

LA EXAU 3

pasado,
presente
y futuro



Fundación
para el
Desarrollo
Humano
Integral


cedesu
Centro de Estudios para el Desarrollo
Económico y Social Urbano

“LA EX AU 3: pasado, presente y futuro. Informe sobre el proceso de construcción de la Ley de Abordaje Socio Urbano del sector 4 de la Traza de la ex Au 3 (6769/2024) durante el año 2024 en la Ciudad de Buenos Aires.”

Fundación para el Desarrollo Humano Integral

fundaciondhi.com.ar

 /fundacion.dhi

 /fundacion_dhi

Mayo de 2025

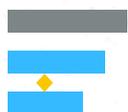
Elaboración: Giselle Aguirre, Julieta Eva Carunchio, María Luna Kelly y Carolina Ubalde del equipo de Infraestructura y Vivienda.

Edición: Bruno Giormenti Moravec.

Diseño: Lucas Grimson.



Esta publicación y su contenido se brindan bajo una Licencia Creative Commons Atribución-No Comercial 2.5 Argentina. Es posible copiar, comunicar y distribuir públicamente su contenido siempre que se cite a los autores individuales y el nombre de esta publicación, así como la institución editorial. El contenido de esta publicación no puede utilizarse con fines comerciales.





Índice

Agradecimientos	4
Resumen Ejecutivo	5
Introducción	7
La autopista que no fue	7
Una de cal y una arena: la conquista de una ley de reconstrucción y la larga espera de su cumplimiento efectivo	9
Dos proyectos para el sector 4	11
El contexto en la Ciudad de Buenos Aires: modernizante y excluyente	15
Un ejercicio de imaginación política	17
Caso 1 y 2: Charlone 1645-1649 y Av. Forest 1045	20
Caso 2: Avenida Medrano 765	25
Caso 3: Avenida Brasil 3219	28
Reflexiones finales	31
Referencias	34



Agradecimientos

Este informe se inspira en la lucha de las y los vecinos organizados de la Traza. Busca reconocer su incansable labor y los frutos cosechados en su lucha por la vivienda digna.

Queremos agradecer especialmente a Natalia Verónica Brizuela, Susana Rodríguez, Hugo Ricciardi, Alberto Lacuesta, Julieta Maria Alejandra Salas y a Jacqueline Flores por responder nuestras consultas. A los despachos de las legisladoras Berenice Iáñez y Victoria Freire, ambas de Unión por la Patria, al CEDESU, las organizaciones políticas que participaron del relevamiento, y a todos lxs vecinos y vecinas de la traza, por su incansable lucha por un hábitat digno en la ciudad de Buenos Aires.



Resumen ejecutivo

El territorio que recorre la Ciudad de Buenos Aires de norte a sur conocido como la “traza de la ex Au3” constituye un espacio en disputa entre el proyecto inmobiliario de desarrolladores y el Gobierno de la Ciudad para estos barrios, y las necesidades concretas y reales de las más de 1.000 familias que habitan actualmente en la traza.

La Autopista Central 3 fue parte del Plan General de Autopistas diseñado por la última dictadura militar, que tenía por objetivo unir la Av. General Paz con el Puente Alsina atravesando once barrios de la ciudad, divididos a tal fin en tres sectores: sector 6 (Saavedra), sector 5 (Villa Urquiza) y sector 4 (Villa Ortúzar, Chacarita, Villa Crespo, Almagro, Boedo, Balvanera, San Cristóbal, Parque Patricios y Pompeya). Para construirla, en 1977 se expropiaron una gran cantidad de terrenos, y se iniciaron las demoliciones en dirección de norte a sur. Sin embargo, el proyecto de la autopista fue rápidamente discontinuado. El sector 6 fue aquel que más se aproximó al proyecto original, (devenido décadas más tarde en la Avenida Goyeneche) mientras que en los sectores 4 y 5, muchos de los terrenos y edificaciones expropiadas quedaron vacías y fueron posteriormente ocupadas por familias en situación de vulnerabilidad habitacional, en un contexto de crisis social y económica.

Durante los años siguientes, las y los vecinos de la traza se organizaron para demandar políticas de mejoramiento y regularización de sus viviendas, y a fines de los '90 lograron tener una primera respuesta con la ley N° 324 y la creación del Programa de Recuperación de la Traza de la Ex Au 3. Sin embargo, esta ley dejó de ejecutarse desde el 2007, por falta de voluntad política y el avance de la especulación inmobiliaria en la zona. El Gobierno de la Ciudad (GCBA) adquirió progresivamente una política represiva al dictaminar desalojos administrativos a los vecinos y vecinas que hacía más de 20 vivían en esos inmuebles, sobre todo en el sector 5. Con la organización vecinal conjugada con la acción de legisladores, y organizaciones sociales, se logró la sanción de una ley específica para dicho sector en el año 2009 (ley N° 3396) que generaba instrumentos para el acceso a la vivienda para los habitantes del sector. No obstante, esta ley tuvo su marca de época al diferenciarse de la 324, alterando el orden de los objetivos de la ley: se pondera las normas urbanísticas para la construcción del Barrio Parque Donado Holmberg y luego se incorporan menciones específicas para regular el acceso a las soluciones habitacionales para vecinos de ese sector de la traza.

El sector 4, el más extenso y con mayor cantidad de habitantes, recién entró en la agenda legislativa a fines del 2023, cuando el Poder Ejecutivo presentó un nuevo proyecto para este sector cuya finalidad principal era la venta de 90 inmuebles de la traza, de los cuales el 80% eran viviendas familiares y solo siete de ellos terrenos desocupados. En respuesta a esta ofensiva legislativa que se sumaba a los desalojos y hostigamientos por parte del gobierno,



los vecinos y vecinas del sector 4 volvieron a movilizarse en sus espacios de organización (Asamblea de vecinos de la Ex Au 3) y redactaron un contraproyecto con foco en el abordaje social de la problemática habitacional.

Luego de un profundo proceso de discusión entre estas partes, junto con la voluntad de legisladoras/es porteños en mediar el conflicto, se logró una ley de consenso (6769/24) entre las diferentes partes, en la que primó la orientación de garantizar el derecho a la radicación y la vivienda de las familias de la traza, con el desglose correspondiente, y se sostiene la disposición de los 90 inmuebles seleccionados por el GCBA pero con el fin de financiar el programa. Si bien la mayoría de esos inmuebles serán destinados a soluciones habitacionales, existen 7 de ellos que están desocupados y que podemos prever que serán destinados a la venta directa. A modo de contrapropuesta, en este trabajo tomamos 4 de ellos y proponemos usos idóneos en función de las necesidades relevadas en los barrios donde se emplazan: jardines de infantes desde el nivel maternal en los barrios de Villa Ortúzar, Chacarita y Almagro, y un Centro Integral de la Mujer en Parque Patricios.

