5,326
Avellaneda	334,145	10 Arrecifes	17,754	10 Capilla del Señor (Est. Capilla)	5,311
Almirante Brown	326,437	11 Coronel Suárez	17,097	11 General La Madrid	5,153
Merlo	292,005	12 Coronel Pringles (Est. Pringles)	16,691	12 Balán	5,150
Vicente López	291,072	13 San C. de Bolívar (Est. Bolívar)	16,426	13 Comandante N. Olamendi	5,080
San Isidro	289,170	14 Saladillo	16,019	14 La Emilia	5,066
Bahía Blanca	223,818	15 Miramar - El Marquessado	15,867	15 Gral. Daniel Cerni (Est. General Cerni)	5,065
Tigre	200,813	16 Colón	15,685	16 Tapalqué	4,961
Berazategui	198,119	17 Marcos Paz	15,299	17 Verónica	4,809
Moreno	189,064	18 Cañuelas	14,705	18 Tornquist	4,701
Esteban Echeverría	184,772	19 Rojas	14,330	19 San Clemente del Tuyu - Chacras de San Clemente	4,677
Florencio Varela	166,623	20 Carmen de Patagones	14,096	20 Suipacha	4,659
San Fernando	128,351	21 General Juan Madariaga	13,485	21 Medanos	4,603
San Nicolás	98,495	22 Carlos Casares	13,387	22 Coronel Vidat	4,538
Tandil	79,429	23 San Antonio de Areco	13,060	23 Castelli	4,517
Pilar	75,872	24 Ayacucho	12,721	24 Huanguelén	4,486
Escobar	71,801	25 Mar de Ajó - San Bernardo	11,915	25 Carlos Tejedor	4,391
Pergamino	68,612	26 Benito Juárez (Est. Juárez)	11,893	26 Lima	4,389
Zárate	67,143	27 Villa Gesell	11,632	27 Pellegrini	3,939
Berisso	64,386	28 General Villegas (Est. Villegas)	11,311	28 Puán	3,889
Olavarría	64,374	29 Pigüé	10,819	29 Villa Alfredo Fortabat	3,615
Necochea	62,843	30 Coronel Dorrego	10,653	30 Ascensión	3,481
Junín	62,458	31 Coronel Brandsen	10,402	31 General Pinto	3,373
Luján	57,223	32 Los Toldos	10,144	32 Casbas	3,329
Punta Alta (Est. Alte. Solier)	56,108	33 General Belgrano	10,113	33 Villa Caçique (Est. A. Fortabat)	3,269
Campana	53,994	34 San Andrés de Giles	9,635	34 General Arenales	3,220
San Vicente	52,707	35 Lobería	8,791	35 Pedro Luro	3,194

LOCALIDAD	habitantes
Chivilcoy	44.579
Azul	44.062
Mercedes	41.484
Ensenada	41.310
Tres Arroyos	41.265
Balcarce	29.406
San Pedro	27.375
Bragado	27.244
General Rodríguez	27.204
Chacabuco	26.860
9 de Julio	26.691
Pehuajó	25.454
Total	9.237.697

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

\* se corrigió incorporando 7 nuevos partidos: Ituzaingó, Hurlingham, Malvinas, San Miguel, José C. Paz, Ezeiza y Presidente Perón.

\*\*se corrigió agregándole la población de Gral.Sarmiento: 502.926 habitantes.

LOCALIDAD	habitantes	LOCALIDAD	habitantes
36	8.585	36	3.003
37	8.429	37	2.989
38	8.425	38	2.886
39	8.262	39	2.878
40	8.220	40	2.853
41	8.167	41	2.851
42	7.927	42	2.841
43	7.763	43	2.789
44	7.717	44	2.765
45	7.675	45	2.758
46	7.294	46	2.650
47*	7.247	47	2.589
	7.060	48	2.570
	7.035	49	2.514
	6.981	50	2.487
	6.563	51	2.486
	6.471	52	2.449
	6.297	53	2.420
Total	659.991	54	2.397
		55	2.387
		56	2.378
		57	2.368
		58	2.340
		59	2.277
		60	2.137
		61	2.124
		62	2.112
		63	2.103
		64	2.036
		Total	236.460

**TABLA 5**  
**CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES -TASA DE CRECIMIENTO 1980-2001**

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa anual 1980-2001
Gran Bs. As.	Lomas de Zamora	510,130	574,330	591,345	0.7%
Gran La Plata	La Plata	459,054	521,936	563,943	1.0%
General Pueyrredón	Mar del Plata	415,309	512,880	541,733	1.3%
Gran Bs. As.	Quilmes	446,587	511,234	518,788	0.7%
Gran Bs. As.	Almirante Brown	326,437	449,018	514,491	2.2%
Gran Bs. As.	Merlo	292,005	390,042	468,745	2.3%
Gran Bs. As.	Lanús	466,980	468,561	453,082	-0.1%
Gran Bs. As.	General San Martín	385,625	406,809	403,107	0.2%
Gran Bs. As.	Moreno	189,064	285,643	379,300	3.4%
Gran Bs. As.	Florencio Varela	166,623	249,625	341,507	3.5%
Gran Bs. As.	Tres de Febrero	345,424	349,376	336,467	-0.1%
Gran Bs. As.	Avellaneda	334,145	344,991	328,980	-0.1%
Gran Bs. As.	Morón (1)		334,301	309,380	-0.8%
Gran Bs. As.	Tigre	200,813	254,723	296,189	1.9%
Gran Bs. As.	San Isidro	289,170	299,023	291,505	0.0%
Gran Bs. As.	Malvinas Argentinas (2)		239,113	290,691	2.0%
Gran Bs. As.	Berazategui	198,119	244,083	286,735	1.8%
Bahía Blanca	Bahía Blanca	223,818	260,096	274,509	1.0%
Gran Bs. As.	Vicente López	291,072	289,505	274,082	-0.3%
Gran Bs. As.	San Miguel (2)		212,692	253,086	1.8%
Gran Bs. As.	Esteban Echeverría (3)		196,875	243,186	2.1%
Gran Bs. As.	José C. Paz (2)		186,681	230,208	2.1%
Gran Bs. As.	Pilar	75,872	136,612	226,517	5.3%
Gran Bs. As.	Escobar	71,801	121,833	173,155	4.3%
Gran Bs. As.	Hurlingham (1)		166,935	172,245	0.3%
Gran Bs. As.	Iluzaingó (1)		142,317	158,121	1.1%
Gran Bs. As.	San Fernando	128,351	141,063	148,064	0.7%
S. Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	98,495	119,302	125,408	1.2%
Gran Bs. As.	Ezeiza (3)		74,144	118,072	4.8%
Tandil	Tandil	79,429	91,101	101,010	1.2%
Zárate	Zárate	67,143	80,156	86,686	1.2%
Pergamino	Pergamino	68,612	79,240	85,487	1.1%
Olavarría	Olavarría	64,374	75,714	83,738	1.3%
Junín	Junín	62,458	74,997	82,427	1.3%
Necochea - Quequén	Necochea	62,843	73,276	79,983	1.2%
Gran La Plata	Berisso	64,386	73,033	78,988	1.0%
Campana	Campana	53,994	67,783	77,838	1.8%
Luján	Luján	57,223	68,029	67,266	0.8%
Gran Bs. As.	General Rodríguez	27,204	41,900	63,317	4.1%
Gran Bs. As.	Presidente Perón (3)		40,531	59,738	4.0%
Cnel. de Marina L. Rosales	Punta Alta (Est. Alte. Solier)	56,108	56,427	57,296	0.1%
Azul	Azul	44,062	48,795	53,054	0.9%
Chivilcoy	Chivilcoy	44,579	47,671	52,938	0.8%
Mercedes	Mercedes	41,484	47,797	51,967	1.1%
Gran La Plata	Ensenada	41,310	48,010	51,322	1.0%
Tres Arroyos	Tres Arroyos	41,265	44,923	45,986	0.5%
San Pedro	San Pedro	27,375	36,841	42,151	2.1%
Gran Bs. As.	San Vicente	52,707	31,087	40,996	-1.2%
Gran Bs. As.	Marcos Paz	15,299	25,146	39,151	4.6%
Balcarce	Balcarce	29,406	31,807	35,150	0.9%
Chacabuco	Chacabuco	26,860	30,535	34,958	1.3%
Nueve de Julio	9 de Julio	26,691	30,356	34,350	1.2%
Bragado	Bragado	27,244	31,224	32,830	0.9%
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	23,038	25,903	30,764	1.4%
Chascomús	Chascomús	20,964	25,264	30,670	1.9%
Pehuajó	Pehuajó	25,454	27,685	29,639	0.7%

**TABLA 5**  
**CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES -TASA DE CRECIMIENTO 1980-2001**

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa anual 1980-2001
Lobos	Lobos	19.737	22.855	26.557	1.3%
Lincoln	Lincoln	20.198	24.397	26.919	1.4%
La Costa	Mar de Ajó - San Bernardo	11.915	17.016	25.475	3.7%
Baradero	Baradero	20.259	23.690	24.901	1.0%
Cañuelas	Cañuelas	14.705	19.016	24.380	2.4%
Arrecifes	Arrecifes	17.754	20.999	24.336	1.5%
Gral.Alvarado- Gral.Pueyrredon	Miramar - El Marquesado	15.867	19.569	24.317	2.1%
Dolores	Dolores	19.751	22.060	24.120	1.0%
Bolívar	San C.de Bolivar (Est. Bolivar)	16.426	23.113	24.094	1.8%
Salto	Salto	18.507	20.949	23.816	1.2%
Saladillo	Saladillo	16.019	19.094	23.313	1.8%
Villa Gesell	Villa Gesell	11.632	15.555	23.257	3.4%
Coronel Suárez	Coronel Suárez	17.097	20.726	22.624	1.3%
Veinticinco de Mayo	25 de Mayo	18.931	20.555	22.581	0.8%
Colón	Colón	15.685	17.885	21.396	1.5%
Las Flores	Las Flores	18.311	18.716	20.722	0.6%
Coronel Pringles	Cnel.Pringles (Est. Pringles)	16.691	18.303	20.605	1.0%
Pinamar	Pinamar	5.326	10.242	20.592	6.7%
La Costa	Santa Teresita - Mar del Tuyú	7.763	11.862	19.950	4.6%
Rojas	Rojas	14.330	17.202	18.708	1.3%
Patagones	Carmen de Patagones	14.096	17.075	18.189	1.2%
San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	13.060	15.396	17.764	1.5%
Carlos Casares	Carlos Casares	13.387	15.200	17.155	1.2%
General Juan Madariaga	General Juan Madariaga	13.485	14.717	16.763	1.0%
Brandsen	Coronel Brandsen	10.402	12.957	16.732	2.3%
Ayacucho	Ayacucho	12.721	14.903	16.444	1.2%
General Villegas	Gral.Villegas (Est. Villegas)	11.311	13.084	16.270	1.7%
San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	9.835	11.345	13.941	1.7%
Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	11.893	13.245	13.868	0.7%
Saavedra	Pigüé	10.819	12.627	13.822	1.2%
General Belgrano	General Belgrano	10.113	11.643	13.516	1.4%
General Viamonte	Los Toldos	10.144	12.191	13.462	1.4%
Monte	San M.del Monte (Est. Monte)	8.429	10.777	13.384	2.2%
Lobería	Lobería	8.791	10.919	12.199	1.6%
Carmen de Areco	Carmen de Areco	7.927	9.593	12.008	2.0%
Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	10.653	11.418	11.644	0.4%
Navarro	Navarro	7.035	8.862	11.562	2.4%
Rauch	Rauch	8.425	10.279	11.483	1.5%
Ramallo	Ramallo	8.262	10.255	11.428	1.6%
Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	8.167	9.642	11.316	1.6%
La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	4.677	7.987	11.174	4.2%
Daireaux	Daireaux	8.220	9.830	10.932	1.4%
Rivadavia	América	7.294	9.025	10.361	1.7%
Ramallo	Villa Ramallo	7.675	9.840	10.052	1.3%
General Las Heras	Gral.Las Heras (Est.Las Heras)	5.989	7.816	9.735	2.3%
General Pueyrredón	Batán	5.150	6.185	9.597	3.0%
General Alvear	General Alvear	5.580	6.473	9.548	2.6%
Magdalena	Magdalena	6.981	7.649	9.294	1.4%
Maipú	Maipú	7.247	8.036	8.865	1.0%
Luján	José María Jáuregui (Est. Jáuregui)		7.963	8.705	0.9%
Adolfo Gonzales Chaves	Adolfo G.Chaves (Est.Chaves)	8.585	8.748	8.613	0.0%
Adolfo Alsina	Carhué	7.717	8.545	8.584	0.5%
Zárate	Lima	4.389	6.651	8.375	3.1%
Roque Pérez	Roque Pérez	5.431	6.030	8.354	2.1%
Laprida	Laprida	6.553	7.431	8.178	1.1%

TABLA 5

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES -TASA DE CRECIMIENTO 1980-2001

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa anual 1980-2001
Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	5.311	6.173	8.044	2.0%
General La Madrid	General La Madrid	5.153	6.944	7.923	2.1%
Hipólito Yrigoyen	Henderson	7.060	7.789	7.856	0.5%
Salliqueló	Salliqueló	5.497	7.006	7.522	1.5%
Alberti	Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	6.471	7.009	7.493	0.7%
General Paz	Ranchos	5.416	6.190	7.333	1.5%
Suipacha	Suipacha	4.659	5.909	7.149	2.1%
San Cayetano	San Cayetano	5.981	6.141	6.757	0.6%
Tres Lomas	Tres Lomas	5.407	6.416	6.685	1.0%
Villarino	Pedro Luro	3.194	4.205	6.626	3.5%
Tapalqué	Tapalqué	4.961	5.715	6.605	1.4%
Bahía Blanca	General D. Cerri (Est. Gral. Cerri)	5.065	5.789	6.515	1.2%
Castelli	Castelli	4.517	5.160	6.402	1.7%
Mar Chiquita	Coronel Vidal	4.538	5.760	6.320	1.6%
Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	2.789	5.197	6.217	3.9%
General Pinto	General Pinto	3.373	5.713	6.154	2.9%
Tornquist	Tornquist	4.701	5.635	6.066	1.2%
General Alvarado	Comandante Nicanor Otamendi	5.080	5.616	5.977	0.8%
Punta Indio	Verónica	4.809	5.138	5.772	0.9%
Gran Bs. As.	Cañuelas	1.959	2.611	5.565	5.1%
Villarino	Médanos	4.603	4.755	5.447	0.8%
San Nicolás	La Emilia	5.066	5.057	5.421	0.3%
Monte Hermoso	Monte Hermoso	2.886	3.514	5.394	3.0%
Puán	Darregueira	5.519	5.388	5.389	-0.1%
Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	1.129	2.999	5.204	7.5%
Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	4.391	4.798	5.127	0.7%
Pellegrini	Pellegrini	3.939	4.572	5.031	1.2%
Luján	Open Door (Est. Dr. D. Cabred)	2.989	2.085	5.014	2.5%
Coronel Suárez	Huanguelén	4.486	4.973	4.896	0.4%
Puán	Puán	3.889	4.380	4.735	0.9%
Villarino	Mayor Buratovich	3.003	3.663	4.268	1.7%
Trenque Lauquen	30 de Agosto	2.851	3.565	4.204	1.9%
Chascomús	Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	2.570	3.755	4.111	2.3%
General Arenales	Ascensión	3.481	3.937	4.109	0.8%
Guamini	Casbas	3.329	3.926	4.108	1.0%
Veinticinco de Mayo	Norberto de la Riestra	2.449	3.460	4.020	2.4%
General Arenales	General Arenales	3.220	3.539	3.973	1.0%
Olavarría	Sierras Bayas	2.758	3.070	3.929	1.7%
Patagones	Villalonga	1.745	2.657	3.705	3.7%
Ramallo	Pérez Millán	2.112	3.125	3.633	2.6%
La Costa	Las Toninas	837	1.614	3.550	7.1%
Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	3.615	3.646	3.433	-0.2%
Leandro N. Alem	Juan Bautista Alberdi (Est. Alberdi)	2.650	3.413	3.430	1.2%
Azul	Chillar	2.368	3.032	3.332	1.6%
Olavarría	Sierra Chica	1.356	2.854	3.305	4.3%
Adolfo Alsina	Rivera	2.863	3.036	3.016	0.2%
Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	1.429	2.820	2.994	3.6%
Azul	Cacharí	2.841	3.074	2.968	0.2%
Lincoln	Roberts	2.487	2.719	2.939	0.8%
Mar Chiquita	General Pirán	2.277	2.701	2.896	1.2%
Necochea	Juan N. Fernández	2.878	2.771	2.886	0.0%
Cañuelas	Alejandro Petión	743	1.152	2.874	6.7%
General Arenales	Arribeños	2.589	2.784	2.794	0.4%
Guamini	Guamini	2.765	2.733	2.704	-0.1%
Olavarría	Hinojo	2.378	2.591	2.691	0.6%
San Pedro	Gobernador Castro	1.410	2.127	2.604	3.0%

TABLA 5

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES -TASA DE CRECIMIENTO 1980-2001

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa anual 1980-2001
San Pedro	Padrigani	2,024	2,574	2,916	6.3%
Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2,387	2,518	2,541	0.3%
Villarino	Hilario Ascasubi	700	1,442	2,533	6.3%
Bolívar	Urdampilleta	2,514	2,922	2,524	0.0%
San Nicolás	General Rojo	2,486	2,531	2,466	0.0%
San Pedro	Santa Lucía	2,038	2,141	2,352	0.7%
Pehuajó	Juan José Paso	2,397	2,214	2,296	-0.2%
Bragado	General O'Brien	2,103	2,245	2,266	0.4%
Chivilcoy	Moquehuá	1,853	1,543	2,223	0.9%
Chacabuco	Rawson	903	2,225	2,184	4.3%
Tres Arroyos	Orense	2,340	2,188	2,176	-0.3%
Brandsen	Jeppener	1,550	1,591	2,142	1.6%
Coronel Suárez	San José	1,939	2,096	2,135	0.5%
Bahía Blanca	Cabildo	1,894	2,212	2,125	0.5%
Saavedra	Saavedra	2,420	2,248	2,107	-0.7%
Pila	Pila	1,266	1,426	2,085	2.4%
San Nicolás	Conesa	2,137	2,162	2,047	-0.2%
Benito Juárez	Villa Cacique (Est. Alfredo Fortabat)	3,269	2,475	2,013	-2.3%

(1) En el año 2001 Morón aparece dividido en tres: Morón, Hurlingham e Ituzaingó.

(2) En el año 2001 Gral Sarmiento aparece dividido en tres: San Miguel, Malvinas Argentinas y J.C.Paz.