En conclusión, la problemática en el acceso al hábitat en la Ciudad de Buenos Aires se presenta en diversas formas: el aumento en la demanda de alquileres, la falta de créditos para vivienda, el incremento de personas en situación de calle, la expulsión de familias en zonas formales a barrios populares o directamente al conurbano, entre otros. Dentro de las insuficientes políticas que buscan dar respuesta a la situación de vulnerabilidad habitacional, la historia de la Traza de la Ex AU3 y el logro de la reciente ley constituyen un hito en la historia urbana de la ciudad, que nos ofrece varios aprendizajes en cuanto a la dinámica que toma la disputa en torno a la vivienda y el hábitat en la Ciudad de Buenos Aires: 1) la organización vecinal fue fundamental para identificar y satisfacer las necesidades reales y concretas de las familias implicadas; 2) la articulación entre diferentes actores y la negociación entre poderes de gobierno puede resultar en una síntesis efectiva; 3) es posible diseñar una política sostenible en el tiempo y sustentable en términos económicos como respuesta a la problemática de la traza; y 4) alcanzar una solución con eje en la radicación implica un beneficio para todos los vecinos de los barrios involucrados, y no solo para los beneficiarios de la traza.

La historia por la recuperación de la traza de la Ex AU3 es sin dudas un antes y un después en la forma de promoción y consolidación de instrumentos que respeten y garanticen el acceso a derechos para los sectores más postergados de la Ciudad, contribuyendo además a la construcción de una ciudad más digna y justa para todos.



Introducción

El trazado urbano que recorre la Ciudad de Buenos Aires de norte a sur conocido como la traza de la ex Au3 constituye un espacio en disputa entre los intereses inmobiliarios y las necesidades concretas y reales de la comunidad de vecinas y vecinos que habitan en ella.

En este informe realizamos un breve recorrido por la historia de “la traza”, la autopista proyectada -y su posterior fracaso-, la organización vecinal, el programa político actual del gobierno porteño en manos de las diferentes versiones del Pro en la Ciudad para esta zona, hasta llegar a la aprobación de la Ley N° 6769/2024 en diciembre de 2024. Por último, nos detenemos en 17 inmuebles desocupados que, según esta ley, se declaran innecesarios para la gestión del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y, por lo tanto, quedan disponibles para ser subastados. Analizamos sus características y las posibilidades que se abren para promover algunos ejemplos de usos idóneos en función de las necesidades relevadas en cada barrio. Para finalizar, compartimos algunas reflexiones respecto a los procesos sociales y políticos que llevaron a la elaboración y aprobación de la reciente Ley de Abordaje Socio Urbano del sector 4 de la Traza de la ex Au 3.

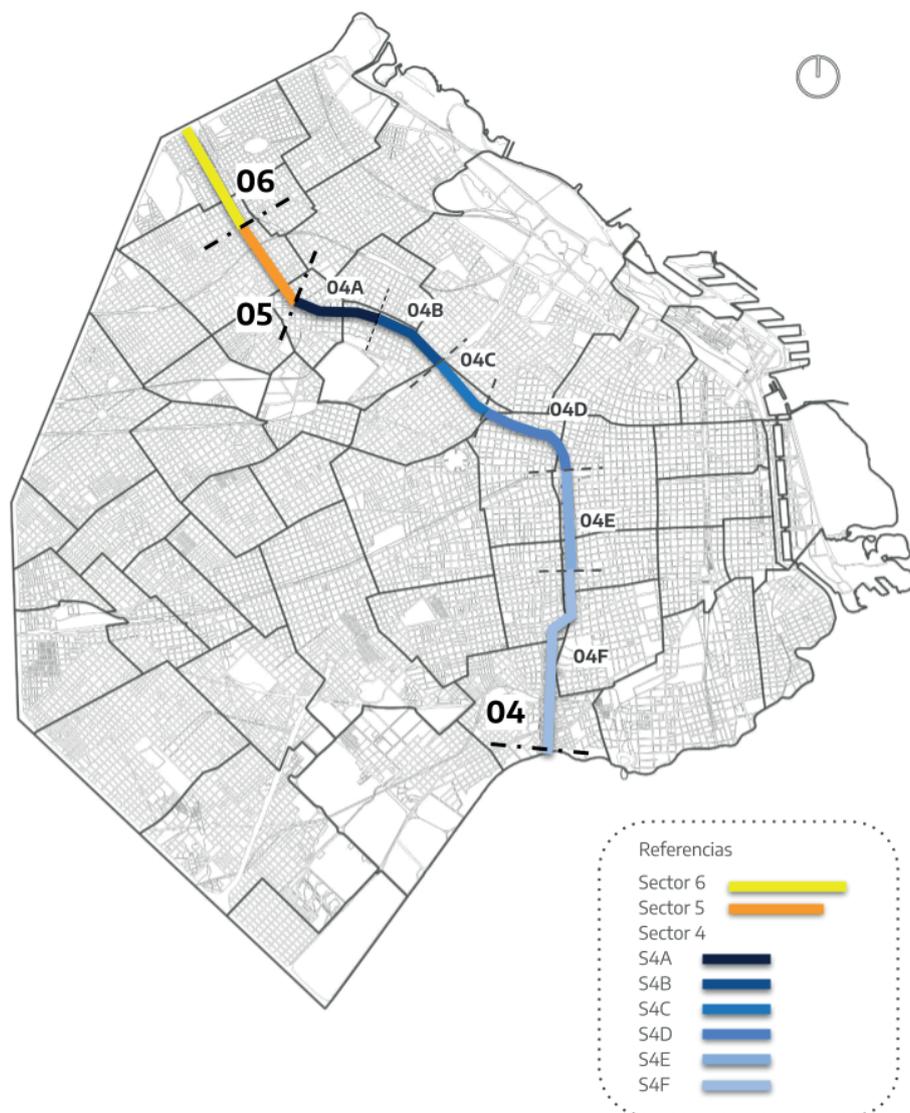
La autopista que no fue

La Autopista Central 3 fue parte del Plan General de Autopistas diseñado por la última dictadura militar, dentro del cual se encontraban también la Autopista 25 de Mayo (AU1) y la Perito Moreno (AU6). La Autopista 3 tenía por objetivo unir la Av. General Paz con el Puente Alsina atravesando la ciudad de norte a sur. Para construirla, en el año 1977 se expropiaron una gran cantidad de inmuebles y terrenos en la traza que iban desde Saavedra hasta Pompeya, y se iniciaron las demoliciones en dirección de norte a sur.

Durante los años '80, previo al retorno de la democracia, el proyecto de la autopista quedó inconcluso, posteriormente abandonado y no se continuó con las demoliciones correspondientes para la construcción de la autopista, sólo se ejecutó desde la General Paz hasta Av. Congreso. El resto de los terrenos y edificaciones expropiados quedaron vacíos, pero en el contexto de sucesivas etapas de crisis económicas, sumado a la falta de políticas de acceso a la vivienda y el Plan de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE) llevado adelante durante la dictadura, los inmuebles de la traza comenzaron a ser ocupados por familias en situación de vulnerabilidad habitacional. Los sucesivos gobiernos porteños tuvieron distintos comportamientos respecto a las viviendas situadas en la traza, que oscilaron entre “hacer la vista gorda” y los desalojos violentos, la inseguridad en la tenencia de los vecinos y la ausencia de caminos posibles para adquirirlas formalmente, todo aquello marcado por la política de revalorización y modernización de espacios impactando en la idiosincrasia de los barrios. Se estima que más de 1.000 familias viven hoy a lo largo de todo el recorrido de la traza, en

barrios como Villa Urquiza, Villa Ortúzar y Chacarita, que en los últimos años han atravesado una fuerte transformación urbana producto de cambios en el Código Urbanístico, empujados por el sector inmobiliario porteño; como también en barrios del sur (Pompeya, San Cristóbal, entre otros) abandonados por la falta de interés y recursos de las diferentes gestiones del Gobierno de la Ciudad. En términos administrativos, el recorrido de la traza en la Ciudad de Buenos Aires se divide en tres sectores geográficos de norte a sur: sector 6 (Saavedra), sector 5 (Villa Urquiza) y sector 4 (Villa Ortúzar, Chacarita, Villa Crespo, Almagro, Boedo, Balvanera, San Cristóbal, Parque Patricios y Pompeya). El sector 6 fue aquel que más se aproximó al proyecto original, deviniendo durante la década del 90 en la Avenida Goyeneche, que es hoy en día una prolongación de la Autopista Panamericana en la ciudad.

Mapa 1: Traza de la autopista 3 dividida en sectores



Fuente: Elaboración propia. Marzo de 2025



Una de cal y una arena: la conquista de una ley de reconstrucción y la larga espera de su cumplimiento efectivo

Gracias a la pelea de vecinos y vecinas organizados para exigir que se cumpla con el derecho al acceso a la vivienda, en diciembre de 1999 se sancionó la Ley 324¹ que creó el Programa de Recuperación de la Traza de la ex AU 3, bajo los siguientes objetivos: 1) reconstruir el tejido urbano y social del área en cuestión; 2) brindar una solución habitacional accesible para los beneficiarios; 3) iniciar el proceso de titularización y garantizar la estabilidad habitacional de los beneficiarios durante el proceso que demande el desarrollo del mismo; 4) atender en forma integrada y coordinada entre los diversos organismos de gobierno los problemas sociales de los beneficiarios.

La ley cumplió un rol fundamental en la historia de la traza porque estableció como beneficiarios del programa a todas las personas que habitaban en ella -a partir de una serie de requisitos²- reconociendo el derecho de estas familias a acceder a soluciones habitacionales definitivas en su propio barrio. De acuerdo a la ley, las familias podían optar por una de las siguientes posibilidades: a) aplicar a créditos accesibles para inmuebles propiedad del GCBA o del sector privado; b) acceder a una vivienda nueva dentro del barrio, conocidas como las viviendas sociales de la traza, construidas por el gobierno de la Ciudad en el marco del programa; c) gestionar la autoconstrucción o mejoramiento de sus viviendas en los mismos terrenos que habitan; d) firmar un comodato vitalicio (en caso de tener más de 60 años); y, por último, d) obtener un subsidio para la compra de otra vivienda fuera del barrio.

En términos urbanísticos, el Art. 7 de la Ley 324 proponía un proyecto de re zonificación definitiva y renovación urbana para toda la zona afectada, a ser elaborados por el Poder Ejecutivo con la participación de los vecinos y organizaciones comunitarias de la zona en la etapa de evaluación de las distintas alternativas y en la formulación del proyecto.

Luego del hito logrado por la lucha vecinal, la implementación de la ley se dilató en el tiempo y su reimpulso recién comenzó casi 10 años después, lejos de sus objetivos originales. La asunción de Mauricio Macri como jefe de gobierno en 2007 abrió la puerta a un nuevo ciclo de especulación inmobiliaria en la Ciudad y las notificaciones de desalojos administrativos

1 Ley 324/2000. "RECUPERACIÓN DE LA TRAZA DE LA EX - AU3". Disponible en: <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/6104>.

2 Para ser beneficiarias de la ley, las familias debían cumplir con los requisitos de: a) habitar en la traza desde antes del 6 de agosto de 1996; b) haber respondido un censo implementado previamente (censo de la Ley 8); c) manifestar expresamente su adhesión voluntaria al programa; d) utilizar los inmuebles para uso de vivienda exclusivamente; e) residir en los inmuebles en el momento de la publicación de la ley; f) percibir un ingreso mensual promedio por grupo familiar no mayor a mil doscientos pesos (1.200) (a enero 2025, aproximadamente \$2.800.000); g) no ser propietarios de inmuebles; h) no haber sido adjudicatarios de un crédito o subsidio para la adquisición, construcción o refacción de vivienda en forma individual o mancomunada.



no tardaron en comenzar a llegar a los habitantes de la traza, particularmente a aquellos localizados en el sector 5 que era la zona de mayor valorización inmobiliaria en ese momento, con el objetivo de llevar adelante un proceso más general de privatización y transferencia de tierras públicas (Rodríguez, 2020). Este sector tenía la particularidad de contar con una mayor concentración de las familias beneficiarias de la ley 324 en términos geográficos. A partir de la avanzada del gobierno de la Ciudad con los desalojos impuestos, los vecinos se organizaron rápidamente para hacer frente a esta situación y a la especulación inmobiliarias promovida por los grandes desarrolladores en su intención de desplazarlos³.

El fruto de ese conflicto fue la sanción de una nueva ley en el año 2009 (3396/09⁴) en la que efectivamente se reglamenta la intervención y el abordaje social en el sector 5 de la traza. La Ley 3396 se diferencia de la 324 en que altera el orden de los objetivos de la ley. El Artículo 1 refiere a las normas urbanísticas para la construcción del Barrio Parque Donado Holmberg (publicitariamente llamado "DoHo" en reminiscencia con el barrio SoHo de la Ciudad de Nueva York y la versión local de Palermo SoHo), y es recién a partir del segundo artículo que incorporan menciones específicas para regular el acceso a las soluciones habitacionales para vecinos de la traza.

El principal reclamo de los vecinos en esta instancia giraba en torno a que después de años de ejecución deficiente del Programa y con la mayoría de soluciones aún no otorgadas, las familias habían crecido y resultaba necesario el reconocimiento de los hijos e hijas de los beneficiarios originales como titulares de la ley, es decir la actualización de lo que se denomina "el desglose" de las familias. En ese sentido, esta nueva ley para el sector 5 implicó que se reconociera la historia de la traza y la composición de las familias que la habitan.

Casi 15 años después, la ejecución del sector 5 se encuentra en estado avanzado pero inconcluso. Por un lado, muchas familias aún no cuentan con su solución habitacional definitiva lo cual es el principal problema después de tantos años de ejecución. Por otro lado, aquellos vecinos que optaron por acceder a una vivienda en los edificios construidos por el Poder Ejecutivo en el sector denuncian problemas estructurales edilicios en los mismos; y por último, la mayoría de las familias del sector que recibieron accedieron a una solución habitacional aún no cuentan con la escritura de su vivienda y por lo tanto continúan teniendo inseguridad en la tenencia.

3 Como afirman estudios previos sobre la lucha de los vecinos de la traza (Najman, 2020; Rodríguez, 2021), el arraigo barrial se expresaba en la lucha por la radicación frente a los intentos de desalojos o relocalización, dando cuenta de que "estas familias no solo se organizaban en pos del acceso a una vivienda adecuada sino también de la defensa de un territorio de vida sobre el cual habían construido un fuerte anclaje territorial" (Najman; 2020: párr. 1).

4 Ley 3396/2009 "DEROGA PARCIALMENTE LA TRAZA DE LA AUTOPISTA AU3". Disponible en <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/140498>.