(3) En el año 2001 E.Echeverría aparece dividido en tres: E.Echeverría, Ezeiza y Presidente Perón.

\* En aquellos casos donde el dato de 1980 no resultaba comparable la tasa se calculó sobre el período 1991-2001.

TABLA 6

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades grandes

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
Gran Buenos Aires	Pilar	75,872	136,612	226,517	5.3%
Gran Buenos Aires	Ezeiza		74,144	118,072	4.8%
Gran Buenos Aires	Marcos Paz	15,299	25,146	39,151	4.6%
Gran Buenos Aires	Escobar	71,801	121,833	173,155	4.3%
Gran Buenos Aires	General Rodríguez	27,204	41,900	63,317	4.1%
Gran Buenos Aires	Presidente Perón		40,531	59,738	4.0%
La Costa	Mar de Ajó - San Bernardo	11,915	17,016	25,475	3.7%
Gran Buenos Aires	Florencio Varela	166,623	249,625	341,507	3.5%
Gran Buenos Aires	Moreno	189,064	285,643	379,300	3.4%
Cañuelas	Cañuelas	14,705	19,016	24,380	2.4%
Gran Buenos Aires	Merlo	292,005	390,042	468,745	2.3%
Gran Buenos Aires	Almirante Brown	326,437	449,018	514,491	2.2%
Gran Buenos Aires	José C. Paz		186,681	230,208	2.1%
San Pedro	San Pedro	27,375	36,841	42,151	2.1%
Gral. Alvarado-Gral. Pueyrredón	Miramar - El Marquesado	15,867	19,569	24,317	2.1%
Gran Buenos Aires	Malvinas Argentinas		239,113	290,691	2.0%
Gran Buenos Aires	Tigre	200,813	254,723	296,189	1.9%
Bolivar	San Carlos de Bolívar (Est. Bolívar)	16,426	23,113	24,094	1.8%
Chascomús	Chascomús	20,964	25,264	30,670	1.8%
Gran Buenos Aires	Berazategui	198,119	244,083	286,735	1.8%
Campana	Campana	53,994	67,783	77,838	1.8%
Gran Buenos Aires	San Miguel		212,692	253,086	1.8%
Arrecifes	Arrecifes	17,754	20,999	24,336	1.5%
Lobos	Lobos	19,794	22,851	26,937	1.5%
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	23,038	25,903	30,764	1.4%
Lincoln	Lincoln	20,198	24,397	26,919	1.4%
Gran Buenos Aires	La Matanza	944,474	1,120,088	1,253,921	1.4%
Junín	Junín	62,458	74,997	82,427	1.3%
Gran Buenos Aires	Esteban Echeverría	184,772	196,875	243,186	1.3%
General Pueyrredón	Mar del Plata	415,309	512,880	541,733	1.3%
Chacabuco	Chacabuco	26,860	30,535	34,958	1.3%
Olavarría	Olavarría	64,374	75,714	83,738	1.3%
Zárate	Zárate	67,143	80,156	86,686	1.2%

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades grandes

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
Nuevo de Julio	9 de Julio	26,691	30,358	34,350	1.2%
San Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	98,495	119,302	125,408	1.2%
Necochea - Quequén	Necochea	62,843	73,276	79,983	1.2%
Tandil	Tandil	79,429	91,101	101,010	1.2%
Mercedes	Mercedes	41,484	47,797	51,967	1.1%
Gran Buenos Aires	Ituzaingó		142,317	158,121	1.1%
Pergamino	Pergamino	68,612	79,240	85,487	1.1%
Gran La Plata	Ensenada	41,310	48,010	51,322	1.0%
Baradero	Baradero	20,259	23,690	24,901	1.0%
Gran La Plata	La Plata	459,054	521,936	563,943	1.0%
Gran La Plata	Berisso	64,386	73,033	78,988	1.0%
Bahía Blanca	Bahía Blanca	223,818	260,096	274,509	1.0%
Dolores	Dolores	19,751	22,060	24,120	1.0%
Bragado	Bragado	27,244	31,224	32,830	0.9%
Azul	Azul	44,062	48,795	53,054	0.9%
Balcarce	Balcarce	29,406	31,807	35,150	0.9%
Chivilcoy	Chivilcoy	44,579	47,671	52,938	0.8%
Luján	Luján	57,223	68,029	67,266	0.8%
Pehuajó	Pehuajó	25,454	27,685	29,639	0.7%
Gran Buenos Aires	Quilmes	446,587	511,234	518,788	0.7%
Gran Buenos Aires	Lomas de Zamora	510,130	574,330	591,345	0.7%
Gran Buenos Aires	San Fernando	128,351	141,063	148,064	0.7%
Tres Arroyos	Tres Arroyos	41,265	44,923	45,986	0.5%
Gran Buenos Aires	Hurlingham		166,935	172,245	0.3%
Gran Buenos Aires	General San Martín	385,625	406,809	403,107	0.2%
Coronel de Marina L. Rosales	Punta Alta (Est. Almirante Solier)	56,108	56,427	57,296	0.1%
Gran Buenos Aires	San Isidro	289,170	299,023	291,505	0.0%
Gran Buenos Aires	Avellaneda	334,145	344,991	328,980	-0.1%
Gran Buenos Aires	Tres de Febrero	345,424	349,376	336,467	-0.1%
Gran Buenos Aires	Lanús	466,980	468,561	453,082	-0.1%
Gran Buenos Aires	Vicente López	291,072	289,505	274,082	-0.3%
Gran Buenos Aires	Morón		334,301	309,380	-0.8%
Gran Buenos Aires	San Vicente	52,707	31,087	40,996	-1.2%

TABLA 7

CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades medianas

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
Pinamar	Pinamar	5,326	10,242	20,592	6.7%
La Costa	Santa Teresita - Mar del Tuyú	7,763	11,862	19,950	4.6%
La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	4,677	7,987	11,174	4.2%
Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	2,789	5,197	6,217	3.9%
Villarino	Pedro Luro	3,194	4,205	6,626	3.5%
Villa Gesell	Villa Gesell	11,632	15,555	23,257	3.4%
Zárate	Lima	4,389	6,651	8,375	3.1%
General Pueyrredón	Batán	5,150	6,185	9,597	3.0%
General Pinto	General Pinto	3,373	5,713	6,154	2.9%
General Alvear	General Alvear	5,580	6,473	9,548	2.6%
Navarro	Navarro	7,035	8,862	11,562	2.4%
General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	5,989	7,816	9,735	2.3%
Brandsen	Coronel Brandsen	10,402	12,957	16,732	2.3%
Monte	San Miguel del Monte (Est. Monte)	8,429	10,777	13,384	2.2%
Roque Pérez	Roque Pérez	5,431	6,030	8,354	2.1%
General La Madrid	General La Madrid	5,153	6,944	7,923	2.1%
Suipacha	Suipacha	4,659	5,909	7,149	2.1%
Carmen de Areco	Carmen de Areco	7,927	9,593	12,008	2.0%
Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	5,311	6,173	8,044	2.0%
Saladillo	Saladillo	16,019	19,094	23,313	1.8%
General Villegas	General Villegas (Est. Villegas)	11,311	13,084	16,270	1.7%
Rivadavia	América	7,294	9,025	10,361	1.7%
San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	9,835	11,345	13,941	1.7%
Castelli	Castelli	4,517	5,180	6,402	1.7%
Mar Chiquita	Coronel Vidai	4,538	5,760	6,320	1.6%
Lobería	Lobería	8,791	10,919	12,199	1.6%
Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	8,167	9,642	11,316	1.6%
Ramallo	Ramallo	8,262	10,255	11,428	1.6%
Salliqueló	Salliqueló	5,497	7,006	7,522	1.5%
Colón	Colón	15,685	17,885	21,396	1.5%
Rauch	Rauch	8,425	10,279	11,483	1.5%
San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	13,060	15,396	17,764	1.5%

TABLA 7

## CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades medianas

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
General Paz	Ranchos	5,416	6,190	7,333	1.5%
General Belgrano	General Belgrano	10,113	11,643	13,516	1.4%
Tapalqué	Tapalqué	4,961	5,715	6,605	1.4%
Magdalena	Magdalena	6,981	7,649	9,294	1.4%
Daireaux	Daireaux	8,220	9,830	10,932	1.4%
General Viamonte	Los Toldos	10,144	12,191	13,462	1.4%
Coronel Suárez	Coronel Suárez	17,097	20,726	22,624	1.3%
Ramallo	Villa Ramallo	7,675	9,840	10,052	1.3%
Rojas	Rojas	14,330	17,202	18,708	1.3%
Ayacucho	Ayacucho	12,721	14,903	16,444	1.2%
Patagones	Carmen de Patagones	14,096	17,075	18,189	1.2%
Tornquist	Tornquist	4,701	5,635	6,066	1.2%
Salto	Salto	18,507	20,949	23,816	1.2%
Bahía Blanca	General Daniel Cerri (Est. General Cerri)	5,065	5,789	6,515	1.2%
Leandro N. Alem	Vedia	6,297	7,242	8,089	1.2%
Carlos Casares	Carlos Casares	13,387	15,200	17,155	1.2%
Saavedra	Pigüé	10,819	12,627	13,822	1.2%
Laprida	Laprida	6,553	7,431	8,178	1.1%
General Juan Madariaga	General Juan Madariaga	13,485	14,717	16,763	1.0%
Tres Lomas	Tres Lomas	5,407	6,416	6,685	1.0%
Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	16,691	18,303	20,605	1.0%
Maipú	Maipú	7,247	8,036	8,865	1.0%
Luján	José María Jáuregui (Est. Jáuregui)		7,963	8,705	0.9%
Veinticinco de Mayo	25 de Mayo	18,931	20,555	22,581	0.8%
Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	11,893	13,245	13,868	0.7%
Alberti	Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	6,471	7,009	7,493	0.7%
Las Flores	Las Flores	18,311	18,716	20,722	0.6%
San Cayetano	San Cayetano	5,981	6,141	6,757	0.6%
Hipólito Yrigoyen	Henderson	7,060	7,789	7,856	0.5%
Adolfo Alsina	Carhué	7,717	8,545	8,584	0.5%
Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	10,653	11,418	11,544	0.4%
Adolfo Gonzales Chaves	Adolfo Gonzales Chaves. (Est. Chaves)	8,585	8,748	8,613	0.0%

TABLA 8

CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades chicas

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	1,129	2,999	5,204	7.5%
La Costa	Las Toninas	837	1,614	3,550	7.1%
Cañuelas	Alejandro Petión	743	1,152	2,874	6.7%
Villarino	Hilario Ascasubi	700	1,442	2,533	6.3%
Cañuelas	Gran Buenos Aires	1,959	2,611	5,565	5.1%
Olavarría	Sierra Chica	1,356	2,854	3,305	4.3%
Chacabuco	Rawson	903	2,225	2,184	4.3%
Patagones	Villalonga	1,745	2,657	3,705	3.7%
Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	1,429	2,820	2,994	3.6%
Monte Hermoso	Monte Hermoso	2,886	3,514	5,394	3.0%
San Pedro	Gobernador Castro	1,410	2,127	2,604	3.0%
Ramallo	Pérez Millán	2,112	3,125	3,633	2.6%
Luján	Open Door (Est. Dr. Domingo Cabred)	2,989	2,085	5,014	2.5%
Pila	Pila	1,266	1,426	2,085	2.4%
Veinticinco de Mayo	Norberto de la Riestra	2,449	3,460	4,020	2.4%
Chascomús	Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	2,570	3,755	4,111	2.3%
Trenque Lauquen	30 de Agosto	2,851	3,565	4,204	1.9%
Olavarría	Sierras Bayas	2,758	3,070	3,929	1.7%
Villarino	Mayor Buratovich	3,003	3,663	4,268	1.7%
Azul	Chillar	2,368	3,032	3,332	1.6%
Brandsen	Jeppener	1,550	1,691	2,142	1.6%
Leandro N. Alem	Juan Bautista Alberdi (Est. Alberdi)	2,650	3,413	3,430	1.2%
Pellegrini	Pellegrini	3,939	4,572	5,031	1.2%
Mar Chiquita	General Pirán	2,277	2,701	2,895	1.2%
Guaminí	Casbas	3,329	3,926	4,108	1.0%
General Arenales	General Arenales	3,220	3,539	3,973	1.0%
Fuán	Fuán	3,889	4,380	4,735	0.9%
Punta Indio	Verónica	4,809	5,138	5,772	0.9%
Chivilcoy	Moquehuá	1,853	1,543	2,223	0.9%
Nuevo de Julio	Dudignac	2,124	2,506	2,542	0.9%
Villarino	Médanos	4,603	4,755	5,447	0.8%
Lincoln	Roberts	2,487	2,719	2,939	0.8%

TABLA 8

CENTROS URBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-TASA DE CRECIMIENTO-Localidades chicas

Partido	Localidad	1980	1991	2001	tasa
General Arenales	Ascensión	3,481	3,937	4,109	0.8%
General Alvarado	Comandante Nicanor Otamendi	5,080	5,616	5,977	0.8%
Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	4,391	4,798	5,127	0.7%
San Pedro	Santa Lucía	2,038	2,141	2,352	0.7%
Olavarría	Hinojo	2,378	2,591	2,691	0.6%
Bahía Blanca	Cabildo	1,894	2,212	2,125	0.5%
Coronel Suárez	San José	1,939	2,096	2,135	0.5%
Coronel Suárez	Huanguelén	4,486	4,973	4,896	0.4%
General Arenales	Arribeños	2,589	2,784	2,794	0.4%
Bragado	General O'Brien	2,103	2,245	2,266	0.4%
San Nicolás	La Emilia	5,066	5,057	5,421	0.3%
Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2,387	2,518	2,541	0.3%
Adolfo Alsina	Rivera	2,863	3,036	3,016	0.2%
Azul	Cacharí	2,841	3,074	2,968	0.2%
Bolívar	Urdampilleta	2,514	2,922	2,524	0.0%
Necochea	Juan N. Fernández	2,878	2,771	2,886	0.0%
San Nicolás	General Rojo	2,486	2,531	2,466	0.0%
Guamini	Guamini	2,765	2,733	2,704	-0.1%
Puán	Darregueira	5,519	5,388	5,389	-0.1%
San Nicolás	Conesa	2,137	2,162	2,047	-0.2%
Pehuajó	Juan José Paso	2,397	2,214	2,296	-0.2%
Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	3,615	3,646	3,433	-0.2%
Tres Arroyos	Orense	2,340	2,188	2,176	-0.3%
Saavedra	Saavedra	2,420	2,248	2,107	-0.7%
Benito Juárez	Villa Cacique (Est. Alfredo Fortabat)	3,269	2,475	2,013	-2.3%

## INDUSTRIA MANUFACTURERA - VALOR AGREGADO POR PARTIDO -1984

PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$a	PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$a	PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$a
1 25 DE MAYO	409,700	43 GENERAL ALVEAR	20,723	85 MCPIO URB DE VILLA GESELL	52,186
2 9 DE JULIO	1,016,891	44 GENERAL ARENALES	162,841	86 NAVARRO	487,539
3 ADOLFO ALSINA	773,904	45 GENERAL BELGRANO	53,928	87 NECOCHEA	3,039,076
4 ADOLFO GONZALEZ CHAVES	98,910	46 GENERAL GUIDO	2,822	88 OLAVARRIA	6,486,372
5 ALBERTI	78,400	47 GENERAL JUAN MADARIAGA	32,857	89 PATAGONES	80,601
6 ALMIRANTE BROWN	6,299,947	48 GENERAL LA MADRID	19,572	90 PEHUAJO	334,055
7 AVELLANEDA	85,175,002	49 GENERAL LAS HERAS	198,421	91 PELLEGRINI	225,918
8 AYACUCHO	114,312	50 GENERAL LAVALLE	14,204	92 PERGAMINO	3,304,273
9 AZUL	3,228,111	51 GENERAL PAZ	21,037	93 PILA	2,952
10 BAHIA BLANCA	26,232,061	52 GENERAL PINTO	352,371	94 PILAR	16,990,698
11 BALCARCE	334,411	53 GENERAL PUEYREDON	10,957,841	95 PUAN	48,741
12 BARADERO	3,680,845	54 GENERAL RODRIGUEZ	2,729,801	96 QUILMES	30,435,410
13 BARTOLOME MITRE	2,119,406	55 GENERAL SAN MARTIN	91,991,637	97 RAMALLO	31,926,679
14 BENITO JUAREZ	916,949	56 GENERAL SARMIENTO	15,773,380	98 RAUCH	69,701
15 BERAZATEGUI	14,968,241	57 GENERAL VIAMONTE	306,033	99 RIVADAVIA	67,048
16 BERSO	843,532	58 GENERAL VILLEGAS	512,022	100 ROJAS	1,357,820
17 BOLIVAR	211,629	59 GUAMINI	67,343	101 ROQUE PEREZ	147,523
18 BRAGADO	1,558,466	60 HIPOLITO YRIGOYEN	38,391	102 SAAVEDRA	579,907
19 CAMPANA	65,431,934	61 JUNIN	1,931,113	103 SALADILLO	829,007
20 CAÑUELAS	1,725,590	62 LA MATANZA	68,720,245	104 SALLIQUELO	42,017
21 CAPITAN SARMIENTO	371,898	63 LA PLATA	12,751,702	105 SALTO	700,950
22 CARLOS CASARES	402,349	64 LANUS	37,456,080	106 SAN ANDRES DE GILES	237,634
23 CARLOS TEJEDOR	49,361	65 LAPRIDA	31,468	107 SAN ANTONIO DE ARECO	415,408
24 CARMEN DE ARECO	286,918	66 LAS FLORES	1,037,221	108 SAN CAYETANO	21,047
25 CASTELLI	34,168	67 LEANDRO N. ALEM	77,609	109 SAN FERNANDO	12,012,193
26 CHACABUCO	2,352,545	68 LINCOLN	55,112	110 SAN ISIDRO	32,203,586
27 CHASCOMUS	4,176,545	69 LOBERIA	794,010	111 SAN NICOLAS	3,912,813
28 CHIVILCOY	5,339,856	70 LOBOS	953,638	112 SAN PEDRO	5,208,769
29 COLON	4,212,675	71 LOMAS DE ZAMORA	21,665,978	113 SAN VICENTE	737,689
30 CORONEL BRANSEN	2,760,112	72 LUJAN	5,133,888	114 SUYPACHA	139,795
31 CNEL DE MARINA L ROSALES	129,815	73 MAGDALENA	2,840,645	115 TANDIL	3,730,541
32 CORONEL DORREGO	32,791	74 MAIPU	100,504	116 TAPALQUE	25,758
33 CORONEL PRINGLES	86,709	75 MAR CHIQUITA	265,425	117 TIGRE	34,901,472
34 CORONEL SUAREZ	1,027,971	76 MARCOS PAZ	232,268	118 TORDILLO	3,445
35 DAIREAUX	63,280	77 MERCEDES	3,027,499	119 TORNGUIST	54,990
36 DOLORES	296,988	78 MERLO	19,448,443	120 TRENQUE LAUQUEN	672,519
37 ENSENADA	209,074,598	79 MONTE	596,790	121 TRES ARROYOS	1,202,005
38 ESCOBAR	19,957,269	80 MORENO	8,211,852	122 TRES DE FEBRERO	40,198,809
39 ESTEBAN ECHEVERRIA	13,387,364	81 MORON	27,663,476	123 VICENTE LOPEZ	50,601,124
40 EXALTACION DE LA CRUZ	1,029,625	82 MCPIO.URB.DE LA COSTA	91,625	124 VILLARINO	166,636
41 FLORENCIO VALRELA	13,430,144	83 MCPIO.URB.DE MONTE HERMOSO	4,608	125 ZARATE	6,891,624
42 GENERAL ALVARADO	180,893	84 MCPIO.URB.DE PINAMAR	12,427		