Dos proyectos para el sector 4

Paradójicamente, el sector más extenso a nivel territorial de la traza y con mayor cantidad de habitantes pasó décadas sin formar parte de la agenda de política habitacional del GCBA. Estamos hablando de casi 900 familias que se veían implicadas en esta deuda histórica de la Ciudad, recorriendo los barrios de Villa Ortúzar, Chacarita, Villa Crespo, Almagro, Boedo, Balvanera, San Cristobal, Parque Patricios y Pompeya. Una deuda (más) con la situación habitacional de las familias de sectores populares de la Ciudad, con “los pobres de la Ciudad”, diría Blanquita, una de las vecinas históricas de la extensa lucha de la traza. Además de la falta de voluntad política para efectivizar el derecho a la vivienda de dichos beneficiarios, la dispersión de los inmuebles en este sector, en comparación con la gran concentración del sector 5, no resultaba tan atractiva inicialmente para proyectos de gran envergadura como lo fuera el Barrio Parque DH.

Sin embargo, con el correr del tiempo, el proceso de modernización de la ciudad fue avanzando de norte a sur, y a fines del 2023 el Poder Ejecutivo presentó un proyecto de ley para el Sector 4 cuyo eje principal de abordaje socio-urbano era de la venta de 90 inmuebles ubicados en su gran mayoría en los barrios de Villa Ortúzar, Chacarita y Villa Crespo. Esta discusión se profundizó cuando en el 2024 la gestión del GCBA (que se presentaba como continuidad de la anterior) presentó el proyecto de un nuevo código urbanístico para la ciudad, que incluía el aumento de las capacidades constructivas en algunos de los barrios implicados de dichos terrenos. En ese marco, los inmuebles de la traza comenzaron a valorizarse más aún y ser objeto de interés del gobierno local.

Tal como se decía anteriormente, el proyecto del ejecutivo iniciaba su articulado con la declaración de 90 inmuebles como innecesarios para la gestión del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su disposición para la venta. Para entender el trasfondo de las discusiones que circulaban en torno a la ley, es necesario detenerse sobre las características de los inmuebles que la ley declara como “innecesarios”. En este sentido, ¿dónde se encuentran localizados? ¿Qué zonas se busca valorizar? ¿Cuáles son los otros actores interesados en resolver “el problema de la traza”? Para poder echar un poco de luz sobre estos aspectos, se realizó un relevamiento territorial y satelital⁵ sobre la zona, en conjunto con organizaciones territoriales y vecinos de la traza, con los siguientes resultados:

5 Entre los meses de agosto y octubre se realizó un relevamiento por todo el recorrido de la traza caracterizando cada una de las parcelas que son parte del conflicto, que se combinó con la observación de imágenes satelitales de la zona mediante la plataforma Google Maps. Además, se realizaron encuestas a los residentes para conocer el uso del inmueble.

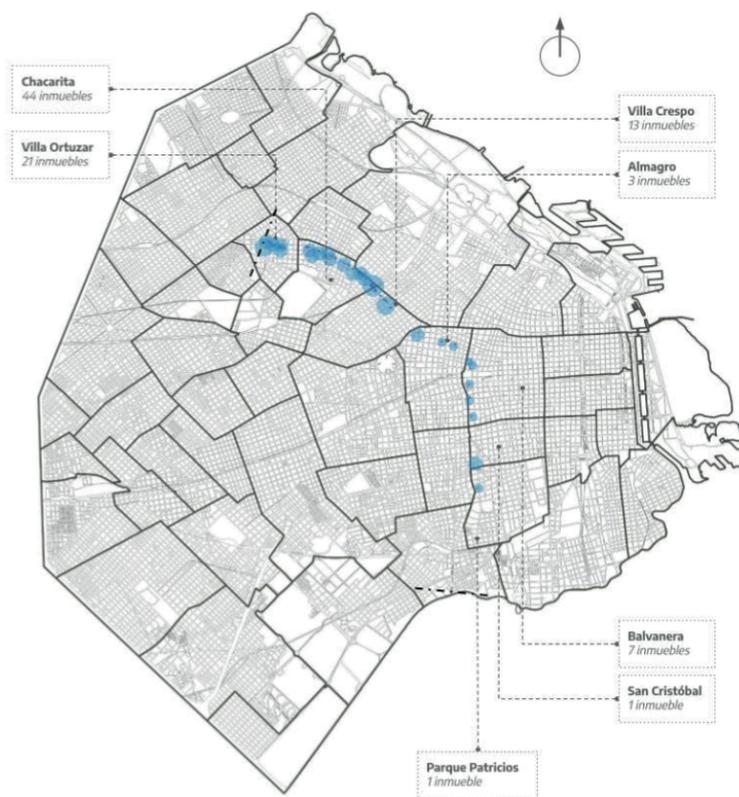
Tabla 1: Distribución de los inmuebles a vender por barrio

Barrios	Inmuebles
Villa Ortúzar	21
Chacarita	44
Villa Crespo	13
Balvanera	7
Almagro	3
San Cristóbal	1
Parque Patricios	1
Total	90

Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2024

Al observar la distribución de los inmuebles por barrio (Tabla 1), vemos que los barrios situados en la zona norte de la ciudad constituyen el principal foco para la venta de inmuebles, históricamente mejor valuados que los de la zona sur. Esto revela una intención de habilitar la generación de valorización inmobiliaria de apropiación privada en zonas que se encuentran en un proceso creciente de explotación gastronómica y turística, como es el caso de los barrios de Chacarita, Villa Ortúzar o Villa Crespo.

Mapa 2: Distribución de los inmuebles a vender por barrio



Fuente: Elaboración propia. Marzo de 2025



Tabla 2: Composición de los inmuebles a la venta

Tipo de inmueble	Cantidad
Vivienda	72
Baldío	7
Local comercial	2
Edificio abandonado	4
Organización social	1
No se pudo discriminar	4

Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2024

Al observar los usos que recibían dichos inmuebles a noviembre de 2024 (Tabla 2), se ve que en su mayoría (80%) constituían viviendas de uso familiar, muchas de las cuales se encontraban inscriptas como beneficiarias de la Ley 324, y que según el proyecto oficial no eran reconocidas en su derecho a una vivienda digna en la ciudad.

Además de estos puntos problemáticos planteados en función al relevamiento, en el proyecto del ejecutivo se decía que a las familias que habitaran los inmuebles declarados “innecesarios” para la gestión del GCBA se les brindarían soluciones habitacionales transitorias, sin plazos, y por lo tanto, sin garantías de acceso a una solución habitacional definitiva que garantizara la estabilidad habitacional de las familias y el final de la incertidumbre sobre sus viviendas.

Con todas estas discusiones y diferencias planteadas, los y las vecinas del sector 4 volvieron a organizarse en asambleas barriales para desarrollar una contrapropuesta de ley. Fue un proceso muy interesante y rico como experiencia de organización vecinal que implicó debates, nuevas perspectivas y diferentes orientaciones respecto a las principales problemáticas que atendía el desarrollo y diseño de este proyecto realizado por ellos mismos. En función de esto, los principales puntos de este proyecto tenían que ver con:

- Retomar la importancia de la ley 324, que ya establecía derechos y promulgaba el acceso a una vivienda digna para los y las vecinas de la traza.
- Reconocer las soluciones habitacionales propuestas en la ley 324 y ya elegidas por varias de las familias.
- Resaltar la histórica deuda del GCBA para con el derecho a la vivienda de las familias beneficiarias y la ausencia de inversión del Estado en la ejecución de la ley.
- Reconocer el desglose de las familias, sin requisitos específicos.
- Especificar que el pago de las cuotas de la solución habitacional obtenida se exija una vez escriturada la vivienda.
- Garantizar la seguridad en la tenencia de las soluciones habitacionales obtenidas con la escrituración incluida.
- Condicionar la desocupación de los inmuebles para su venta a la obtención de la solución habitacional definitiva por parte de las familias.