FUENTE: CENSO NACIONAL ECONOMICO DE 1985

TABLA 10

INDUSTRIA MANUFACTURERA - VALOR AGREGADO POR PARTIDO - 1993

PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$	PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$	PARTIDO	VALOR AGREGADO en miles de \$
1 25 DE MAYO	6,383	42 FLORENTINO AMEGHINO	395	83 MCPO URB. DE PINAMAR	966
2 9 DE JULIO	8,000	43 GENERAL ALVARADO	2,918	84 MUPO. URB. DE VILLA GESELL	1,492
3 ADOLFO ALSINA	4,185	44 GENERAL ALVEAR	1,378	85 NAVARRO	4,006
4 ADOLFO GONZALEZ CHAVEZ	1,595	45 GENERAL ARENALES	1,390	86 NECOCHEA	11,815
5 ALBERTI	901	46 GENERAL BELGRANO	805	87 OLAVARRIA	147,424
6 ALMIRANTE BROWN	109,187	47 GENERAL JUAN MADARIAGA	750	88 PATAGONES	929
7 AVELLANEDA	1,903,405	48 GENERAL LAMADRID	471	89 PERHUJO	3,819
8 AYACUCHO	1,501	49 GENERAL LAS HERAS	8,909	90 PELLEGRINI	491
9 AZUL	31,892	50 GENERAL PAZ	601	91 PERGAMINO	44,623
10 BAHIA BLANCA	290,599	51 GENERAL PINTO	2,321	92 PILAR	221,952
11 BALCARCE	3,529	52 GENERAL PUEYRREDON	301,392	93 PUAN	869
12 BARADERO	16,369	53 GENERAL RODRIGUEZ	112,315	94 QUILME	463,925
13 BARTOLOME MITRE	8,756	54 GENERAL SAN MARTIN	1,815,865	95 RAMALLO	17,368
14 BENITO JUAREZ	18,623	55 GENERAL SARMIENTO	276,004	96 RAUCH	821
15 BERAZATEGUI	287,720	56 GENERAL VIAMONTE	1,563	97 RIVADAVIA	781
16 BERRISO	19,982	57 GENERAL VILLEGAS	5,850	98 ROJAS	14,807
17 BOLIVAR	2,115	58 GUAMINI	738	99 ROQUE PEREZ	4,693
18 BRAGADO	5,129	59 HIPOLITO YRIGOYEN	753	100 SAAVEDRA	12,345
19 CAMPANA	564,543	60 JUNIN	98,738	101 SALADILLO	11,219
20 CAÑUELAS	22,139	61 LA MATANZA	989,646	102 SALIQUELO	704
21 CAPITAN SARMIENTO	2,205	62 LA PLATA	199,777	103 SALTO	4,587
22 CARLOS CASARES	5,501	63 LANUS	532,124	104 SAN ANDRES DE GILES	6,347
23 CARLOS TEJEDOR	581	64 LAPRIDA	422	105 SAN ANTONIO DE ARECO	5,873
24 CARMEN DE ARECO	9,003	65 LAS FLORES	12,899	106 SAN CAYETANO	1,119
25 CASTELLI	1,206	66 LEANDRO N. ALEM	8,258	107 SAN FERNANDO	216,379
26 CHACABUCO	44,819	67 LINCOLN	624	108 SAN ISIDRO	440,089
27 CHASCOMUS	53,507	68 LOBERIA	7,161	109 SAN NICOLAS	169,612
28 CHIVILCOY	32,667	69 LOBOS	344,391	110 SAN PEDRO	35,120
29 COLON	20,129	70 LOMAS DE ZAMORA	53,428	111 SAN VICENTE	21,555
30 CORONEL BRANDSEN	10,220	71 LUJAN	2,865	112 SUJFACHA	7,939
31 CNEL. DE MARINA L. ROSALES	12,052	72 MAGDALENA	1,196	113 TANDIL	67,878
32 CORONEL DORREGO	655	73 MAIPU	545	114 TAPALQUE	468
33 CORONEL PRINGLES	2,544	74 MAR CHIQUITA	3,954	115 TIGRE	745,749
34 CORONEL SUAREZ	29,670	75 MARCOS PAZ	38,905	116 TORNQUIST	11,462
35 DAIREAUX	581	76 MERCEDES	803,621	117 TRENQUE LAUQUEN	8,136
36 DOLORES	2,518	77 MERLO	1,012	118 TRES ARROLLOS	27,505
37 ENSENADA	470,824	78 MONTE	92,709	119 TRES DE FEBRERO	781,336
38 ESCOBAR	146,841	79 MORENO	462,723	120 TRES LOMAS	438
39 ESTEBAN ECHEVERRIA	228,493	80 MORON	3,141	121 VICENTE LOPEZ	859,046
40 EXALTACION DE LA CRUZ	38,132	81 MCPO. URB. DE LA COSTA	231	122 VILLARINO	856
41 FLORENCIO VARELA	208,875	82 MCPO. URB. DE MONTE HERMOS		123 ZARATE	111,401

FUENTE: CENSO NACIONAL ECONOMICO DE 1994

TABLA 11

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1993
25 de Mayo	25 de Mayo	0.8%	1.56
25 de Mayo	Norberto de la Riestra	2.4%	1.56
9 de Julio	9 de Julio	1.2%	0.79
9 de Julio	Dudignac	0.9%	0.79
Adolfo Alsina	Carhué	0.5%	0.54
Adolfo Alsina	Rivera	0.2%	0.54
Adolfo Gonzales Chaves	Adolfo G.Chaves (Est. Chaves)	0.0%	1.61
Alberdi	Alberdi (Est. A.Vaccarezza)	0.7%	1.15
Arrecifes	Arrecifes	1.5%	0.41
Ayacucho	Ayacucho	1.2%	1.31
Azul	Azul	0.9%	0.99
Azul	Chillar	1.6%	0.99
Azul	Cachari	0.2%	0.99
Bahía Blanca	Bahía Blanca	1.0%	1.11
Bahía Blanca	Gral.Daniel Cerri (Est.Gral.Cerri)	1.2%	1.11
Bahía Blanca	Cabildo	0.5%	1.11
Balcarce	Balcarce	0.9%	1.06
Baradero	Baradero	1.0%	0.61
Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	0.7%	2.03
Benito Juárez	Villa Cacique (Est.A.Fortabat)	-2.3%	2.03
Bolívar	San C.de Bolivar (Est. Bolívar)	1.8%	1.00
Bolívar	Urdampilleta	0.0%	1.00
Bragado	Bragado	0.9%	0.33
Bragado	General O'Brien	0.4%	0.33
Brandsen	Coronel Brandsen	2.3%	0.37
Brandsen	Jeppener	1.6%	0.37
Campana	Campana	1.8%	0.86
Cañuelas	Cañuelas	2.4%	1.28
Cañuelas	Gran Buenos Aires	5.1%	1.28
Cañuelas	Alejandro Petión	6.7%	1.28
Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	1.6%	0.59
Carlos Casares	Carlos Casares	1.2%	1.37
Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	0.7%	1.18
Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	3.6%	1.18
Carmen de Areco	Carmen de Areco	2.0%	3.14
Castelli	Castelli	1.7%	3.53
Chacabuco	Chacabuco	1.3%	1.91
Chacabuco	Rawson	4.3%	1.91
Chascomús	Chascomús	1.8%	1.28
Chascomús	Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	2.3%	1.28
Chivilcoy	Chivilcoy	0.8%	0.61
Chivilcoy	Moquehuá	0.9%	0.61
Cnel de Marina L.Rosales	Puñta Alta (Est Almirante Solier)	0.1%	9.28
Colón	Colón	1.5%	0.48
Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	0.4%	2.00
Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	1.0%	2.93
Coronel Suárez	Coronel Suárez	1.3%	2.89
Coronel Suárez	Huanguelén	0.4%	2.89
Coronel Suárez	San José	0.5%	2.89
Daireaux	Daireaux	1.4%	0.92
Dolores	Dolores	1.0%	0.85
Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	2.0%	3.70
General Alvarado-General Pueyrredon	Miramar-El Marquesado	2.1%	1.61
General Alvarado	Comandante Nicanor Otamendi	0.8%	1.61
General Alvear	General Alvear	2.6%	6.65
General Arenales	Ascensión	0.8%	0.85

TABLA 11

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1993
General Arenales	General Arenales	1.0%	0.85
General Arenales	Arribeños	0.4%	0.85
General Belgrano	General Belgrano	1.4%	1.49
General Juan Madariaga	General Juan Madariaga	1.0%	2.28
General La Madrid	General La Madrid	2.1%	2.41
General Las Heras	Gral. Las Heras (Est. Las Heras)	2.3%	4.49
General Paz	Ranchos	1.5%	2.36
General Pinto	General Pinto	2.9%	0.66
General Pueyrredón	Mar del Plata	1.3%	2.75
General Pueyrredón	Batán	3.0%	2.75
General Viamonte	Los Toldos	1.4%	0.51
General Villegas	General Villegas (Est. Villegas)	1.7%	1.14
Gran Bs. As.	La Matanza	1.4%	1.44
Gran Bs. As.	Lomas de Zamora	0.7%	1.59
Gran Bs. As.	Quilmes	0.7%	1.52
Gran Bs. As.	Almirante Brown	2.2%	1.73
Gran Bs. As.	Merlo	2.3%	4.13
Gran Bs. As.	Lanús	-0.1%	1.42
Gran Bs. As.	General San Martín	0.2%	1.97
Gran Bs. As.	Moreno	3.4%	1.13
Gran Bs. As.	Florencio Varela	3.5%	1.56
Gran Bs. As.	Tres de Febrero	-0.1%	1.94
Gran Bs. As.	Avellaneda	-0.1%	2.23
Gran Bs. As.	Morón	-3.1%	1.67
Gran Bs. As.	Tigre	1.9%	2.14
Gran Bs. As.	San Isidro	0.0%	1.37
Gran Bs. As.	Malvinas Argentinas	2.0%	1.75
Gran Bs. As.	Berazategui	1.8%	1.92
Gran Bs. As.	Vicente López	-0.3%	1.70
Gran Bs. As.	San Miguel	1.8%	1.75
Gran Bs. As.	Esteban Echeverría	1.3%	1.71
Gran Bs. As.	José C. Paz	2.1%	1.75
Gran Bs. As.	Pilar	5.3%	1.31
Gran Bs. As.	Escobar	4.3%	0.74
Gran Bs. As.	Hurlingham	0.3%	1.67
Gran Bs. As.	Ituzaingó	1.1%	1.67
Gran Bs. As.	San Fernando	0.7%	1.80
Gran Bs. As.	Ezeiza	4.8%	1.71
Gran Bs. As.	General Rodríguez	4.1%	4.11
Gran Bs. As.	Presidente Perón	4.0%	1.71
Gran Bs. As.	San Vicente	-1.2%	2.92
Gran Bs. As.	Marcos Paz	4.6%	1.70
Gran La Plata	La Plata	1.0%	1.57
Gran La Plata	Berisso	1.0%	1.57
Gran La Plata	Ensenada	1.0%	1.57
Guamini	Casbas	1.0%	1.10
Guamini	Guamini	-0.1%	1.10
Hipólito Yrigoyen	Henderson	0.5%	1.96
Junín	Junín	1.3%	5.11
La Costa	Mar de Ajó - San Bernardo	3.7%	3.43
La Costa	Santa Teresita - Mar del Tuyú	4.6%	3.43
La Costa	San Clemente del Tuyú-Chacras de San Clemente	4.2%	3.43
La Costa	Las Toninas	7.1%	3.43
Laprida	Laprida	1.1%	1.34
Las Flores	Las Flores	0.6%	1.24
Leandro N. Alem	Vedia	1.2%	1.24

TABLA 11

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1993
Leandro N. Alem	Juan B. Alberdi (Est. Alberdi)	1.2%	1.24
Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	0.3%	1.24
Lincoln	Lincoln	1.4%	14.98
Lincoln	Roberts	0.8%	14.98
Lobería	Lobería	1.6%	0.08
Lobos	Lobos	1.5%	0.75
Luján	Luján	0.8%	1.04
Luján	José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	0.9%	1.04
Luján	Open Door (Est. Dr. D. Cabred)	2.5%	1.04
Magdalena	Magdalena	1.4%	0.10
Maipú	Maipú	1.0%	1.19
Mar Chiquita	Coronel Vidal	1.6%	0.21
Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	7.5%	0.21
Mar Chiquita	General Pirán	1.2%	0.21
Mercedes	Mercedes	1.1%	1.29
Monte	San M. del Monte (Est. Monte)	2.2%	0.17
Monte Hermoso	Monte Hermoso	3.0%	5.01
Navarro	Navarro	2.4%	0.82
Necochea	Juan N. Fernández	0.0%	0.39
Necochea - Quequén	Necochea	1.2%	0.39
Olavarría	Olavarría	1.3%	2.27
Olavarría	Sierras Bayas	1.7%	2.27
Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	-0.2%	2.27
Olavarría	Sierra Chica	4.3%	2.27
Olavarría	Hinojo	0.6%	2.27
Patagones	Carmen de Patagones	1.2%	1.15
Patagones	Villalonga	3.7%	1.15
Pehuajó	Pehuajó	0.7%	1.14
Pehuajó	Juan José Paso	-0.2%	1.14
Pellegrini	Pellegrini	1.2%	0.22
Pergamino	Pergamino	1.1%	1.35
Pinamar	Pinamar	6.7%	7.77
Puán	Darregueira	-0.1%	1.78
Puán	Puán	0.9%	1.78
Ramallo	Ramallo	1.6%	0.05
Ramallo	Villa Ramallo	1.3%	0.05
Ramallo	Pérez Millán	2.6%	0.05
Rauch	Rauch	1.5%	1.18
Rivadavia	América	1.7%	1.16
Rojas	Rojas	1.3%	1.09
Roque Pérez	Roque Pérez	2.1%	3.18
S. Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	1.2%	4.33
Saavedra	Pigüé	1.2%	2.13
Saavedra	Saavedra	-0.7%	2.13
Saladillo	Saladillo	1.8%	1.35
Salliqueló	Salliqueló	1.5%	1.68
Salto	Salto	1.2%	0.65
San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	1.7%	2.67
San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	1.5%	1.41
San Cayetano	San Cayetano	0.6%	5.32
San Nicolás	La Emilia	0.3%	4.33
San Nicolás	General Rojo	0.0%	4.33
San Nicolás	Conesa	-0.2%	4.33
San Pedro	San Pedro	2.1%	0.67
San Pedro	Gobernador Castro	3.0%	0.67
San Pedro	Santa Lucía	0.7%	0.67

TABLA 11

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Partido	Localidad	Tasa	PIB
		DEMOGRAFICA 1980-2001	INDUSTRIAL 1984-1993
Suipacha	Suipacha	2.1%	5.68
Tandil	Tandil	1.2%	1.82
Tapalqué	Tapalqué	1.4%	1.82
Tornquist	Tornquist	1.2%	24.84
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	1.4%	1.21
Trenque Lauquen	30 de Agosto	1.9%	1.21
Tres Arroyos	Tres Arroyos	0.5%	2.29
Tres Arroyos	Orense	-0.3%	2.29
Villa Gesell	Villa Gesell	3.4%	2.86
Villarino	Pedro Luro	3.5%	0.51
Villarino	Médanos	0.8%	0.51
Villarino	Mayor Buratovich	1.7%	0.51
Villarino	Hilario Ascasubi	6.3%	0.51
Zárate	Zárate	1.2%	1.62
Zárate	Lima	3.1%	1.62

\* se aplicó el índice de Gral. Alvarado

TABLA 12

## RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

## Centros grandes

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1994
Gran Bs. As.	La Matanza	1.4%	1.44
Gran Bs. As.	Lomas de Zamora	0.7%	1.59
Gran La Plata	La Plata	1.0%	1.97
Gral. Pueyrredón	Mar del Plata	1.3%	2.75
Gran Bs. As.	Quilmes	0.7%	1.52
Gran Bs. As.	Almirante Brown	2.2%	1.73
Gran Bs. As.	Merlo	2.3%	4.13
Gran Bs. As.	Lanús	-0.1%	1.42
Gran Bs. As.	General San Martín	0.2%	1.97
Gran Bs. As.	Moreno	3.4%	1.13
Gran Bs. As.	Florencio Varela	3.5%	1.56
Gran Bs. As.	Tres de Febrero	-0.1%	1.94
Gran Bs. As.	Avellaneda	-0.1%	2.23
Gran Bs. As.	Morón	-3.1%	1.67
Gran Bs. As.	Tigre	1.9%	2.14
Gran Bs. As.	San Isidro	0.0%	1.37
Gran Bs. As.	Malvinas Argentinas	2.0%	1.75
Gran Bs. As.	Berazategui	1.8%	1.92
Bahía Blanca	Bahía Blanca	1.0%	1.11
Gran Bs. As.	Vicente López	-0.3%	1.70
Gran Bs. As.	San Miguel	1.8%	1.75
Gran Bs. As.	Esteban Echeverría	1.3%	1.71
Gran Bs. As.	José C. Paz	2.1%	1.75
Gran Bs. As.	Pilar	5.3%	1.31
Gran Bs. As.	Escobar	4.3%	0.74
Gran Bs. As.	Hurlingham	0.3%	1.67
Gran Bs. As.	Ituzaingó	1.1%	1.67
Gran Bs. As.	San Fernando	0.7%	1.80
S.N.de los Arroyos	San Nicolás	1.2%	4.33
Gran Bs. As.	Ezeiza	4.8%	1.71
Tandil	Tandil	1.2%	1.82
Zárate	Zárate	1.2%	1.62
Pergamino	Pergamino	1.1%	1.35
Olavarría	Olavarría	1.3%	2.27
Junín	Junín	1.3%	5.11
Necochea - Quequén	Necochea	1.2%	5.11
Gran La Plata	Berisso	1.0%	5.11
Campana	Campana	1.8%	0.86
Luján	Luján	0.8%	1.04
Gran Bs. As.	General Rodríguez	4.1%	4.11
Gran Bs. As.	Presidente Perón	4.0%	1.71
Cnel.de Marina L.Rosales	Punta Alta (Est Almirante Solier)		
Azul	Azul	0.9%	0.99
Chivilcoy	Chivilcoy	0.8%	0.61
Mercedes	Mercedes	1.1%	1.29
Gran La Plata	Ensenada	1.0%	1.29
Tres Arroyos	Tres Arroyos	0.5%	2.29
San Pedro	San Pedro	2.1%	0.67
Gran Bs. As.	San Vicente	-1.2%	2.92
Gran Bs. As.	Marcos Paz	4.6%	1.70
Balcarce	Balcarce	0.9%	1.06
Chacabuco	Chacabuco	1.3%	1.91
9 de Julio	9 de Julio	1.2%	0.79
Bragado	Bragado	0.9%	0.33
Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	1.4%	1.21
Chascomús	Chascomús	1.8%	1.28
Pehuajó	Pehuajó	0.7%	1.14
Lobos	Lobos	1.5%	0.75
Lincoln	Lincoln		
La Costa	Mar de Ajó - San Bernardo	3.7%	3.43
Baradero	Baradero	1.0%	0.61
Cañuelas	Cañuelas	2.4%	1.28
Arrecifes	Arrecifes	1.5%	0.41
General Alvarado-General Pueyrredon	Miramar-El Marquesado	2.1%	1.61
Dolores	Dolores	1.0%	0.85
Bolívar	San Carlos de Bolívar (Est. Bolívar)	1.8%	1.00

TABLA 13

RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Centros meridianos

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1993
Salto	Salto	1.2%	0.65
Saladillo	Saladillo	1.8%	1.35
Villa Gesell	Villa Gesell	3.4%	2.96
Coronel Suárez	Coronel Suárez	1.3%	2.89
25 de Mayo	25 de Mayo	0.8%	1.56
Colón	Colón	1.5%	0.48
Las Flores	Las Flores	0.6%	1.24
Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	1.0%	2.93
Pinamar	Pinamar	6.7%	7.77
La Costa	Santa Teresita - Mar del Tuyú	4.6%	7.77
Rojas	Rojas	1.3%	1.09
Patagones	Carmen de Patagones	1.2%	1.15
San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	1.5%	1.41
Carlos Casares	Carlos Casares	1.2%	1.37
General Juan Madariaga	General Juan Madariaga	1.0%	2.28
Brandsen	Coronel Brandsen	2.3%	0.37
Ayacucho	Ayacucho	1.2%	1.31
General Villegas	General Villegas (Est. Villegas)	1.7%	1.14
San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	1.7%	2.67
Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	0.7%	2.03
Saavedra	Piqué	1.2%	2.13
General Belgrano	General Belgrano	1.4%	1.49
General Viamonte	Los Toldos	1.4%	0.51
Monte	San Miguel del Monte (Est. Monte)	2.2%	0.17
Lobería	Lobería	1.6%	0.08
Carmen de Areco	Carmen de Areco	2.0%	3.14
Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	0.4%	2.00
Navarro	Navarro	2.4%	0.62
Rauch	Rauch	1.5%	1.18
Ramallo	Ramallo	1.6%	0.05
Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	1.6%	0.59
La Costa	San Clemente del Tuyú -compartida con General Lavalle, localidad San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	4.2%	0.59
Daireaux	Daireaux	1.4%	0.92
Rivadavia	América	1.7%	1.16
Ramallo	Villa Ramallo	1.3%	1.16
General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	2.3%	4.49
General Pueyrredón	Batán	3.0%	4.49
General Alvear	General Alvear	2.6%	6.65
Magdalena	Magdalena	1.4%	0.10
Maipú	Maipú	1.0%	1.19
Luján	José María Jáuregui (Est. Jáuregui)	0.9%	1.19
Adolfo Gonzales Chaves	Adolfo Gonzales Chaves (Est. Chaves)	0.0%	1.61
Adolfo Alsina	Carhué	0.5%	0.54
Zárate	Lima	3.1%	0.54
Roque Pérez	Roque Pérez	2.1%	3.18
Laprida	Laprida	1.1%	1.34
Leandro N. Alem	Vedia	1.2%	1.24
Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	2.0%	3.70
General La Madrid	General La Madrid	2.1%	2.41
Hipólito Yrigoyen	Henderson	0.5%	1.96
Salliqueló	Salliqueló	1.5%	1.68
Alberti	Alberti (Est. Andrés Vaccarezza)	0.7%	1.15
General Paz	Ranchos	1.5%	2.86
Suipacha	Suipacha	2.1%	5.68
San Cayetano	San Cayetano	0.6%	5.32
Tres Lomas	Tres Lomas		
Villarino	Pedro Luro	3.5%	0.51
Tapalqué	Tapalqué	1.4%	1.82
Bahía Blanca	General Daniel Cerri (Est. General Cerri)	1.2%	1.82
Castelli	Castelli	1.7%	3.53
Mar Chiquita	Coronel Vidal	1.6%	0.21
Florentino Ameghino	Florentino Ameghino		
General Pinto	General Pinto	2.9%	0.66
Tomquist	Tomquist		

RELACION ENTRE LA EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO  
Centros chicos

Partido	Localidad	TASA DEMOGRAFICA 1980-2001	INDICE INDUSTRIAL 1984-1994
General Alvarado	Comandante Nicanor Otamendi	0.8%	
Punta Indio	Verónica		
Cañuelas	Gran Buenos Aires [3]	5.1%	0.00
Villarino	Médanos	0.8%	0.00
San Nicolás	La Emilia	0.3%	
Monte Hermoso	Monte Hermoso	3.0%	5.01
Fuán	Darregueira	-0.1%	1.78
Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	7.5%	1.78
Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	0.7%	1.18
Pellegrini	Pellegrini	1.2%	0.22
Luján	Open Door (Est. Dr. Domingo Cabred)	2.5%	0.22
Coronel Suárez	Huanguelén	0.4%	0.22
Puán	Puán	0.9%	0.22
Villarino	Mayor Buratovich	1.7%	0.22
Trenque Lauquen	30 de Agosto	1.9%	0.22
Chascomús	Manuel J. Cobo (Est. Lezama)	2.3%	0.22
General Arenales	Ascensión	0.8%	0.85
Guamini	Casbas	1.0%	1.10
25 de Mayo	Norberto de la Riestra	2.4%	1.10
General Arenales	General Arenales	1.0%	1.10
Olavarría	Sierras Bayas	1.7%	1.10
Patagones	Villalonga	3.7%	1.10
Ramallo	Pérez Millán	2.6%	1.10
La Costa	Las Toninas	7.1%	1.10
Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	-0.2%	1.10
Leandro N. Alem	Juan Bautista Alberdi (Est. Alberdi)	1.2%	1.24
Azul	Chillar	1.6%	1.24
Olavarría	Sierra Chica	4.3%	1.24
Adolfo Alsina	Rivera	0.2%	1.24
Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	3.6%	1.24
Azul	Cacharí	0.2%	1.24
Lincoln	Roberts		
Mar Chiquita	General Pirán	1.2%	0.00
Necochea	Juan N. Fernández	0.0%	0.39
Cañuelas	Alejandro Petión	6.7%	0.39
General Arenales	Arribeños	0.4%	0.39
Guamini	Guamini	-0.1%	0.39
Olavarría	Hinojo	0.6%	0.39
San Pedro	Gobernador Castro	3.0%	0.39
9 de Julio	Dudignac	0.9%	0.39
Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	0.3%	0.39
Villarino	Hilario Ascasubi	6.3%	0.39
Bolívar	Urdampilleta	0.0%	0.39
San Nicolás	General Rojo	0.0%	0.39
San Pedro	Santa Lucía	0.7%	0.39
Pehuajó	Juan José Paso	-0.2%	0.39
Bragado	General O'Brien	0.4%	0.39
Chivilcoy	Moquehuá	0.9%	0.39
Chacabuco	Rawson	4.3%	1.91
Tres Arroyos	Orense	-0.3%	1.91
Brandsen	Jeppener	1.6%	1.91
Coronel Suárez	San José	0.5%	1.91
Bahía Blanca	Cabildo	0.5%	1.91
Saavedra	Saavedra	-0.7%	1.91
Pila	Pila		
San Nicolás	Conesa	-0.2%	0.00
Benito Juárez	Villa Cacique (Est. Alfredo Fortabat)	-2.3%	0.00

N° Partido	Localidad	Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
1 Gran Bs. As.	La Matanza	1 Gran Bs.As.	La Matanza	1.325,872	1 Gran Bs.As.	La Matanza	1.401,951	1 Gran Bs.As.	La Matanza	1.482,395
2 Gran Bs. As.	Lomas de Zamora	2 Gran Bs.As.	Lomas de Zamora	625,277	2 Gran Bs.As.	Lomas de Zamora	661,155	2 Gran Bs.As.	Moreno	801,141
3 Gran La Plata	La Plata	3 Gran Bs.As.	Almirante Brown	596,302	3 Gran Bs.As.	Almirante Brown	642,694	3 Gran Bs.As.	Florencio Varela	721,317
4 Gran Bs. As.	Almirante Brown	4 Gran La Plata	La Plata	575,031	4 Gran La Plata	La Plata	630,518	4 Gran Bs.As.	Almirante Brown	716,320
5 Gral.Pueyrredón	Mar del Plata	5 Gran Bs.As.	Moreno	572,818	5 Gran Bs.As.	Moreno	619,063	5 Gran Bs.As.	Lomas de Zamora	699,093
6 Gran Bs. As.	Quilmes	6 Gran Bs.As.	Mar del Plata	548,556	6 Gral.Pueyrredón	Mar del Plata	605,686	6 Gran La Plata	La Plata	666,698
7 Gran Bs. As.	Merlo	7 Gran Bs.As.	Merlo	523,902	7 Gran Bs.As.	Merlo	585,549	7 Gran Bs.As.	Merlo	654,450
8 Gran Bs. As.	Moreno	8 Gran Bs.As.	Quilmes	478,366	8 Gran Bs.As.	Florencio Varela	580,033	8 Gral.Pueyrredón	Mar del Plata	640,441
9 Gran Bs. As.	Lanús	9 Gran Bs.As.	General San Martín	443,039	9 Gran Bs.As.	General San Martín	557,380	9 Gran Bs.As.	Quilmes	613,315
10 Gran Bs. As.	Florencio Varela	10 Gran Bs.As.	General San Martín	430,702	10 Gran Bs.As.	Lanús	450,695	10 Gran Bs.As.	Pilar	478,440
11 Gran Bs. As.	General San Martín	11 Gran Bs.As.	Lanús	426,237	11 Gran Bs.As.	Tigre	433,219	11 Gran Bs.As.	General San Martín	476,556
12 Gran Bs. As.	Tigre	12 Gran Bs.As.	Tigre	331,041	12 Gran Bs.As.	Tigre	369,995	12 Gran Bs.As.	Lanús	423,616
13 Gran Bs. As.	Tres de Febrero	13 Gran Bs.As.	Pilar	329,009	13 Gran Bs.As.	Pilar	369,703	13 Gran Bs.As.	Tigre	413,532
14 Gran Bs. As.	Malvinas Argentinas	14 Gran Bs.As.	Malvinas Argentinas	324,896	14 Gran Bs.As.	Malvinas Argentinas	363,127	14 Gran Bs.As.	Malvinas Argentinas	405,856
15 Gran Bs. As.	Avellaneda	15 Gran Bs.As.	Berazategui	321,688	15 Gran Bs.As.	Berazategui	358,185	15 Gran Bs.As.	Berazategui	400,332
16 Gran Bs. As.	Berazategui	16 Gran Bs.As.	Tres de Febrero	320,475	16 Gran Bs.As.	Tres de Febrero	321,716	16 Gran Bs.As.	Escobar	365,731
17 Gran Bs. As.	Morón	17 Gran Bs.As.	San Miguel	302,522	17 Gran Bs.As.	San Miguel	316,151	17 Gran Bs.As.	San Miguel	353,352
18 Bahía Blanca	Bahía Blanca	18 Gran Bs.As.	Avellaneda	290,260	18 Gran Bs.As.	Bahía Blanca	314,557	18 Bahía Blanca	Bahía Blanca	324,527
19 Gran Bs. As.	Pilar	19 Gran Bs.As.	Bahía Blanca	285,679	19 Bahía Blanca	Bahía Blanca	306,916	19 Gran Bs.As.	José C. Paz	321,411
20 Gran Bs. As.	San Isidro	20 Gran Bs.As.	San Isidro	285,044	20 Gran Bs.As.	Morón	295,817	20 Gran Bs.As.	Tres de Febrero	314,585
21 Gran Bs. As.	San Miguel	21 Gran Bs.As.	José C. Paz	282,866	21 Gran Bs.As.	José C. Paz	287,572	21 Gran Bs.As.	Avellaneda	307,585
22 Gran Bs. As.	Vicente López	22 Gran Bs.As.	Escobar	268,007	22 Gran Bs.As.	Escobar	282,610	22 Gran Bs.As.	Morón	289,260
23 Gran Bs. As.	José C. Paz	23 Gran Bs.As.	San Isidro	257,296	23 Gran Bs.As.	San Isidro	278,725	23 Gran Bs.As.	Esteban Echeverría	287,496
24 Gran Bs. As.	Esteban Echeverría	24 Gran Bs.As.	Esteban Echeverría	257,140	24 Gran Bs.As.	Esteban Echeverría	271,895	24 Gran Bs.As.	San Isidro	272,547
25 Gran Bs. As.	Escobar	25 Gran Bs.As.	Vicente López	218,380	25 Gran Bs.As.	Vicente López	262,066	25 Gran Bs.As.	Vicente López	256,257
26 Gran Bs. As.	Hurlingham	26 Gran Bs.As.	Ezeiza	182,129	26 Gran Bs.As.	Ezeiza	192,708	26 Gran Bs.As.	Ezeiza	249,387
27 Gran Bs. As.	Hurlingham	27 Gran Bs.As.	Hurlingham	167,194	27 Gran Bs.As.	Hurlingham	192,579	27 Gran Bs.As.	Hurlingham	203,629
28 Gran Bs. As.	Ituzaingó	28 Gran Bs.As.	Ituzaingó	156,560	28 Gran Bs.As.	Ituzaingó	176,788	28 Gran Bs.As.	Ituzaingó	186,932
29 Gran Bs. As.	San Fernando	29 Gran Bs.As.	San Fernando	148,910	29 Gran Bs.As.	San Fernando	165,543	29 Gran Bs.As.	San Fernando	175,042
30 S.Nicolás de los Arroyos	Ezeiza	30 Gran Bs.As.	San Nicolás	132,604	30 San Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	140,213	30 San Nicolás de los Arroyos	San Nicolás	148,258
31 Tandil	Tandil	31 Tandil	Tandil	106,806	31 Tandil	Tandil	112,935	31 Gran Bs.As.	General Rodríguez	133,735
32 Zárate	Zárate	32 Gran Bs.As.	General Rodríguez	91,660	32 Gran Bs.As.	General Rodríguez	103,341	32 Gran Bs.As.	Presidente Perón	126,176
33 Pergamino	Pergamino	33 Gran Bs.As.	Presidente Perón	90,392	33 Gran Bs.As.	Presidente Perón	97,500	33 Tandil	Tandil	119,415
34 Olavarría	Olavarría	34 Campana	Campana	88,543	34 Campana	Campana	97,234	34 Campana	Campana	108,675
35 Junín	Junín	35 Zárate	Zárate	87,157	35 Zárate	Zárate	96,920	35 Zárate	Zárate	102,481
36 Campana	Campana	36 Pergamino	Pergamino	86,997	36 Pergamino	Pergamino	95,579	36 Pergamino	Pergamino	101,063
37 Necochea - Quequén	Necochea	37 Olavarría	Olavarría	84,572	37 Olavarría	Olavarría	93,624	37 Olavarría	Olavarría	98,996
38 Gran La Plata	Berisso	38 Junín	Junín	83,520	38 Junín	Junín	92,158	38 Junín	Junín	97,446
39 Gran Bs. As.	General Rodríguez	39 Necochea - Quequén	Necochea	79,854	39 Necochea - Quequén	Necochea	89,425	39 Necochea - Quequén	Necochea	94,557
40 Gran Bs. As.	Presidente Perón	40 Gran La Plata	Berisso	75,340	40 Gran La Plata	Berisso	88,313	40 Gran La Plata	Berisso	93,380
41 Luján	Luján	41 Luján	Luján	71,126	41 Luján	Luján	75,207	41 Gran Bs.As.	Marcos Paz	82,693
42 Cnel.de Marina L.Rosales	Punta Alta (Est Solier)	42 Coronel de Marina L. Rosales	Punta Alta (Est Solier)	60,584	42 Coronel de Marina L. Rosales	Punta Alta (Est Solier)	64,060	42 Luján	Luján	79,522