Luego de un profundo proceso de discusión que tuvo como impulsores a los y las vecinas por un lado, la voluntad del oficialismo de promover el proyecto de desarrollo inmobiliario del sector 4 y junto con la voluntad de legisladoras/es porteñas en mediar el conflicto, se logró una propuesta de ley de consenso entre las diferentes partes. Este proyecto tomó como base la orientación y perspectiva del promovido por los vecinos y vecinas para garantizar su solución habitacional. En función de esto, es que se diseñó con las siguientes premisas:

- Recuperar la ley 324 como parte fundante en el objeto de la ley;
- Promover que todos los vecinos y vecinas de la traza fueran incluidos en la ley;
- Garantizar el desglose de las familias, con requisitos viables y cumplibles;
- Proponer soluciones habitacionales accesibles y posibles para los beneficiarios y que se tuviera en cuenta la capacidad de pago de los mismos;
- Incorporar como solución habitacional la alternativa elegida en la ley 324 para quienes fueran beneficiarios de dicha ley y que así lo deseen mantener. De esta manera, se garantiza el sostenimiento y la continuidad de la política;
- Extinguir cualquier tipo de deuda en concepto de impuestos propios de los inmuebles que el GCBA otorgue y de cánones locativos o por la implementación de la ley 324;
- Autorizar la disposición para transferencia de los 90 inmuebles, bajo garantía de que los ingresos generados por su venta sean destinados a vivienda social. Dichos inmuebles podrán ser sujetos a licitaciones públicas, subastas o ventas en función a las necesidades concretas para la realización del objeto de la ley.
- En aquellos inmuebles nombrados en el punto anterior en los que habitan familias, se tiene que brindar una solución habitacional definitiva para las mismas. Una de las opciones puede ser la compra del mismo inmueble. Además, se podrá proponer una relocalización transitoria en los casos que resulte imprescindible por las gestiones propias de la ley para las familias que habitan dichos inmuebles en casos de excepcionalidad de un plazo de 2 años hasta la obtención de la solución habitacional definitiva.
- Protección frente a desalojos para quienes opten por comprar su vivienda.
- Constituir una unidad ejecutora para toda la traza de la ex AU3;
- Crear una Comisión de Control y Seguimiento con participación de la Legislatura, Ministerio Público Tutelar, Ministerio Público de la Defensa y vecinos y vecinas. La misma tiene rol de veedora de la ejecución de la ley.
- Crear un fondo único para toda la traza. Se resalta que no se puede usar para saldar deudas anteriores a la presente ley y tendrá que ser usado solo para el destino de solución habitacional. Dicho fondo se constituirá por las ventas de los inmuebles puestos a disposición de la presente ley, así como también de las devoluciones por los créditos otorgados y de lo que se garantice por presupuesto propio del GCBA.
- Suspender los desalojos en los inmuebles del sector IV de la traza.

La ley finalmente fue aprobada el 12 de diciembre del 2024 y se publicó el 3 de enero del 2025 en el Boletín Oficial de la Ciudad con el número 6769/2024.



El contexto en la Ciudad de Buenos Aires: modernizante y excluyente

El contexto en el que se dio esta discusión en torno a los proyectos sobre el sector 4 estuvo marcado por: 1) una continua crisis habitacional en la ciudad, 2) la discusión por un nuevo código de ordenamiento urbano, como ya se mencionó. El primero de los puntos es fundamental para comprender la importancia de que los vecinos afectados por la ley pudieran concretar soluciones habitacionales en el marco de la misma, frente a una ciudad signada por la fuerte restricción en el acceso a la vivienda para las clases populares.

El último censo realizado en el año 2022 reveló que la Ciudad de Buenos Aires cuenta con un importante déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo: 15.477 hogares comparten su vivienda con otro u otros hogares, y 53.131 hogares habitan en viviendas precarias, según el material de la vivienda, criterios constructivos y acceso a servicios. Además, con respecto a la relación del hogar con su vivienda (régimen de tenencia), el 45% de la población no reside en viviendas propias (es decir que son alquiladas, ocupadas o prestadas), una proporción que aumentó un 8% respecto a 2010 (INDEC, 2022)⁶.

Además de los datos censales, contamos con los datos del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), que informa que en la ciudad existen 49 barrios populares, en los que viven 80.517 familias (alrededor de 300.000 personas), y de los cuales el 80% no accede de manera formal a servicios básicos como agua potable, energía eléctrica o cloacas (RENABAP, 2024). Del total de los 49 barrios, la Ciudad de Buenos Aires sólo cuenta con leyes de urbanización para cuatro de ellos: el barrio Padre Mugica, el barrio Rodrigo Bueno, la Villa 20 y el Playón de Chacarita.

Cabe destacar que la reciente adhesión de la Ciudad de Buenos Aires a la Ley Nacional de Barrios Populares (27.453/2018, conocida como Ley de barrios populares) y al RENABAP (decreto 358/2017), votada por la Legislatura porteña en 2024 (Ley 6.760), constituye un punto fundamental como marco normativo que permita avanzar en la integración social y urbana de los barrios populares de la Ciudad.

A dicho diagnóstico sobre la problemática habitacional y urbana se puede agregar que, según un relevamiento realizado por organizaciones sociales denominado Relevamiento Nacional de Personas en Situación de Calle (RENACALLE) realizado en el 2023, en la Ciudad de Buenos Aires viven 8.028 personas en situación de calle, de los cuales 909 son personas menores de 18 años, es decir un 11%. Del total, más del 80% se autopercibe varón y casi el 30% tiene entre 30 y 39 años.

⁶ En una ciudad donde el 35% de la población reside en viviendas alquiladas, es fundamental construir políticas públicas que garanticen el derecho a la vivienda y que las herramientas e instrumentos normativos sean acorde a dichas necesidades.



Por último, mencionamos algunos datos sobre una modalidad habitacional popular característica de la Ciudad como son los conventillos, hoteles y pensiones familiares, denominados viviendas colectivas populares. Según un informe realizado por la Defensoría del Pueblo en el cual se relevaron 91 inmuebles categorizados como hoteles y pensiones residenciales, en los cuales el 20% de las familias que habitan allí lo hacen en condiciones de hacinamiento crítico (Defensoría del Pueblo, 2023), es decir que en cada habitación residen más de tres personas. Estas viviendas se encuentran en su mayoría en edificaciones en estado crítico de deterioro, y no cuentan con posibilidad de mantenimiento ni mejoras.

La contraparte de este crítico escenario habitacional para un gran número de familias porteñas es que para el año 2022 más de 200.000 viviendas se encuentran ociosas, es decir vacías, según el informe elaborado por el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Social y Urbano (CEDESU) denominado "La vivienda ociosa y el impacto de la Ley de Alquileres en Buenos Aires" (2023). Este número representa un 45% más que en el 2017, según este mismo informe. Esto demuestra que el aumento del stock de viviendas nuevas no constituye por sí mismo una solución al problema habitacional, sin medidas concretas que canalicen ese stock en forma asequible para la población, ya sea para su adquisición o alquiler.

Estos datos que revelan la profunda desigualdad habitacional de la Ciudad no encuentran correlato con la propuesta de modificación del Código Urbanístico presentado por el Poder Ejecutivo en 2024, que no daba cuenta de la necesidad de integración de los barrios populares, ni de la cantidad de viviendas precarias o falta de viviendas para la población actual. Tampoco daba cuenta de la protección del patrimonio histórico y cultural de la ciudad en términos de su identidad barrial. Por el contrario, proponía aumentar las capacidades constructivas en zonas estratégicas de la ciudad e incentivar la construcción en nuevas zonas (particularmente en barrios de la Comuna 4), buscando una valorización inmobiliaria que sólo puede ser apropiada por grandes desarrolladores.

La puesta a disposición de 90 inmuebles para la venta, ubicados en su mayoría en zonas de alta valorización de la ciudad, presentaba una oportunidad de negocio muy atractiva para la inversión inmobiliaria, que ya viene protagonizando cambios urbanos en ciertos barrios de la ciudad. Estos cambios se encuentran relacionados con el cambio de su identidad, en una renovación modernizante pero a la vez excluyente. Diversas organizaciones vecinales, como "No a las torres", vienen denunciando los efectos del aumento de la capacidad constructiva por cuanto modifica lógicas vecinales y comunitarias, satura servicios públicos y comunitarios. Este proceso viene siendo liderado por desarrolladores inmobiliarios, que definen con asombrosa uniformidad las características edilicias y habitacionales del nuevo stock de vivienda disponible en la ciudad, a precios y condiciones que, al menos hasta el momento, no son accesibles para los sectores populares que hoy viven en esos barrios, generando el des-



plazamiento de la población a la zona sur de la ciudad, a los barrios populares o al conurbano bonaerense.

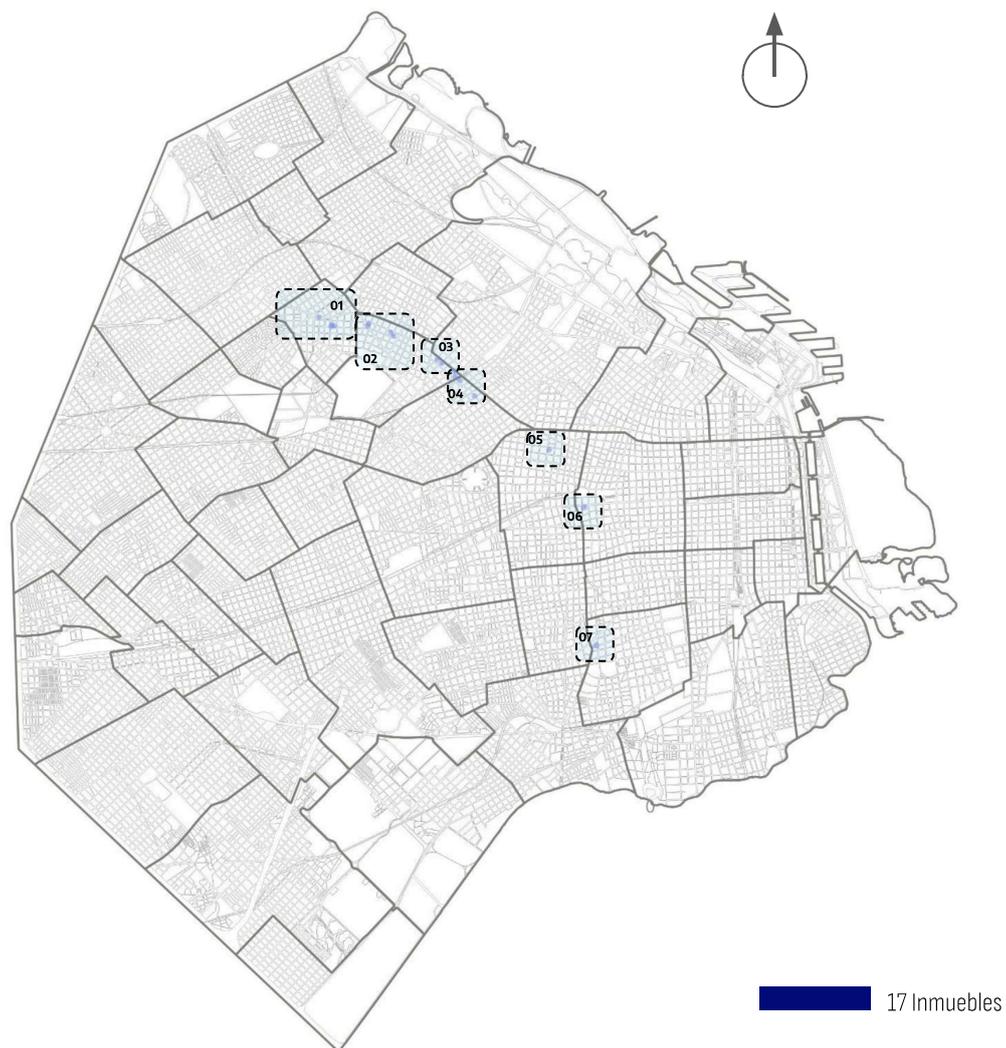
Un ejercicio de imaginación política

En una ciudad gobernada por las diferentes vertientes del PRO hace más de 15 años, y a la vista de los problemas habitacionales estructurales mencionados en el apartado anterior, pareciera que la agenda urbana que se discute desde el campo popular siempre es defensiva. Sin embargo, la ley aprobada en diciembre de 2024 sobre el abordaje de la ex AU3 nos invita a pensar y diseñar propuestas para los barrios en los que interviene la traza, que son funcionales y necesarios a dichas realidades. Por ello, a modo de ejercicio de imaginación política⁷, vamos a realizar un análisis y propuesta de uso para cuatro de los inmuebles que se disponibilizan luego de la sanción de la Ley N° 6769/2024.

Estos inmuebles se encuentran localizados en 4 barrios diferentes afectados por la Traza: Chacarita, Parque Chas, Almagro y Parque Patricios. Como se indica en la Tabla 2, de los 90 inmuebles que se declaran innecesarios para la gestión del GCBA por medio de la Ley sancionada por el poder legislativo y promulgada por el poder ejecutivo, 17 de ellos no están habitados, por lo que, a partir de la entrada en vigencia de la ley, el GCBA puede disponer su uso. Si estos 15 años de experiencia no nos dieran toda la seguridad de que los terrenos entrarán en venta inmediata al mejor postor para desarrollos inmobiliarios, podríamos pensar en la posibilidad de que el GCBA los utilizara para resolver alguna de las tantas problemáticas urbanas, además de utilizar los pocos terrenos necesarios para la construcción de las unidades de vivienda nueva “llave en mano”.

⁷ En su libro *Argentina humana*, Juan Grabois propone que en el desarrollo de un proyecto político “[n]o se puede crear sólo con la inteligencia, hay que usar la imaginación” (2024; p. 29). En este apartado tomamos su invitación a representarnos en forma visual lo inexistente, pero posible y deseable, para estos terrenos.