Nº Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
43	Azul	56,098	43 Gran Bs.As.	Marcos Paz	63,899	43 Coronel de Marina L. Rosales	Punta Alta (Est. Almirante Solier)	67,736
44	Chivilcoy	55,976	44 Azul	Azul	59,317	44 Azul	Azul	62,721
45	Mercedes	54,949	45 Chivilcoy	Chivilcoy	59,188	45 Chivilcoy	Chivilcoy	62,584
46	Gran La Plata	54,267	46 Mercedes	Mercedes	58,102	46 Mercedes	Mercedes	61,436
47	Gran Bs. As.	49,376	47 Gran La Plata	Ensenada	57,381	47 Gran La Plata	Ensenada	60,673
48	Tres Arroyos	48,625	48 San Pedro	San Pedro	52,654	48 San Pedro	San Pedro	58,850
49	San Pedro	47,111	49 Tres Arroyos	Tres Arroyos	51,415	49 Tres Arroyos	Tres Arroyos	54,365
50	Gran Bs. As.	40,087	50 La Costa	Mar de Ajo - San Bern	41,578	50 La Costa	Mar de Ajo - San Bern	53,807
51	Balcarce	37,167	51 Balcarce	Balcarce	39,300	51 Villa Gesell	Villa Gesell	45,151
52	Chacabuco	36,964	52 Gran Bs.As.	San Vicente	39,199	52 Chascomús	Chascomús	42,821
53	Nuevo de Julio	36,321	53 Chacabuco	Chacabuco	39,085	53 Balcarce	Balcarce	41,555
54	Bragado	34,714	54 Nueva de Julio	9 de Julio	38,405	54 Chacabuco	Chacabuco	41,328
55	Chascomús	34,279	55 Chascomús	Chascomús	38,312	55 Nueva de Julio	9 de Julio	40,609
56	Trenque Lauquen	32,529	56 Bragado	Bragado	36,706	56 Pinamar	Pinamar	39,977
57	Mar de Ajo - San Bernardo	32,129	57 Villa Gesell	Villa Gesell	36,193	57 Bragado	Bragado	38,812
58	Pehuajó	31,340	58 Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	34,396	58 La Costa	Santa Teresita - Mar d	38,730
59	Villa Gesell	29,013	59 Pehuajó	Pehuajó	33,138	59 Gran Bs.As.	San Vicente	38,330
60	Lobos	28,483	60 Pinamar	Pinamar	32,046	60 Trenque Lauquen	Trenque Lauquen	36,369
61	Lincoln	28,464	61 La Costa	Santa Teresita - Mar	31,047	61 Pehuajó	Pehuajó	35,039
62	Cañuelas	27,249	62 Cañuelas	Cañuelas	30,455	62 Cañuelas	Cañuelas	34,039
63	Gral. Alvarado- Gral. Pueyrredon	27,178	63 Gral. Alvarado- Gral. Pueyrredon	Miramar - El Marquesado	30,376	63 Gral. Pueyrredon	Miramar - El Marquesado	33,951
64	Bolivar	26,929	64 Lobos	Lobos	30,117	64 Bolivar	San Carlos de Bolivar (Est. Bolivar)	33,639
65	Baradero	26,330	65 Bolivar	San Carlos de Bolivar (Est. Bolivar)	30,098	65 Saladillo	Saladillo	32,549
66	Saladillo	26,056	66 Lincoln	Lincoln	30,097	66 Lobos	Lobos	31,845
67	Arrecifes	25,732	67 Saladillo	Saladillo	29,122	67 Lincoln	Lincoln	31,824
68	Pinamar	25,688	68 Baradero	Baradero	27,841	68 Baradero	Baradero	29,438
69	Dolores	25,504	69 Arrecifes	Arrecifes	27,209	69 Salto	Salto	29,022
70	Salto	25,323	70 Salto	Salto	27,110	70 Arrecifes	Arrecifes	28,770
71	La Costa	24,887	71 Dolores	Dolores	26,967	71 Dolores	Dolores	28,515
72	Coronel Suárez	24,056	72 Coronel Suárez	Coronel Suárez	25,753	72 Coronel Suárez	Coronel Suárez	27,570
73	Veinticinco de Mayo	24,010	73 Veinticinco de Mayo	25 de Mayo	25,704	73 Veinticinco de Mayo	25 de Mayo	27,517
1	Colón	22,750	74 Colón	Colón	24,355	74 Colón	Colón	26,073
2	Las Flores	22,033	1 Las Flores	Las Flores	23,588	75 Las Flores	Las Flores	25,252
3	Coronel Pringles (Est. Pringles)	21,909	2 Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	23,454	76 Coronel Pringles	Coronel Pringles (Est. Pringles)	25,109
4	Rojas	19,892	3 Rojas	Rojas	21,295	1 Brandsen	Coronel Brandsen	23,361
5	Patagones	19,340	4 Brandsen	Coronel Brandsen	20,901	2 Rojas	Rojas	22,798
6	San A de Areco	18,888	5 Patagones	Carmen de Patagone	20,704	3 General Villegas	General Villegas (Est.)	22,716
7	Brandsen	18,701	6 General Villegas	General Villegas (Est.)	20,324	4 Patagones	Carmen de Patagones	22,165

Nº Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
8 Carlos Casares	Carlos Casares	18,241	7 San A. de Areco	San Antonio de Areco	20,221	5 La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	21,593
9 General Villegas	Gral. Villegas (Est. Villegas)	18,184	8 Carlos Casares	Carlos Casares	19,527	6 San Antonio de Areco	San Antonio de Areco	21,647
10 Gral. Juan Madariaga	General Juan Madariaga	17,824	9 Gral. Juan Madariaga	General Juan Madariaga	19,081	7 Carlos Casares	Carlos Casares	20,905
11 Ayacucho	Ayacucho	17,485	10 Ayacucho	Ayacucho	18,718	8 Gral. Juan Madariaga	General Juan Madariaga	20,427
12 San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	15,581	11 San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	17,415	9 Ayacucho	Ayacucho	20,039
13 Monte	San M. del Monte (Est. Monte)	14,959	12 La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	17,389	10 San Andrés de Giles	San Andrés de Giles	19,464
14 Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	14,746	13 Monte	San M. del Monte (Est. Monte)	16,719	11 Monte	San M. del Monte (Est. Monte)	18,686
15 Saavedra	Pigüé	14,697	14 Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	15,786	12 General Pueyrredón	Batán	18,631
16 General Belgrano	General Belgrano	14,371	15 Saavedra	Pigüé	15,733	13 Lobería	Lobería	17,032
17 General Viamonte	Los Toldos	14,314	16 General Belgrano	General Belgrano	15,385	14 Benito Juárez	Benito Juárez (Est. Juárez)	16,899
18 La Costa	San Clemente del Tuyú - Chacras de San Clemente	13,939	17 General Viamonte	Los Toldos	15,324	15 Saavedra	Pigüé	16,843
19 Lobería	Lobería	13,634	18 Lobería	Lobería	15,239	16 Carmen de Areco	Carmen de Areco	16,765
20 Carmen de Areco	Carmen de Areco	13,421	19 Carmen de Areco	Carmen de Areco	15,000	17 General Belgrano	General Belgrano	16,471
21 Navarro	Navarro	12,922	20 General Pueyrredón	Batán	14,935	18 General Viamonte	Los Toldos	16,405
22 Ramallo	Ramallo	12,773	21 Navarro	Navarro	14,443	19 Zárate	Lima	16,259
23 Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	12,648	22 Ramallo	Ramallo	14,275	20 Navarro	Navarro	16,143
24 Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	12,381	23 Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	14,136	21 Ramallo	Ramallo	15,955
25 Rauch	Rauch	12,210	24 Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	13,254	22 Capitán Sarmiento	Capitán Sarmiento	15,799
26 Gral. Pueyrredón	Batán	11,972	25 Rauch	Rauch	13,071	23 Rivadavia	América	14,466
27 Daireaux	Daireaux	11,624	26 Zárate	Lima	13,033	24 Coronel Dorrego	Coronel Dorrego	14,189
28 Rivadavia	América	11,580	27 Rivadavia	América	12,943	25 Rauch	Rauch	13,993
29 General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	10,881	28 Daireaux	Daireaux	12,444	26 General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	13,592
30 Ramallo	Villa Ramallo	10,688	29 General Las Heras	General Las Heras (Est. Las Heras)	12,161	27 Cañuelas	Gran Bs. As.	13,524
31 General Alvear	General Alvear	10,672	30 General Alvear	General Alvear	11,927	28 General Alvear	General Alvear	13,331
32 Zárate	Lima	10,448	31 Ramallo	Villa Ramallo	11,442	29 Daireaux	Daireaux	13,322
33 Magdalena	Magdalena	9,882	32 Magdalena	Magdalena	10,579	30 Monte Hermoso	Monte Hermoso	13,109
34 Maipú	Maipú	9,426	33 Roque Pérez	Roque Pérez	10,436	31 Villarino	Pedro Luro	12,864
35 Roque Pérez	Roque Pérez	9,337	34 Villarino	Pedro Luro	10,312	32 Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	12,647
36 Luján	José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	9,256	35 Maipú	Maipú	10,091	33 Ramallo	Villa Ramallo	12,249
37 Adolfo Alsina	Carhué	9,127	36 Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	10,048	34 Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	12,070
38 Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	8,991	37 Cañuelas	Gran Bs. As.	9,957	35 Roque Pérez	Roque Pérez	11,664
39 General La Madrid	General La Madrid	8,855	38 Luján	José M. Jáuregui (Est. Jáuregui)	9,909	36 Magdalena	Magdalena	11,326
40 Laprida	Laprida	8,695	39 General La Madrid	General La Madrid	9,897	37 Exaltación de la Cruz	Capilla del Señor (Est. Capilla)	11,231
41 Adolfo G. Chaves	Adolfo G. Chaves (Est. Chaves)	8,613	40 Adolfo Alsina	Carhué	9,771	38 General La Madrid	General La Madrid	11,062

Nº Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
42	Leandro N. Alem	8,601	41 Florentino Ameghino	Florentino Ameghino	9,675	39 Maipú	Maipú	10,303
43	Hipólito Yrigoyen	8,353	42 Monte Hermoso	Monte Hermoso	9,551	40 Luján	José María Jáuregui (Est. Jáuregui)	10,506
44	Pedro Luro	8,266	43 Mar Chiquita	Santa Clara del Mar	9,311	41 Adolfo Alsina	Carhué	10,460
45	Salliqueló	7,998	44 Laprida	Laprida	9,309	42 Suipacha	Suipacha	9,981
46	Suipacha	7,990	45 Leandro N. Alem	Vedia	9,208	43 Laprida	Laprida	9,966
47	Alberti (Est. A. Vaccarezza)	7,967	46 Hipólito Yrigoyen	Henderson	8,942	44 Leandro N. Alem	Vedia	9,857
48	General Paz	7,797	47 Suipacha	Suipacha	8,930	45 Hipólito Yrigoyen	Henderson	9,573
49	Florentino Ameghino	7,756	48 Adolfo G.Chaves	Adolfo G.Chaves (Est. Chaves)	8,613	46 Salliqueló	Salliqueló	9,156
50	Cañuelas	7,331	49 Salliqueló	Salliqueló	8,562	47 Alberti	Alberti (Est. A. Vaccar	9,131
51	San Cayetano	7,185	50 Alberti	Alberti (Est. A. Vaccar	8,529	48 Patagones	Villalonga	9,004
52	Castelli	7,155	51 General Paz	Ranchos	8,347	49 Castelli	Castelli	8,938
53	Tres Lomas	7,108	52 Castelli	Castelli	7,997	50 General Paz	Ranchos	8,936
54	Monte Hermoso	7,105	53 Mar Chiquita	Coronel Vidal	7,895	51 Mar Chiquita	Coronel Vidal	8,824
55	Mar Chiquita	7,064	54 San Cayetano	San Cayetano	7,691	52 La Costa	Las Toninas	8,627
56	Tapalqué	7,023	55 General Pinto	General Pinto	7,687	53 Adolfo G.Chaves	Adolfo G.Chaves (Est. Chaves)	8,613
57	Bahía Blanca	6,927	56 Tres Lomas	Tres Lomas	7,609	54 General Pinto	General Pinto	8,592
58	General Pinto	6,878	57 Tapalqué	Tapalqué	7,518	55 San Cayetano	San Cayetano	8,234
59	Mar Chiquita	6,855	58 Bahía Blanca	Gral.D.Cerri (Est.Gral	7,416	56 Tres Lomas	Tres Lomas	8,146
60	Tornquist	6,450	59 Tornquist	Tornquist	6,905	57 Tapalqué	Tapalqué	8,049
61	General Alvarado	6,215	60 Patagones	Villalonga	6,629	58 Olavarría	Sierra Chica	8,032
62	Punta Indio	6,002	61 General Alvarado	Cte. Nicanor Otamendi	6,491	59 Bahía Blanca	Gral.D.Cerri (Est.Gral	7,939
1	Villarino	5,664	62 Luján	Open Door (Est.Dr.D	6,416	60 Tornquist	Tornquist	7,392
2	San Nicolás	5,637	63 La Costa	Las Toninas	6,352	61 Luján	Open Door (Est.Dr.D	7,305
3	Luján	5,635	64 Punta Indio	Verónica	6,269	62 Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	7,276
4	Carlos Tejedor	5,331	1 Villarino	Médanos	5,916	63 Cañuelas	Alejandro Pettión	6,984
5	Puán	5,270	2 Olavarría	Sierra Chica	5,913	64 General Alvarado	Cte. Nicanor Otamendi	6,779
6	Pellegrini	5,232	3 San Nicolás	La Emilia	5,887	65 Punta Indio	Verónica	6,547
7	Coronel Suárez	5,091	4 Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	5,568	66 San Pedro	Gobernador Castro	6,328
8	Puán	4,924	5 Pellegrini	Pellegrini	5,464	67 Villarino	Mayor Buratovich	6,218
9	Patagones	4,881	6 Villarino	Mayor Buratovich	5,461	68 Villarino	Médanos	6,178
10	Villarino	4,797	7 Trenque Lauquen	30 de Agosto	5,379	69 Villarino	Hilario Ascasubi	6,156
11	Trenque Lauquen	4,725	8 Carlos Tejedor	Tres Algarrobos (Est. Cuenca)	5,357	70 San Nicolás	La Emilia	6,149
12	La Costa	4,676	9 Coronel Suárez	Huanguelén	5,317	71 Trenque Lauquen	30 de Agosto	6,125
13	Chascomús	4,620	10 Chascomús	Manuel J. Cobo (Est	5,260	1 Chascomús	Manuel J.Cobo (Est. L	5,989
14	Veinticinco de Mayo	4,518	11 Veinticinco de Mayo	Norberto de la Riestra	5,144	2 Veinticinco de Mayo	Norberto de la Riestra	5,356
15	Olavarría	4,416	12 Puán	Puán	5,142	3 Carlos Tejedor	Carlos Tejedor	5,815
16	Olavarría	4,354	13 Cañuelas	Alejandro Pettión	5,142	4 Olavarría	Sierras Bayas	5,724
17	General Arenales	4,273	14 Puán	Darregueira	5,140	5 Pellegrini	Pellegrini	5,706
18	Guaminí	4,272	15 Olavarría	Sierras Bayas	5,027	6 Coronel Suárez	Huanguelén	5,553
19	General Arenales	4,131	16 San Pedro	Gobernador Castro	4,659	7 Puán	Puán	5,371
20	Ramallo	4,083	17 Ramallo	Pérez Millán	4,649	8 Chacabuco	Rawson	5,308

Nº Partido	Localidad	2010	Partido	Localidad	2020	Partido	Localidad	2030
21	Carlos Tejedor	3.944	18 Villario	Hilario Ascasubi	4.532	9 Ramallo	Pérez Millán	5.293
22	Cañuelas	3.786	19 General Arenales	Ascension	4.462	10 Puán	Darregueira	5.013
23	Azul	3.745	20 Guaminí	Casbas	4.461	11 Azul	Chillar	4.854
24	Leandro N. Alem	3.567	21 General Arenales	General Arenales	4.315	12 General Arenales	Ascension	4.661
25	San Pedro	3.430	22 Azul	Chillar	4.264	13 Guaminí	Casbas	4.659
26	Olavarría	3.357	23 Chacabuco	Rawson	3.908	14 General Arenales	General Arenales	4.506
27	Villarino	3.337	24 Leandro N. Alem	Juan B. Alberdi (Est. A)	3.725	15 Leandro N. Alem	Juan B. Alberdi (Est. A)	3.890
28	Adolfo Alsina	3.136	25 Adolfo Alsina	Rivera	3.275	16 Adolfo Alsina	Rivera	3.421
29	Azul	3.086	26 Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	3.274	17 Azul	Cachari	3.366
30	Lincoln	3.056	27 Azul	Cachari	3.223	18 Lincoln	Roberts	3.334
31	Mar Chiquita	3.011	28 Lincoln	Roberts	3.192	19 Mar Chiquita	General Pirán	3.285
32	General Arenales	2.905	29 Mar Chiquita	General Pirán	3.145	20 Olavarría	Villa Alfredo Fortabat	3.194
33	Chacabuco	2.877	30 General Arenales	Arribeños	3.034	21 General Arenales	Arribeños	3.169
34	Necochea	2.822	31 Olavarría	Hinojo	2.923	22 Brandsen	Jeppener	3.121
35	Olavarría	2.798	32 Nueve de Julio	Dudignac	2.761	23 Olavarría	Hinojo	3.052
36	Guaminí	2.644	33 Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2.760	24 Pila	Pila	3.037
37	Nueve de Julio	2.643	34 Necochea	Juan N. Fernández	2.753	25 Nueve de Julio	Dudignac	2.883
38	Leandro N. Alem	2.642	35 Brandsen	Jeppener	2.741	26 Leandro N. Alem	Leandro N. Alem	2.882
39	Bolívar	2.468	36 Pila	Pila	2.668	27 Necochea	Juan N. Fernández	2.685
40	San Pedro	2.446	37 Guaminí	Guaminí	2.579	28 San Pedro	Santa Lucía	2.668
41	San Nicolás	2.411	38 San Pedro	Santa Lucía	2.554	29 Bragado	General O'Brien	2.570
42	Brandsen	2.407	39 Bragado	General O'Brien	2.461	30 Chivilcoy	Moquehuá	2.521
43	Bragado	2.356	40 Chivilcoy	Moquehuá	2.414	31 Guaminí	Guaminí	2.516
44	Pila	2.343	41 Bolívar	Urdampilleta	2.407	32 Coronel Suárez	San José	2.422
45	Chivilcoy	2.312	42 San Nicolás	General Rojo	2.352	33 Bahía Blanca	Cabildo	2.410
46	Pehuajó	2.245	43 Coronel Suárez	San José	2.319	34 Bolívar	Urdampilleta	2.348
47	Coronel Suárez	2.220	44 Bahía Blanca	Cabildo	2.308	35 San Nicolás	General Rojo	2.294
48	Bahía Blanca	2.210	45 Pehuajó	Juan José Paso	2.190	36 Pehuajó	Juan José Paso	2.136
49	Tres Arroyos	2.128	46 Tres Arroyos	Orense	2.075	37 Tres Arroyos	Orense	2.024
50	Saavedra	2.060	47 Saavedra	Saavedra	2.010	38 Saavedra	Saavedra	1.960
51	San Nicolás	2.002	48 San Nicolás	Conesa	1.952	39 San Nicolás	Conesa	1.904
52	Benito Juárez	1.968	49 Benito Juárez	Villa Cabrique (Est. A)	1.920	40 Benito Juárez	Villa Cabrique (Est. A.F)	1.873

**V. RECOMENDACIONES PARA LA IMPLEMENTACION  
DE TAREAS DE APOYO A LA CONSTRUCCION DE  
VIVIENDAS**

## V.1. Consideraciones Previas

Los municipios han tenido en el pasado un rol subordinado respecto a la expansión y consolidación de las áreas urbanizadas, tanto en relación a los agentes más poderosos del mercado, como con relación a la ejecución de proyectos de los programas habitacionales públicos. Por lo general, frente a la acción privada se ha actuado en forma condescendiente frente al despliegue de inversiones en su territorio, mientras que en relación con la acción pública, han sido destinatarios de decisiones tomadas en las instancias superiores del Estado, quedándoles principalmente el papel de otorgadores de tierras (cuando era posible) y/o de organizadores de la demanda. Sin embargo, en los últimos años, los municipios han tenido que dar algún tipo de respuestas al problema de las condiciones del hábitat, en gran medida presionados por las diferentes expresiones que ha venido adoptando la pauperización y el aumento de la pobreza, en los escenarios locales.