Mapa 3: Localización de los 17 inmuebles no habitados



01 - Villa Ortuzar



02 - Chacarita



03 - Chacarita



04 - Chacarita/Villa Crespo



05 - Almagro



06 - Balvanera



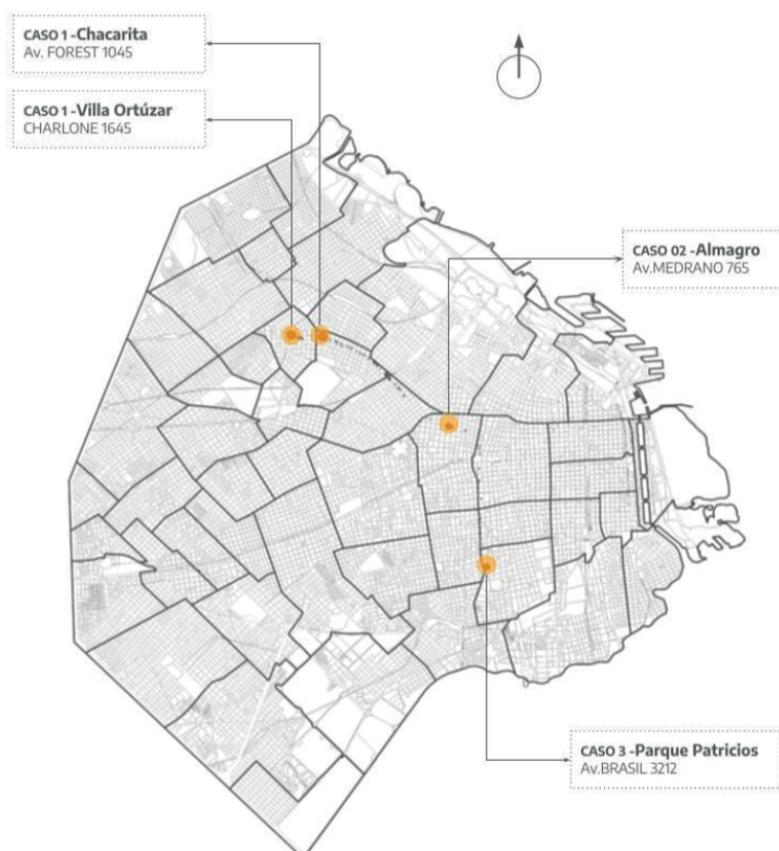
07 - Parque Patricios

Para ello, desde este trabajo proponemos que de los 17 terrenos vacantes, se seleccionen 4 que se encuentran baldíos, es decir sin edificaciones existentes, para proyectar sobre ellos usos alternativos idóneos, en función de 1) las necesidades indicadas por referentes territoriales y 2) un análisis de los cambios en las zonas relacionados con su densificación.

Asimismo, se analizará la valorización de dichos espacios en función de la modificación del último código urbanístico (en el marco de una probable subasta pública), sus principales características y capacidades, entre otros elementos.

A modo de contrapropuesta a la venta directa, proponemos otros usos idóneos que podría perfectamente tomar a su cargo el GCBA si optara por un uso social de dichos terrenos en lugar de focalizarse meramente en su valor inmobiliario. Sobre todo en las zonas cercanas a la traza, se vienen desarrollando construcciones en altura que afectan el entramado social y vecinal de los diferentes barrios, además de que generan nuevas demandas de equipamiento urbano e infraestructura de servicios.

Mapa 4: Localización cuatro terrenos deshabitados



Fuente: Elaboración propia. Marzo de 2025

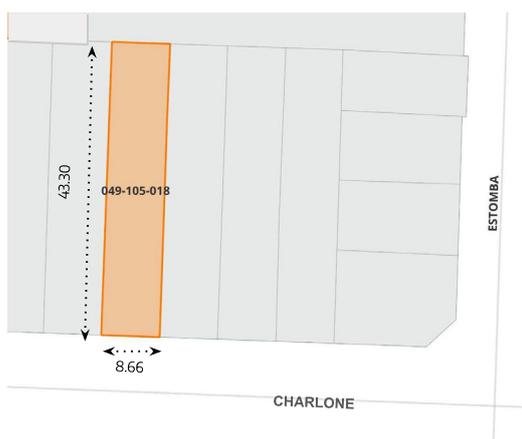
Ficha N°1

CHARLONE 1645-1649

Barrio: Villa Ortúzar

Comuna: 15 (Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar)

Inmueble ubicado en el barrio de Villa Ortuzar , sobre la calle Charlone, entre la Estomba y Tronador. Se encuentra a 10 metros de la Avenida Alvarez Thomas, y a 30 metros aproximadamente de la avenida Triunvirato, donde se encuentra la estación Tronador de la línea B de Subte.



Identificador Catastral:	049-105-018
Partida	239510

Superficie Total (m2):	375.00
Frente (m):	8.66
Fondo (m):	43.30

Transportes cercanos	Colectivos: 1, 76, 80, 87, 90, 93, 108, 127, 140, 176 Subtes: Línea B- Estación Tronador
<u>Código Urbano</u> Año 2024	U.S.A.B 1 (Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja) - Área mixtura de usos 2
Área Hospitalaria	HTAL. DR. E. TORNÚ
Distrito escolar	Distrito Escolar XIV
Comisaría Vecinal	15c

Situación actual

Terreno actualmente vacante. En este terreno existía una vivienda colectiva en la que habitaban hasta 2023 un grupo de 22 familias. El 24 de enero de ese año el inmueble se incendió y las familias quedaron en la calle durante varias semanas hasta que, gracias a la organización vecinal, el Gobierno de la Ciudad dio respuesta con soluciones habitacionales transitorias. Actualmente la mayoría de las familias residen en zonas cercanas a la traza y todas ellas son beneficiarias de la reciente ley.



Vista Google aérea -



Relevamiento Fotográfico 2025

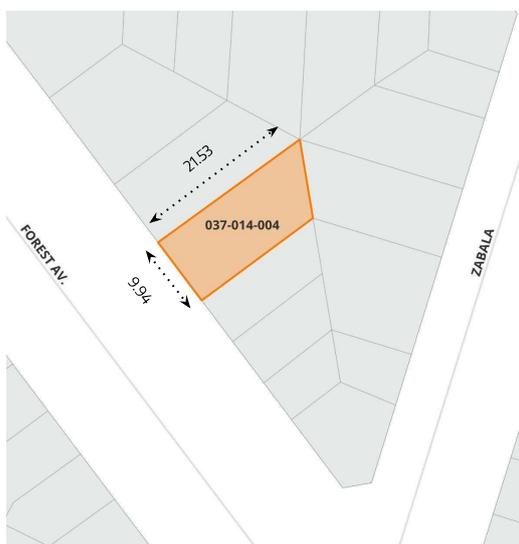
Ficha N°2

AV.FOREST 1045

Barrio: Chacarita

Comuna: 15 (Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar)

Inmueble ubicado en el barrio de Chacarita, sobre la Avenida Forest, entre la calle Giribone y Estomba. Se encuentra a metros de la Avenida Álvarez Thomas, y la Avenida Elcano.