En general lo han hecho en forma parcial, con escasa planificación, sin recursos materiales, y con equipos técnicos poco capacitados o muy reducidos. Pero, el hecho que hay ya muchos municipios que incipientemente están consolidando acciones (por ejemplo: sobre el mercado del suelo, sobre el financiamiento de la mejora del parque, sobre el patrimonio histórico, sobre los materiales y componentes, sobre el tejido existente y los espacios urbanos significativos, etc.) conforma un escenario distinto. La existencia de una cierta construcción de capacidades y experiencias, constituyen una buena plataforma para avanzar con una política respecto de un mejor manejo del suelo urbano y el parque construido. Sin duda, el desarrollo de los procesos locales sobre el suelo urbano, demanda un marco regulatorio más, comprehensivo, que solo lo puede otorgar la legislación provincial y las directrices de planificación territorial.

En este contexto, la implementación de un Programa Provincial de gestión del suelo con especial énfasis en la movilización del suelo urbano ocioso, que pretende otorgar un rol protagónico de los municipios, no debiera ser una actuación aislada, sino complementaria de otras de modo que se articulen con objetivos tendientes a:

- Dotar de bienes y servicios del hábitat de mejor calidad para la población.

- Lograr una mejor distribución de los recursos e inversión pública y privada en el territorio.
- Contribuir a la promoción del desarrollo local a través una gestión social de los recursos (y del excedente) que el proceso de urbanización genera.
- Propender a desarrollar acciones que reviertan el proceso de segregación socio-espacial.
- Alentar actuaciones participativas con los actores locales en el desarrollo de los barrios.

## **V.2. Premisas a tener en cuenta para la promoción de la construcción de viviendas en el PGSMU**

El incentivo a la construcción de viviendas, en el marco de un programa de acciones de apoyo para movilizar el suelo urbanizado ocioso, debe considerar como punto de partida:

- a) Que las condiciones de producción y gestión de los bienes y servicios del hábitat, tienen una referencia territorial específica (local).
- b) Que el escenario de los procesos de reproducción y producción de los hogares es esencialmente local, donde la vivienda, sus servicios incorporados, el barrio y sus equipamientos comunitarios, y las condiciones de movilidad e inserción en la estructura urbana, son componentes vitales del hábitat.
- c) Que los gobiernos locales, detentan poder y atribuciones sobre el suelo urbano (principalmente sobre densidades y usos) así como otras posibilidades de manejo del mercado del suelo en su distrito, que se encuentran aún poco desarrolladas.

## **V.3. Estrategia en la cual sería posible enmarcar la promoción de la construcción de viviendas en el PGMSU**

Se reconoce que el suelo ocioso puede ser de dos tipos. Por una parte, suelo en grandes fracciones sin subdividir (tipo de suelo que usualmente se considera "en engorde") en el que la construcción de viviendas puede ser promocionada en conjuntos, con desarrollo paralelo de la urbanización, o bien, por otra parte, suelo existente en áreas ya urbanizadas, con algunas construcciones existentes, donde

puede ser promocionado (aunque tengan diferentes grados de dotación de infraestructuras) el completamiento de los lotes vacantes con construcciones individuales.

La construcción en grandes fracciones demanda capital en gran escala, razón por la cual solo puede ser desarrollado, o bien por el sector privado (inversores, desarrolladores), o bien por figuras "asociativas" de tipo público-privado, o bien por el estado, mediante alguno de los programas de construcción de viviendas públicas. (Ver Anexos al final del documento)

En cambio, la construcción de viviendas en parcelas individuales (o en grupos de dos o tres parcelas), no interesan a desarrolladores, o no se ajustan a los formatos con los que habitualmente están diseñados los programas habitacionales públicos. Ahora bien, en las áreas que se pretenden desarrollar el suelo ocioso, se trata del tipo de suelo disponible para la construcción de viviendas individuales de hogares de muy bajos ingresos, los cuales no pueden emprender la construcción sin una importante ayuda directa, o bien un acompañamiento y apoyo a partir de un amplio repertorio de facilidades indirectas.

Sin duda, se puede realizar la construcción directa –por parte de algún programa específico articulado con el PGMSU- de viviendas individuales dispersas a ser otorgadas mediante formas explícitas de "asignación social", u ofertar algunas ventajas (que actúan en forma pasiva) para promocionar las iniciativas individuales de construcción, mediante subsidios individuales. Pero...¿es posible hacer algo más comprehensivo? ¿desarrollando formas de actuación que articulen recursos locales?. Entendemos que sí, que pueden desarrollarse un conjunto de instrumentos de carácter activo, mediante los cuales se puede relacionar la construcción de viviendas en el suelo urbanizado ocioso, con un amplio repertorio de actuaciones.

El modo que aquí se propone -en función de los objetivos antes enunciados- es hacerlo mediante el desarrollo de una estrategia que se enmarque en objetivos explícitos de promoción del desarrollo local. Ello implica llevar a cabo un tipo particular de acciones, que podemos denominar gestión local del hábitat, las cuales tienen como fin articular recursos materiales y humanos, que tiendan a producir sinergias en el escenario local, hecho que no siempre garantizan las intervenciones basadas en decisiones y participación de agentes extra-locales.

En tal sentido, a continuación se proponen un conjunto de acciones y/o incentivos posibles para la promoción de la construcción de viviendas, en pequeña escala. Ello se nutre fundamentalmente de recursos locales, de acciones progresivas y flexibles, estrechamente relacionadas con las capacidades y expectativas de los hogares. Estas formas aseguran apropiación de los productos y constantes impulsos a su mejora. Veamos algunos ejemplos de acciones de promoción.

#### **V.4. Propuesta de acciones de promoción de la construcción de viviendas en la esfera local**

El desarrollo de acciones de promoción para la construcción de viviendas en parcelas individuales, se basa en el involucramiento de los principales actores locales, que operan sobre las formas de producción y gestión administrativa y financiera del ambiente construido. Sin duda al municipio le corresponde el rol principal, pero actuando no con "programas" (los cuales se basan en productos pre-formateados y formas cerradas de administración de los recursos) sino mediante "articulaciones multiactorales" de carácter más sistémico. Ello implica desde la revisión de la forma de actuación tradicional en lo vinculado a la gestión intramunicipal de la vivienda, hasta el liderazgo de una articulación de actores locales, vinculados con las formas de gestión y producción de la vivienda. Para el desarrollo de dichas acciones de promoción se identifican cinco dimensiones de actuación:

- a) Actuación en el empadronamiento de las construcciones
- b) Actuación sobre la asistencia técnica y el proyecto
- c) Actuación en el mercado de materiales y componentes de construcción
- d) Actuación articulada con los constructores locales
- e) Actuación en el mercado financiero local (formal e informal)

a) La actuación en el empadronamiento de las construcciones tiene una clara pertenencia a la esfera de la gestión del propio municipio (en obras particulares) abarcando cuestiones como:

a.1.) Flexibilización del empadronamiento de las construcciones (desarrollo de un sistema de empadronamiento progresivo)

- a.2.) Incentivos (directos e indirectos) para el aumento de densidades residenciales
- a.3.) Incentivos (en lugar de restricciones) para el desarrollo de usos mixtos (flexibilización de la zonificación) en la baja escala.

b) La actuación en materia de asistencia técnica y proyecto puede ser parte de equipos públicos (gobierno local) como privados (profesionales, ONGs, etc.) y abarcará cuestiones como:

- b.1.) Asistencia en la construcción de viviendas nuevas.

c) La actuación en el mercado de materiales y componentes de construcción podría abarcar:

- c.1.) Acuerdos con los grandes productores (uso de poder compra local)
- c.2.) Promoción de productores de materiales y componentes (radicados en el distrito y/o distritos vecinos)
- c.3.) Desarrollo de un sistema abierto tipo "PRECASA" y de una constelación de componentes compatibles.
- c.4.) Creación de un fondo local de materiales (preferentemente en acuerdo con los pequeños corralones locales)

d) La actuación con los constructores locales podría contemplar:

- d.1.) Organización de la demanda dispersa.
- d.2.) Asistencia técnica y capacitación.
- d.3.) Créditos para equipamiento y compras de enseres.

e) La actuación en el mercado financiero local podría contemplar:

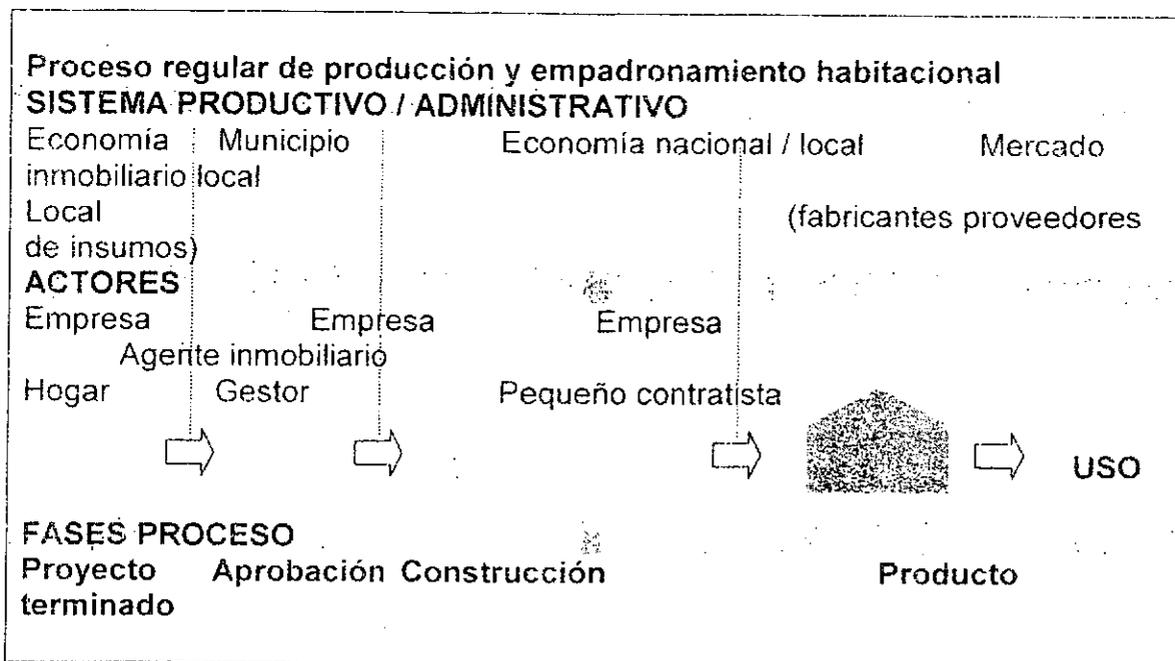
- e.1.) El desarrollo de un sistema de microcréditos para la mejora y completamiento de viviendas (reemplazando los mercados informales / usureros).

## V.5. Desarrollo de las recomendaciones

a) El empadronamiento de las construcciones

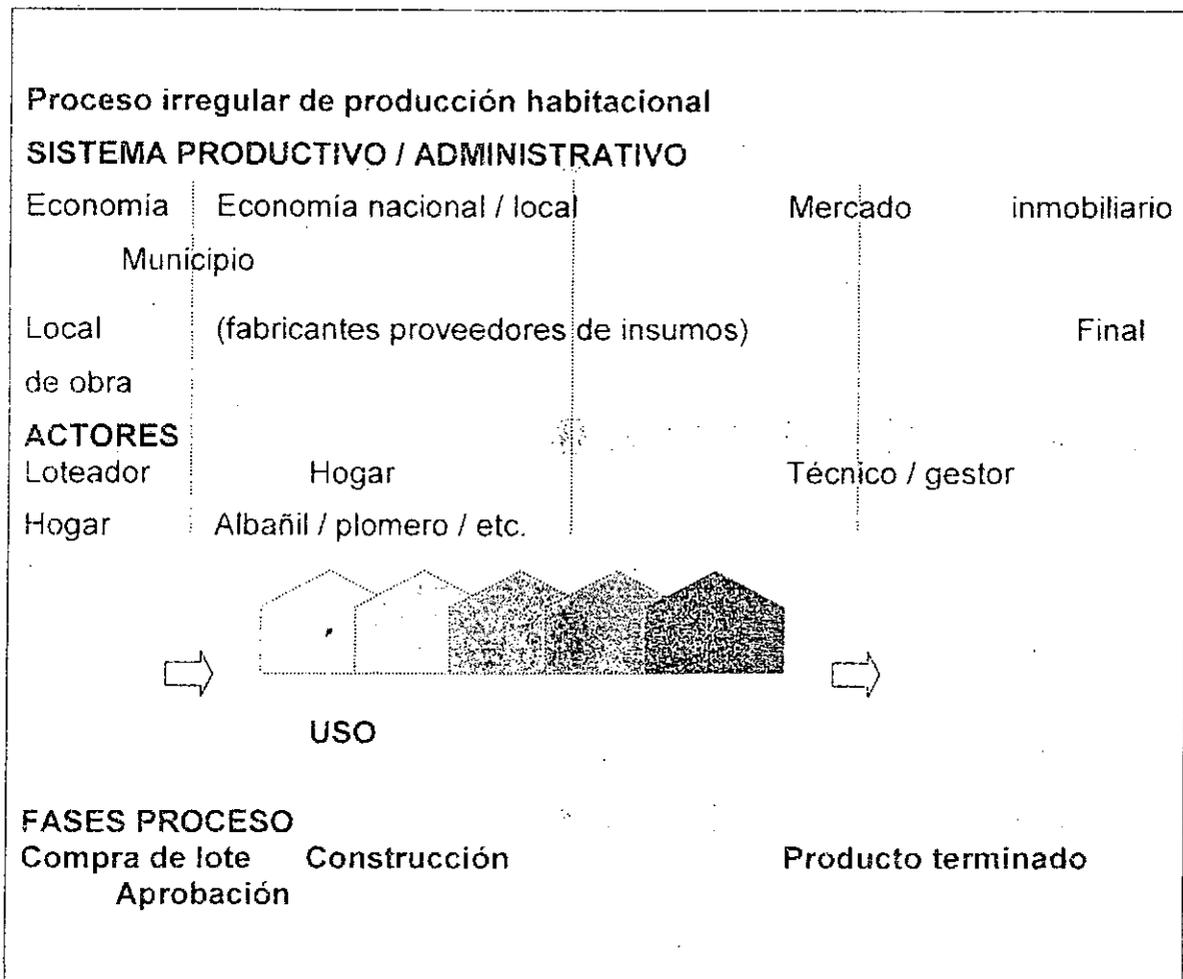
a.1.) La flexibilización del empadronamiento

La realidad demuestra que los sectores de bajos ingresos llevan a cabo un proceso de autogestión de la vivienda, el cual en términos de regularidad y encuadre a las normas urbanas y de construcción vigentes, altera el proceso de planificación – aprobación municipal – construcción – para su posterior habitación, que el andamiaje normativo de los municipios demanda. Este conjunto de normas se basa en un estándar fijo, propio de la construcción regular, cuyo comportamiento se prevé del siguiente modo:



En cambio en el proceso de autoconstrucción, se construye primero (con muy escasa planificación), se construye mientras se habita (en un proceso que toma muchos años) y luego cuando la vivienda y el vecindario alcanzan un importante estado de consolidación se empadrona la construcción. El siguiente esquema presenta el proceso real, que tiene carácter de irregular, para dichas normas.

Entonces, la situación de la aprobación y empadronamiento de las construcciones en el sistema de obras privadas (o particulares) en los municipios, en las áreas urbanas en proceso de consolidación, son parte de un proceso inverso de construcción primero y muy posteriormente regularización mediante empadronamiento de hecho de lo realizado. Ello conlleva algunos problemas. En primer lugar significa que el municipio no tiene control de la seguridad y calidad de la construcción de una buena parte de su parque edilicio. En segundo lugar para los hogares significa a) que construye sin asistencia técnica; b) que la imposibilidad de regularización dificulta el acceso al financiamiento y c) que la acumulación de un importante capital no escriturable, por la espera hasta la obtención del certificado de finalización de obra, resulta un importante freno a la actividad económica local y la seguridad jurídica de los hogares.



Sin duda, la forma en que los municipios incorporan la construcción, basada en el supuesto que el proceso será el regular, es decir planificación, aprobación y construcción, conlleva un procedimiento basado en formas de producción con alto estándar, es decir que requiere la inversión concentrada en un corto período de tiempo, lo cual solo es posible cuando hay subsidio o financiamiento hipotecario (blando) para estos niveles de ingresos de la población. Por ello cuando la realidad de la gran mayoría demuestra que la construcción se realiza en pequeña escala, en modo progresivo, compuesta de pequeños ahorros e inversiones, que se encuentran espaciadas en el tiempo, la única opción es realizarla en la clandestinidad. No existen mecanismos que permitan la incorporación de la construcción progresiva.

Por ello, es necesario desarrollar un sistema (integrado o complementario al existente según se determine en cada municipio) que permita realizar un empadronamiento progresivo de la construcción en baja escala. La implementación de la misma impone dividir el proceso de obra en pasos. Existe muy poca experiencia al respecto (se conocen algunas en municipios de Brasil) pero en todos los casos se subdivide el proceso-producto de la obra de construcción en a) cimentaciones y pisos; b) muros exteriores (o paramento vertical externo); c) cubiertas (o paramento horizontal externo) d) muros interiores (o paramento vertical interno) e) instalaciones fijas (transportes interiores de fluidos). Para cada paso se le asigna un porcentual y se reconocen por separado o agrupados por pares, a los fines de emitir certificaciones parciales para el empadronamiento de la construcción.

a.2.) Incentivos (directos e indirectos) para el aumento de densidades residenciales

Otra vía de incentivo, es la promoción de la construcción de más de una vivienda por parcela. En el tamaño usual de parcela en la Región Metropolitana de Buenos Aires, es posible la construcción de 2 a 4 viviendas en condiciones aceptables de habitabilidad. Si bien, la Ley Provincial 8912 lo restringe cuando no existen servicios de infraestructura, se comprueba que existen áreas ahora servidas aún con alta cantidad de parcelas ociosas.

Demás esta mencionar las ventajas respecto a racionalidad en los servicios y la economía urbana (y para las poblaciones) que trae aparejada la promoción del aumento de densidad ocupacional en las áreas urbanas. En este caso particular,

adicionalmente la promoción de densificación en las parcelas ya construidas: a) puede contribuir a propiciar la construcción en las parcelas vacantes; b) puede contribuir a incentivar la construcción mediante el esfuerzo aunado de más de un hogar.

En éste sentido, los incentivos deben conjugar financiamientos específicos, apoyos técnicos y descuentos en aranceles de construcción, etc.

a.3.) Incentivos (en lugar de restricciones) para el desarrollo de usos mixtos (flexibilización de la zonificación) en la baja escala.

Uno de los problemas más importantes –y menos reconocidos en el mundo técnico– son los padecimientos sufridos en la economía popular urbana, con lo establecido por los planes reguladores en relación al uso del suelo. A nivel internacional la toma de decisiones mediante la zonificación de usos urbanos, ha sido abandonada, particularmente en la mediana y pequeña escala.

El nuevo concepto de uso de suelo urbano, es complementario de la densificación, propone establecer condiciones necesarias y suficientes para garantizar la coexistencia entre actividades diversificadas, sin comprometer el ambiente natural y construido, así como las condiciones de circulación vial de la ciudad. La posibilidad de instalación de cada uso se da fundamentalmente por la infraestructura vial –en su condición de estructurante del espacio urbano– y por la convivencia de cada uso con los demás, especialmente con el uso residencial. Esto simplifica la legislación tradicional, lográndose una importante reducción del universo de usos sujetos a control, mediante la introducción del concepto de “usos incómodos” (como se los denomina en Brasil) los cuales se consideran usos no generadores de incomodidad que pueden instalarse libremente en la ciudad.

En los códigos urbanos de nuestras ciudades existen, ridículas divisiones de zonas residenciales y comerciales de baja intensidad de usos que son ampliamente compatibles. La aplicación burocrática del zoning ha resultado ser –además de discriminatorio– un fuerte perjuicio en la economía de los hogares, que basan su estrategia de sobrevivencia en el mercado urbano en la conjunción producción-reproducción.

En las áreas donde se quiere promover la construcción de viviendas es recomendable incentivar usos mixtos con baja intensidad (sonora y ambiental) de molestia a los usos residenciales.

b) La actuación en materia de asistencia técnica y proyecto

La asistencia técnica en el sector formal de la construcción esta a cargo de un cuerpo de profesionales (arquitectos, ingenieros, y maestros mayores de obras) que se encuentran bajo un sistema regulado (colegiado) de honorarios en la práctica liberal, o actúan a sueldo de las empresas u organismos.

Estas formas altamente mercantilizadas de incorporación de conocimiento técnico en la fase final del proceso productivo, es decir del ensamble en el sitio de los materiales, se encuentran fuera del alcance de por lo menos el 70% de los productores de viviendas. La autogestión –o construcción en baja escala- de la vivienda no contó históricamente con asistencia técnica, salvo en algunos casos aislados. Solo lo ha hecho en algunos programas de gobiernos locales, o en ONGs. En el caso de los municipios se brinda con los técnicos a sueldo, en el caso de las ONGs, estas suelen combinar tareas de asistencia técnica, también a sueldo, o bajo principios de solidaridad.

En la búsqueda de traspasar la barrera del mercado, se observan experiencias en varios lugares de América Latina, como el caso de las HABIs en Sao Paulo, a principios de los '90, las Asesorías Técnicas en el sistema cooperativo de Uruguay, desde los '70, las actuales experiencias de "Arquitectos de la Comunidad", que comenzaron en Cuba y se están replicando ya en Uruguay y México, como parte de ensayos de formas de ejercicio profesional dirigido a los constructores informales, en algunos colegios de arquitectos de América Latina.

b.1.) Asistencia en los proyectos y seguimiento de obra en la construcción de viviendas nuevas

En el caso de viviendas nuevas de pequeña escala destinadas a vivienda única, existen experiencias (como algunas ordenanzas municipales en la Provincia de Buenos Aires) que otorgan al solicitante el "plano municipal" de una vivienda que no

supera los 60 metros cuadrados. El plano esta aprobado ex -ante, con exención de los derechos de construcción y en muchos casos con asistencia técnica en obra.

Se recomienda el estudio de antecedentes y la implementación de un sistema de proyectos básicos de carácter público, que a partir de una superficie mínima contemple: a) condiciones de crecimiento de la vivienda; b) la compatibilidad con otros usos, c) asistencia técnica en la construcción.

c) La actuación en el mercado de materiales y componentes de construcción:

La autoconstrucción y/o construcción en baja escala, es altamente dependiente de la provisión de materiales básicos, por lo general provistos por la gran industria nacional. Existen varios condicionantes en esta relación. Uno de los principales es el problema del precio de monopolio u oligopolio. El cemento es el caso más saliente, pues en Argentina el 60 % es controlado por una sola firma, y del 40% restante, casi el 30% es controlado por otro grupo. En tal sentido, desde hace muchos años en materia de provisión de materiales han existido en el campo del hábitat popular numerosas búsquedas que permitan abaratar los costos y tal dependencia. Este ha sido el incentivo principal en un grupo muy importante de ONGs latinoamericanas, que se ha abocado a la investigación y el desarrollo de materiales, componentes y técnicas constructivas "alternativas", generalmente muy influenciadas por la corriente de desarrollo de "tecnologías apropiadas" lideradas mundialmente por el ITDG (Intermediate Technology Development Group) de Inglaterra, fundado por Schumacher en los '70.

Estas experiencias han recorrido un largo camino, y si bien se cuentan con algunos logros -centrados en las tecnologías de procesos, las estrategias en la gestión y la participación de los usuarios en los procesos productivos- no han encontrado reemplazo aceptable en calidad y precio a los materiales básicos provistos por la gran industria, donde la racionalidad y la economía de la gran serie de producción, es insuperable por la producción en pequeña escala. Por ello proponemos a continuación algunas estrategias destinadas a morigerar tal impacto.

c.1.) Acuerdos con los grandes productores

El uso de la sumatoria del poder compra local, es una herramienta a incentivar desde los gobiernos locales. Los tradicionales "corralones municipales", o las experiencias de compra concertada que se están llevando a cabo en algunos programas públicos como el Programa Federal de Emergencia Habitacional Techo y Trabajo, pueden servir de antecedente en este sentido.

La propuesta es desarrollar un amplio acuerdo con los productores, sin perjuicio del desarrollo –también como forma de presión- de lo que señalamos a continuación en relación a la producción de materiales y componentes.

### c.2) Promoción de productores de materiales y componentes

La existencia de productores de materiales y componentes de mediano porte, radicados en el distrito y/o distritos vecinos, así como los incentivos al desarrollo de productores en pequeña escala, pueden ser motivo de patrocinio o incubación por parte de los gobiernos locales. Ello es importante, no solo para contrarrestar los monopolios, sino porque está demostrado que los materiales producidos por la gran industria de la construcción están concebidos para ser parte de los procesos – mediante equipos complejos y profesionales especializados- desarrolla la construcción empresarial, materiales que en la escala y temporalidad de los procesos de construcción artesanal, en pequeña escala, resultan inapropiados en distintos grados.

En tal sentido, lo recomendable es proponer el desarrollo en forma de asociación entre centros de investigación y gobiernos locales asociados (u otros niveles del estado) de incubadoras de empresas que desarrollen materiales y componentes de construcción (alternativos, convencionales o convencionales rediseñados), particularmente especializados en la pequeña escala y la vivienda progresiva. En tal sentido una oferta vacante es la que se señala a continuación.

### c.3.) Desarrollo de una "PRECASA" y constelación de componentes compatibles.

Desde los años '50 el proceso de construcción popular ha adoptado la casilla prefabricada, como forma de inicio del proceso de ocupación de un lote y posterior desarrollo de una vivienda "de material". La casilla ha sido el "embrión" o "semilla" de la vivienda definitiva, que luego se desarrollará lentamente, encima de ella, o en otra parte de la parcela, o ampliándola. La casilla prefabricada –un producto que no alcanza los estándares de confort y durabilidad de la construcción húmeda- actúa de

este modo como primer alojamiento, como "precasa", su valor de mercado justamente está en consonancia con ello. La casilla es un producto de fabricantes informales –principalmente aserraderos y carpinteros- quienes configuran un producto sin tener en cuenta compatibilidades con el proceso posterior. (Fernández Wagner, 1987, mimeo)

Aprendiendo la lección del uso extendido (30% de los procesos de autoconstrucción se inician con una casilla) y permanente de la casilla prefabricada, aparece claramente la necesidad del desarrollo de una precasa -de fácil y rápida instalación- que este asociada o formando parte de una constelación de productos asociados, que completen su estructura y terminaciones, así como servicios y equipamientos internos.

c.4) Creación de un fondo local de materiales (preferentemente en acuerdo con los pequeños corralones locales)

Los pequeños corralones barriales cumplen una importante función de apoyo a la construcción popular de la vivienda individual. Su rol va más allá de la simple provisión de materiales de construcción. Son los principales financistas de la construcción en pequeña escala (la "construcción hormiga" como también se denomina) por la vía del "fiado" es decir mediante crédito no monetizados (en materiales) de pequeño monto basados en la confianza y el conocimiento. Existen corralones con una organización administrativa de "cartera de clientes" con seguimientos de comportamiento de pagos.

Otro aspecto importante de los corralones es su localización. Una de las justificaciones más importantes para que la compra sea efectuada allí y no en otro corralón más importante de la localidad, es la cercanía a la obra y el servicio de transporte que éste ofrezca. Para el constructor en baja escala, esto resuelve un problema fundamental de logística, aunque el precio de compra de los materiales sea algo mayor que en el mayorista.

Un tercer aspecto de gran importancia es que el autoconstructor encuentra en el corralón algún tipo de asistencia técnica. Ya sea sobre el material más correcto, recomendaciones de su uso, prescripciones técnicas (por ejemplo dosificaciones de una mezcla de concreto).

Por ello es fundamental soportar este proceso mediante apoyos directos o indirectos. El corralón constituye el eslabón de base territorial más importante en el proceso de construcción en pequeña escala. Por lo tanto el soporte a su accionar, debe articularse otras actuaciones propuestas en estas recomendaciones. Tiene articulación con la asistencia técnica, con los constructores locales y con el microfinanciamiento.

#### d) La actuación con los constructores locales

Toda actuación en el plano local respecto a la construcción en baja escala, tiene que contemplar que el albañil, y/o el pequeño contratista local, así como los técnicos especializados (plomero, gasista, electricista) tienen un rol tan importante como los corralones, en el proceso de autogestión-construcción de la vivienda individual.

Al respecto, los estudios sobre la construcción popular demuestran que para el autoconstructor no experto, los trabajos sobre las estructuras permanentes no tienen una gran dificultad en su ejecución, en construcción en pequeña escala. Pero en cambio, si se registran problemas en la ejecución de algunas aislaciones (ej.: capas aisladoras) y grandes dificultades en las terminaciones. Por ejemplo, para el autoconstructor no experto los revoques que deben realizarse "a mano" requieren una pericia que escapa a su conocimiento.

Las dificultades más grandes están dadas en la obra, con las instalaciones, con bajo grado de dificultad en las eléctricas y con un alto grado de dificultad en las sanitarias y el gas.

En las encuestas se comprueba que los autoconstructores echan a mano de servicios especializados en las redes de parentesco y vecinales, o contratan determinados trabajos con albañiles, plomeros o electricistas locales, muchos de ellos operarios de las empresas formales o pequeños contratistas.

Para soportar este proceso se proponen las siguientes acciones:

##### d.1.) Organización de la demanda dispersa

Una forma de colaborar a hacer más eficientes los esfuerzos de la construcción en pequeña escala, lo constituye la posibilidad de organizar la demanda dispersa, en el escenario local.

#### d.2.) Asistencia técnica y capacitación

Sin duda, la capacitación técnica en albañilería, plomería, instalaciones de agua, plomería y electricidad, resulta un gran apoyo a este proceso. Esta capacitación puede ser específica (creada particularmente) o articulada con los Colegios Técnicos del área.

#### d.3.) Créditos para equipamiento y compras de enseres

Otra forma de aportar a consolidar este proceso, puede ser la disponibilidad de parte de los constructores y técnicos de créditos para la compra de enseres, herramientas, vehículos, etc.

#### e) La actuación en el mercado financiero local:

##### e.1.) El desarrollo de un sistema de microcréditos para la mejora y completamiento de viviendas

La autogestión habitacional se ha basado en la capacidad de ahorro propio por parte de los hogares, los préstamos personales en las redes familiares o vecinales, y los prestamistas informales. La constante de este proceso, ha sido la lentitud en las acciones (no menos de quince años en consolidar una vivienda) y/o las altísimas tasas del financiamiento informal.

El financiamiento de la autogestión habitacional está llamando la atención en forma creciente, como lo demuestran las experiencias provenientes del microfinanciamiento a los hogares para la mejora habitacional. El caso del Granmen Bank a nivel internacional, de la Fundación Pro Vivienda Social y de la Fundación Vivienda y Comunidad, entre otras en el Gran Buenos Aires, con préstamos a grupos solidarios, demuestran que la cobrabilidad es alta y se puede formar un capital en giro importante. Las sinergias y replicabilidad del sistema son altas. (El Banco Mundial en el Slam Upgrading Programme asegura que por cada peso prestado se registra una inversión a cargo de los destinatarios de 3 a 7 pesos).

En el nivel municipal existen también algunas experiencias incipientes. En este caso se demuestran las mismas constantes, alta cobrabilidad, evolución del fondo en giro, acceso reiterado de las familias solicitantes, etc. En el caso de los municipios se incorpora asistencia técnica brindada por el propio cuerpo de técnicos municipales,

que dotan al proceso de mayor racionalidad y control, y en algunos casos incorporan aprobación.

Un sistema más maduro (y complejo) que debería desembocar en un diseño que presente una combinación de crédito, ahorro y subsidio, para la construcción en baja escala. Una correcta implementación de un sistema basado en este trípode, en teoría, tendería a provocar una más correcta distribución de los recursos escasos y a provocar los mayores impactos en la economía local.

En este sentido, se propone la organización de un sistema de microfinanciamiento habitacional. Con el objetivo de desarrollar –ahora como un sistema- los ya probados microcréditos para el mejoramiento, completamiento y/o ampliación de viviendas, centrado en la instrumentación de un sistema de préstamos de baja escala. Esto es importante, pues la demanda de mejoramiento del parque comprende a no menos de 500.000 hogares en la Región Metropolitana.

En términos más específicos, esta iniciativa, podría:

- Expandir la experiencia de los Bancos Sociales (como el que funciona en Moreno) y/o articular con el Banco Provincia e incluso con el Banco Nación (indispensables por su cobertura territorial).
- Profundizar el trabajo con las ONGs que ya tienen fondos revolventes (aún funcionando desde la experiencia del Programa 17 desde 1997).
- Articular el microfinanciamiento con la asistencia técnica. Sería recomendable que esta no sea asistencialista, sino parte de un acuerdo con los profesionales de la zona (vía colegios profesionales).

Este sistema puede contar con diferentes instrumentos, pudiendo partir de algunos ya existentes, pero avanzando a consolidar la articulación de recursos en la escala local, abarcando a los proveedores de materiales de construcción (y en lo posible al desarrollo de algunas unidades productivas locales de componentés), a la mano de obra local (cooperativas, contratistas, pequeñas empresas), a los profesionales que brinden asistencia técnica, etc.

La implementación del microfinanciamiento también demanda una CAPACITACION que, en gran medida se articula con la prevista en puntos anteriores.

## V.6. Complementos institucionales y normativos

El fortalecimiento y desarrollo de iniciativas centradas en la GESTION LOCAL DEL HABITAT demanda una aproximación estratégica y flexible, que se adapte a los diferentes puntos en que se encuentran los distintos municipios y/o a las particularidades (políticas, culturales, geográficas, ambientales, etc.) la cual pueda ser revisada y reajustada periódicamente, con instrumentos que pueden ser realizados a término, o redefinidos, tantas veces como sea necesario.

Algunas de los instrumentos que se propone desarrollar, son:

### a) DIAGNÓSTICOS LOCALES DEL HABITAT

Es conveniente la realización en cada municipio de DIAGNOSTICOS LOCALES DEL HABITAT que propiciarán un primer diagnóstico rápido, materia de desarrollo urbano y hábitat para la articulación local tanto de los programas habitacionales en curso (Programa de Mejoramiento de Barrios-PROMEBA-, Programa Federal de Emergencia Habitacional, Programa Federal de Construcción de Viviendas, Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas-Mejor Vivir-, etc.) como una política de apoyo a la construcción de viviendas en baja escala. Ello sin desmedro de diagnósticos más profundos que permitan planificar a mediano plazo, el conjunto de intervenciones que tienen lugar en la esfera local:

La metodología de trabajo contempla la participación y asesoramiento de un equipo provincial, los equipos municipales y las organizaciones locales. Los diagnósticos deberán abordar al menos:

- La zonificación residencial del municipio (delimitando las áreas centrales y/o más consolidadas) Mapa de densidad poblacional.
- Grado de desarrollo de los servicios de infraestructura y equipamientos comunitarios
- Las situaciones irregulares en el mercado del suelo (villas, asentamientos, casas tomadas, micro-ocupaciones de lotes, etc.)
- Estado de irregularidad del empadronamiento municipal de las construcciones.

- El mapa de las intervenciones públicas pasadas y recientes (barrios y conjuntos de viviendas) con su situación actual (conflictos, deterioro físico, precariedad de tenencia, etc.)
- La distribución territorial del transporte (delimitando los niveles de atención de las áreas)
- Un mapa de las áreas que ofrecen problemas ambientales serios (inundabilidad, contaminación por basurales e industrias, decapados del terreno, etc.)

#### b) Determinación de AREAS PRIORITARIAS DE CONSOLIDACIÓN URBANA

Uno de los INSTRUMENTOS que emanará de los diagnósticos, será la identificación de las Areas Prioritarias de Consolidación Urbana donde -en primera instancia- se priorizará el desarrollo de actuaciones más integrales, de modo que sea complementario a los programas (Programa de Mejoramiento de Barrios-PROMEBA-, Programa Federal de Emergencia Habitacional- Techo y Trabajo-, Programa Federal de Construcción de Viviendas, Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas -Mejor Vivir-, etc.) y/o donde se concentraran las actuaciones antes desarrolladas para la construcción en pequeña escala, articulando los recursos de acuerdo a las distintas necesidades locales.

Cuando se elabore el diagnóstico definitivo, se podrá avanzar en la definición de objetivos estratégicos para el desarrollo urbano, que enmarque los grandes proyectos urbanos del municipio, la inversión en infraestructura, la inversión en viviendas, la estrategia con el manejo del suelo y del parque habitacional existente. Acompañando el proceso de planificación del desarrollo ello permitirá trabajar en estrategias más estructurales (ordenanzas, regulaciones, etc.) sobre los mercados, para la consolidación definitiva de dichas áreas.

Las Áreas Prioritarias de Consolidación Urbana, requerirán tener los siguientes atributos: riesgo ambiental, vulnerabilidad sanitaria, problemas de trazado urbano, irregularidades dominiales, carencias de infraestructuras básicas, faltas de equipamiento, problemas de accesibilidad física, baja cobertura de transporte público, entre otros.

El antecedente más cercano es la experiencia desarrollada en Brasil con las **Zonas Especiales de Interés Social**. Estas son delimitaciones en perímetros vacíos en áreas aptas e interesantes para urbanizar, o áreas donde ocurre ocupación irregular, en desacuerdo con la legislación vigente, que pasan a ser objeto de estudio, intervención y reglamentación específicos. Pueden ser de tres tipos:

- **áreas urbanas desocupadas** Componen esta tipología los terrenos desocupados que podrían ser destinados a la implantación de programas de vivienda de interés social (particularmente aquellos sujetos a la urbanización y edificación compulsorias o impuesto territorial y predial progresivo). Facilitan el acceso a la vivienda por sectores de bajos ingresos, sea por abaratamiento del precio, o sea por flexibilización de los parámetros.
- **“tugurios”** Componen esta tipología los terrenos públicos o privados ocupados por “tugurios”, donde exista el interés público en la urbanización y/o en la regularización jurídica de la posesión de la tierra.
- **parcelaciones irregulares** Componen esta tipología los parcelamientos para los cuales exista el interés público en la regularización jurídica de la subdivisión del suelo, en la complementación de la infra-estructura urbana y de equipamientos comunitarios o en la recuperación ambiental (por ejemplo de áreas de gran declive, no recubiertas por vegetación, sujetas a riesgo de derrumbes).

**Requisitos básicos para implementación:** la delimitación de las ZEIS, de tipo, “tugurio” y parcelaciones irregulares, ha sido entendida como facilitador de los procedimientos de regularización y disminución de la presión por remociones. Ya el otro tipo - áreas urbanas desocupadas - ha sido utilizado como forma de intervenir directamente para ampliar la oferta de vivienda popular por el sector privado, a través de la flexibilización localizada de las exigencias en los parámetros urbanísticos y edilicios, adaptándolos a proyectos específicos.

Tales delimitaciones exigen planes de regularización con participación de la población en sus diferentes etapas, desde el planeamiento hasta el control y fiscalización de las obras, pasando por el gerenciamiento de los recursos aplicados. Para implementar esas zonas, es necesaria la aprobación de los mecanismos, por ley, y posterior aprobación, por ley, de cada uno de los perímetros implantados, con sus características especiales.

**Estrategia y mecanismos de implementación:** En la mayor parte de los casos, las actuaciones en las áreas vacías se promueven por asociaciones de vecinos autofinanciadas o financiadas por el poder público, por lo tanto tienen la necesidad de establecer una estrategia de relacionar la implementación de las ZEIS con una política más general de financiamiento de viviendas de interés social, destinadas a las cooperativas de vecinos interesados en gestionar el proceso de producción de viviendas.

La implementación de las ZEIS puede significar una conquista considerable en lo que toca a la participación de la población involucrada en el proceso. Donde existe la práctica de democratización de la gestión, el apoyo a la organización popular y a la participación de los movimientos de barrio, de vivienda, lleva a la comprensión y posicionamiento de los movimientos sobre las propuestas. La práctica de discusión con la población, en la formulación de las propuestas, convence los movimientos que los instrumentos de gestión urbana amplían las posibilidades de acceso a la vivienda cuando hay movilización social real alrededor de los instrumentos.

### c) EQUIPOS PARA LA GESTION LOCAL DEL HABITAT

Otra de las INICIATIVAS estará centrada en la consolidación de equipos para la gestión local del hábitat. Ello, abarcará tanto a equipos técnicos locales (profesionales y técnicos) como a unidades de producción locales (cooperativas, pequeñas empresas, contratistas barriales, etc.).

Esta iniciativa abarcará las siguientes dimensiones:

- CAPACITACION (y también completamiento formativo) para los profesionales y técnicos. Se trata de desarrollar una mejor comprensión del funcionamiento de la economía local y las demandas de conocimiento técnico y del desarrollo de capacidades institucionales.
- FINANCIAMIENTO para los distintos niveles de desarrollo de unidades de producción y provisión de servicios (relacionados con el ambiente construido). Aquí se puede facilitar las articulaciones con financiamientos existentes (Programa Manos a la Obra, Programa Federal de Emergencia Habitacional, etc.) y completar con soportes a aquellas actividades que no son financiadas por las otras vías.
- ASISTENCIA TÉCNICA: Para las unidades de producción y equipos técnicos, se dará asistencia económica, contable y legal, para el funcionamiento, y asistencia productiva y tecnológica, para las unidades de producción.

## V.7. Información sobre programas nacionales

### V.7.1. Programa Federal de Construcción de Viviendas

#### V.7.1.A. Objetivos del Programa

- Desarrollar un esfuerzo mancomunado con el sector inmobiliario y la industria de la construcción, movilizándolo su capacidad de generar riqueza.
- Implementar políticas de reactivación económica y generación de empleos en la región que presenta el mayor número de hogares por debajo de la línea de pobreza.
- Promover la construcción de una vivienda evolutiva como primera respuesta a las necesidades del sector con menor poder adquisitivo.

- Incrementar la densidad de habitación en las zonas residenciales consolidadas y contribuir al mejoramiento del tejido urbano en las áreas de expansión.
- Optimizar el uso del suelo urbano ya fraccionado, completando la ciudad y poniendo en valor zonas de valor inmobiliario deprimido.

#### **V.7.1.B. Organismos intervinientes**

- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública Servicios.
- Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires – Instituto de la Vivienda.
- Municipios de la Provincia.

#### **V.7.1.C. Descripción de la operatoria**

Los proyectos a ser presentados para su inclusión en el Programa deberán cumplir los siguientes requisitos:

- b) Respetar las superficies cubiertas mínimas establecidas por la Nación para la Provincia de Buenos Aires en 44m<sup>2</sup>.
- c) La tecnología a utilizar será la que utilice mano de obra intensiva.
- d) El plazo de ejecución no podrá exceder los doce meses, aún cuando exista financiamiento complementario por parte de la Provincia.

#### **V.7.1.D. Modalidad de ejecución**

La modalidad de ejecución de los proyectos está prevista que sea mediante licitación pública bajo los términos de la Ley 6.021, aun que cuando se trate de conjuntos que no superen las treinta (30) viviendas, puedan ser asumidos por los propios municipios por administración

Las ofertas se realizarán por ajuste alzado sobre un precio fijo por vivienda de \$ 45.000.

La oferta incluirá en este precio:

- El precio del terreno
- El precio de la vivienda.
- El precio de las infraestructuras mínimas necesarias en cada caso.

Cada proyecto podrá constar de un mínimo de 30 y un máximo de 300 viviendas, las que podrán estar ubicadas en uno o más terrenos dentro del mismo municipio.

Podrán participar de esta licitación todas las empresas que se encuentren inscriptas en el Registro de Licitadores del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.

#### **V.7.1.E. Características de los terrenos**

Los terrenos deberán tener las siguientes características:

- Tener título de dominio perfecto en capacidad de transferirlo al IVBA.
- Tener aptitud hidráulica para su urbanización.
- Tener, o en su defecto construir, la dotación de infraestructura mínima necesaria en cada caso.
- Contar con normativa urbanística acorde con el uso residencial que se plantea.
- Encontrarse insertos o contiguos a la trama urbana.

#### **V.7.1.F. Recupero de la inversión**

El plazo de pago del presente Plan será de 50 años con una tasa subsidiada efectiva anual del 0% y el recupero estará a cargo del Instituto de la Vivienda de la Provincia.

### **V.7.2. Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas “Mejor Vivir”**

#### **V.7.2.A. Objetivos del programa**

- Mejorar las condiciones de vida de los hogares que habitan viviendas permanentes en lotes propios construidas con materiales no precarios, en condiciones de hacinamiento y/o con deficiencias sanitarias.
- Mejorar la condición deficitaria de la vivienda mediante la construcción de un núcleo sanitario y/o cuartos adicionales.

Para esto se desarrolla la creación de un proceso social, productivo y participativo que permita la reinserción laboral y la organización de sectores más necesitadas de la población.

#### **V.7.2.B. Organismos intervinientes**

- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.

- Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires – Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires
- Municipios de la Provincia de Buenos Aires

#### **V.7.2.C. Descripción de la operatoria**

Los Municipios conformarán Equipos de Gestión de Proyectos (EGP), compuestos por un profesional de la arquitectura. (Arquitecto, Ingeniero, Maestro Mayor de Obras, Técnico Constructor) y un Social (Licenciado o Técnico en Trabajo Social o afín), los cuales tendrán a su cargo un cupo de cuarenta (40) mejoras por equipo.

El EGP tendrá a su cargo el desarrollo del proyecto en todas sus instancias: relevamiento, selección de beneficiarios, formulación, ejecución y post-ejecución.

Tareas del Responsable Técnico: Relevamiento físico de las viviendas, propuesta de intervención, elaboración de documentación técnica de obra, seguimiento del proceso de contratación, inspección de la obra.

Tareas del Responsable Social: Encuesta de los hogares, elección y priorización de los hogares, completamiento de la documentación de la vivienda, asesoramiento a los beneficiarios, contención del grupo familiar en el transcurso de la obra, información a los beneficiarios del curso de de la contratación, asistencia en el seguimiento de las obras y evaluación post-ejecución.

El programa prevé la construcción de un módulo de baño, módulo de baño-cocina, módulo de dormitorio, módulo de cocina-comedor o módulo de baño y dormitorio.

La Subsecretaria de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires provee un Manual de Proyecto con un menú de opciones de módulos a utilizar de acuerdo a la necesidad de cada vivienda, estos podrán.

#### **V.7.2.D. Población beneficiaria**

Serán beneficiarios del programa quienes demuestren la titularidad del dominio perfecto o sean adjudicatarios de un lote de terreno por parte de la provincia o el municipio y lo destinen a vivienda única y de uso permanente.

Serán elegibles las viviendas que cumplan con las siguientes características:

- Que cuentan al menos con un cuarto construido con materiales no precarios, incluyendo como tal a la vivienda industrializada de madera en buenas condiciones de conservación.
- Que se encuentren en lotes en los que exista disponibilidad de espacios libres para agregar módulos constructivos de manera tal que no se exceda el 70% del FOS.

#### **V.7.2.E. Modalidad de ejecución**

La modalidad de ejecución de los proyectos está prevista que sea mediante licitación pública bajo los términos de la Ley 6.021 en módulos de 40 viviendas, ubicadas en un radio no mayor de 12 manzanas, con un período de construcción de entre 3 y 4 meses.

Para el caso de pequeñas localidades del interior esta previsto que hasta un 20% del total del cupo de toda la Provincia sean realizadas por los municipios por administración.

#### **V.7.2.F. Financiamiento**

Los fondos son aportados por el Estado Nacional. Se han destinado a la Provincia de Buenos Aires un total de 47.000 mejoras, las que serán distribuidas de acuerdo al déficit habitacional de cada municipio.

El programa destina \$ 11.700 por vivienda para la ejecución de las obras de mejoramiento y el recupero está previsto en 50 años y se destina a formar parte de un Fondo Municipal de Vivienda.

### **V.7.3. Programa Federal de Emergencia Habitacional –Techo y Trabajo**

#### **V.7.3.A. Objetivo del Programa**

El Programa tiene por finalidad tender a solucionar la emergencia habitacional y laboral de áreas urbanas empobrecidas, utilizando la mano de obra de los beneficiarios de los planes Jefes y Jefas de Hogar organizados en forma de Cooperativas de Trabajo para la construcción de viviendas. De esta manera se intenta generar una política que simultáneamente resuelva los problemas habitacionales y de empleo y producción, permitiendo aplicar fondos que

actualmente están destinados a subsidios por desempleo en la emergencia a la generación de un proceso productivo que permita la reinserción social y laboral.

El Programa prevé el trabajo coordinado de los tres niveles jurisdiccionales: Nación, Provincia y Municipio.

#### **V.7.3.B. Modalidad de ejecución**

Se crean Cooperativas de Trabajo para la construcción de Viviendas, las cuales son asistidas a través de las Organizaciones de Base y los Municipios, tarea que se realiza en forma conjunta con los equipos del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación. Las viviendas a construir constan de dos dormitorios, un baño, una cocina y un estar comedor, con una superficie cubierta de 43 m<sup>2</sup> como máximo, formando parte de un macro convenio que se celebra entre la Nación y los Municipios.

Las cooperativas deben estar constituidas por dieciséis (16) personas, siendo requisito para integrarlas ser titular de un subsidio de desempleo (Plan Jefes y Jefas de Hogar).

La modalidad de ejecución se ha establecido en etapas de realización de Para la primera etapa se ha convenido la realización de un modulo de 4 viviendas por Cooperativa.

Se establece que el monto de cada una de las viviendas será de \$ 22.000 (pesos veintidós mil) correspondiéndole agregar por infraestructura básica un monto de \$ 3.000 (pesos tres mil) por vivienda, por lo que monto total por vivienda es de \$ 25.000 (pesos veinticinco mil)

Cada Cooperativa recibirá la suma de \$ 100.000 (pesos cien mil) por módulo

Además le es entregado a la Cooperativa por única vez, un subsidio no reintegrable de \$ 5.250,00 (pesos cinco mil doscientos cincuenta) para la compra de equipos y herramientas

Debido a los límites presupuestarios de este Programa, el adelanto fijado por los miembros de la Cooperativa de Trabajo (de acuerdo a una labor realizada) no podrá ser superior a \$ 500 ni inferior a \$300 como importe bruto por persona y por mes. Cada Cooperativa dentro de los alcances del sistema, debe celebrar un contrato con un Arquitecto, Ingeniero, Maestro Mayor de Obras o Técnico constructor, dándole a éste la responsabilidad técnica de la obra.

### **V.7.3.C. Forma de Financiamiento**

El procedimiento financiero de este Programa es el de pago fijo en tiempos variables, por lo tanto la certificación de la obra es por metas y cumplimientos de los objetivos de avance de la misma.

La Subsecretaria de Vivienda de la Nación remite al Instituto de la Vivienda de la Provincia los importes en correspondencia con las metas programadas, independientemente de los porcentuales de avance real y del Plan de Trabajos los que luego son girados a los Municipios que son lo encargados del efectivo pago a las Cooperativas.

El anticipo financiero para la puesta en marcha es del 25 % del presupuesto aprobado para la obra y el mismo se conforma de la siguiente manera: un 12% destinado a la compra de materiales para la primer certificación, el 8% para el pago de la mano de obra y el 5% restante para la compra de los materiales correspondientes a la certificación subsiguiente. Este anticipo se remite con el cumplimiento formal exigido por la operatoria: dominio de la tierra a favor del Instituto de la Vivienda de la Provincia, Cooperativas de Trabajo constituidas y que los terrenos estén en condiciones de ejecutar emprendimientos habitacionales (nivel por encima de la cota de inundabilidad, aperturas de calles ejecutadas, nivelación de terrenos, etc.).

Las cuatro cuotas subsiguientes será cada una de ellas de un 15 % y la ultima del 20% estarán siempre compuestas por la parte proporcional para la compra de materiales del mes siguiente y la mano de obra correspondiente.

### **V.7.3.D. Recupero de la inversión**

El plazo de pago del presente Plan es a largo plazo, el plazo será de 50 años con una tasa subsidiada efectiva anual del 0%.

Es fundamental dentro de este Programa especial el concepto de obligatoriedad de pago de las cuotas por parte de los adjudicatarios, dado que los fondos que se generen con el recupero de las cuotas, generarán en el instituto de la Vivienda de la Provincia, una partida con asignación específica, para Créditos Individuales que el propio Instituto pueda ofrecer a los Municipios.

#### **V.7.4. Plan de Financiamiento de Viviendas en Ámbitos Municipales "Compartir"**

##### **V.7.4.A. Objetivos del programa**

El Plan de Financiamiento de Viviendas en el ámbito municipal "Compartir", tiene como objetivo la construcción de viviendas de interés social mediante el esfuerzo compartido del Gobierno Provincial, Municipios y vecinos.

Potenciar la demanda laboral en el orden local, dado que tiene como condición para su aplicación la utilización de mano de obra del lugar de emplazamiento de las viviendas.

##### **V.7.4.B. Organismos intervinientes**

- Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires – Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires
- Municipios de la Provincia de Buenos Aires

##### **V.7.4.C. Descripción de la operatoria**

El Plan prevé la construcción de viviendas en terrenos aislados o en conjuntos, propiedad de los municipios o de los propios beneficiarios.

Los terrenos deberán cumplir con las normativas provinciales en la materia y la aptitud de la localización será otorgada por la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.

Los municipios tendrán a su cargo la elaboración de los proyectos, de acuerdo a modelos tipos que provea la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda y la aptitud técnica que será otorgada por el Instituto de la Vivienda.

También tendrán a su cargo la ejecución de los emprendimientos por sí o por terceros, asumiendo la citada Subsecretaría el seguimiento y fiscalización de las obras.

##### **V.7.4.D. Población beneficiaria**

Serán beneficiarios del programa quienes demuestren la titularidad del dominio perfecto o sean adjudicatarios de un lote de terreno por parte del municipio y lo destinen a vivienda única y de uso permanente.

#### **V.7.4.E. Modalidad de ejecución**

El Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, aportará el equivalente al costo de los materiales necesarios para la construcción de las viviendas o hasta el 60% del monto total del proyecto, quedando a cargo de los beneficiarios o eventualmente de los municipios el aporte del terreno

El municipio podrá optar por la forma en que se concretará el aporte de contraparte correspondiente a la mano de obra. Esta podrá ser contratada por el municipio con empresas locales, ejecutada por administración del mismo o aportada por los beneficiarios, quedando a cargo del municipio la organización de la obra, así como el cumplimiento de las normas laborales que correspondan.

#### **V.7.4.F. Financiamiento**

El monto a financiar por el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos será efectivizado en hasta un 15% en concepto de adelanto financiero y el saldo en cuotas proporcionales al avance de la obra.

La fiscalización y la certificación de la obra serán realizadas por el Instituto de la Vivienda el que canalizará los pagos correspondientes.

#### **V.7.4.G. Reintegro**

La financiación provista por el Ministerio a través del Instituto de la Vivienda, será reintegrada por los beneficiarios en hasta 300 cuotas con una tasa de interés del 50% de la estipulada para préstamos hipotecarios por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, debiendo ser garantizada con los recursos de la coparticipación municipal.