Identificador Catastral:	037-014-004
Partida	406953

Superficie Total (m2):	214.00
Frente (m):	9.94
Fondo (m):	21.53

Transportes cercanos	Colectivos: 19, 44, 65, 71, 76, 80, 87, 90, 93, 108, 127, 140, 176 Subtes: Línea B- Estación Federico Lacroze y Tronador
<u>Código Urbano</u> Año 2024	U.S.A.A (Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta) - Área mixtura de usos 2
Área Hospitalaria	HTAL. DR. E. TORNÚ
Distrito escolar	Distrito Escolar XIV
Comisaría Vecinal	15A

Situación actual

Terreno baldío, tapiado en la fachada. Se observa demolición de construcción existente



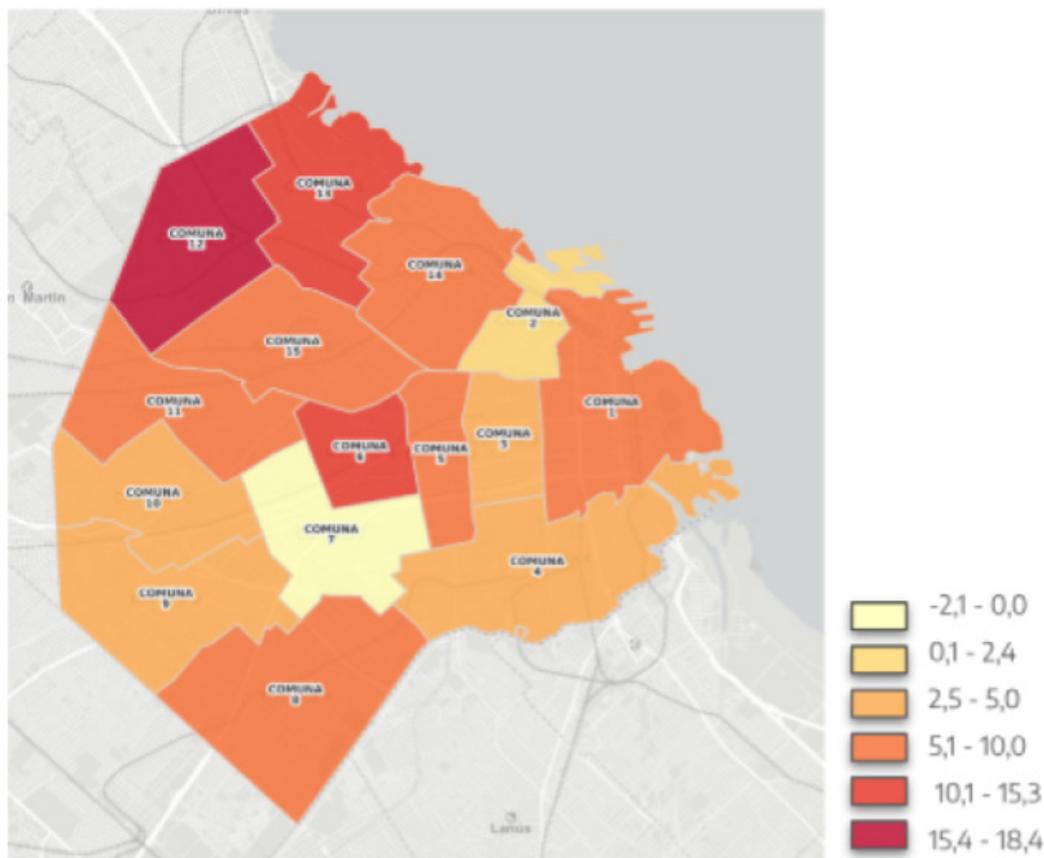
Vista Google aérea -



Relevamiento Fotográfico 2025

El barrio de Villa Ortúzar se ha densificado en los últimos años, incorporando nuevas familias y población en edad escolar.

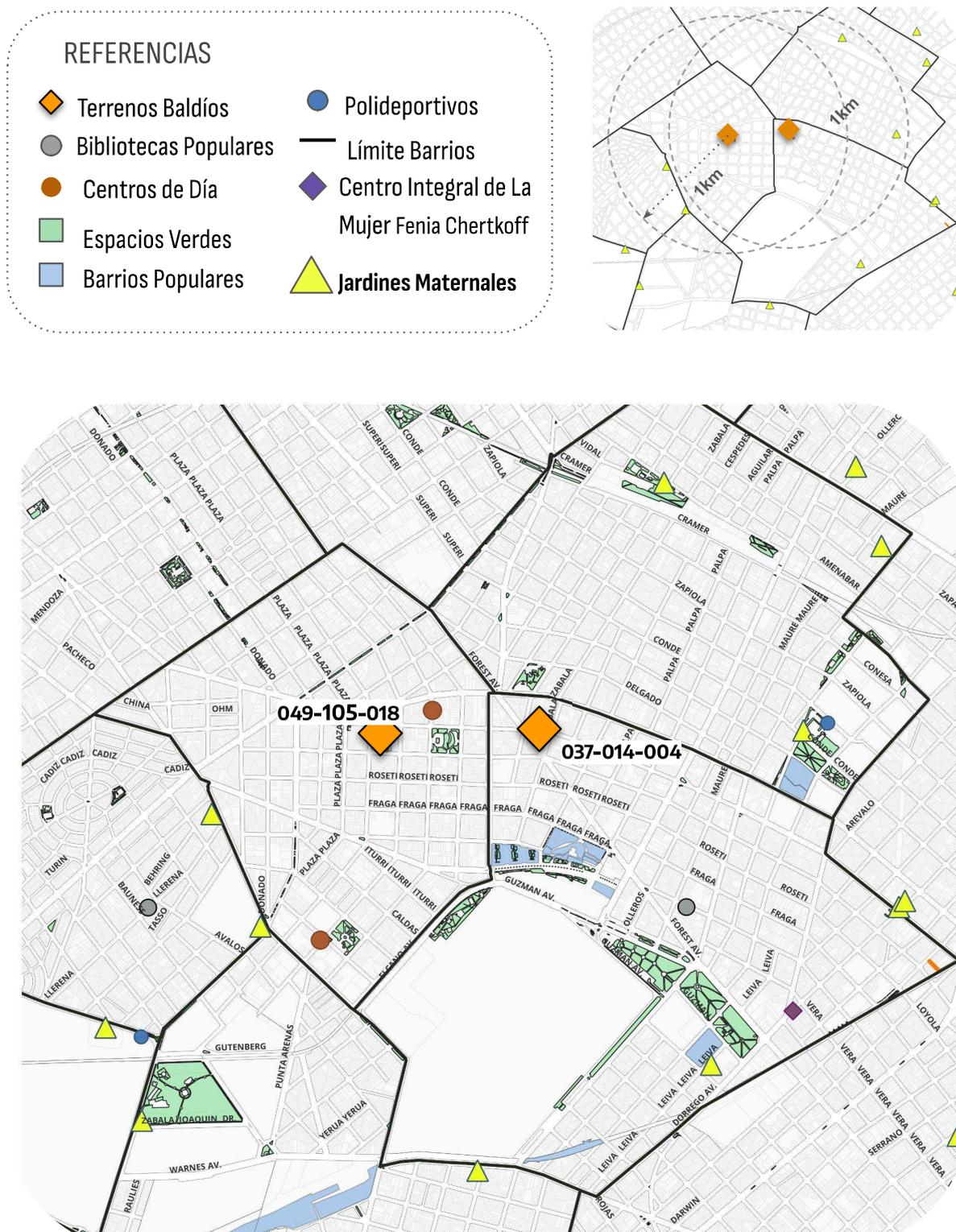
Mapa 6. Población. Variación intercensal (2010-2022 por comuna)



Fuente: Instituto de Estadística y Censo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA)

En paralelo, la oferta de educación inicial no ha crecido y resulta insuficiente: en el barrio no existen jardines maternos y sólo hay un jardín de infantes. El jardín maternal más cercano está en el barrio aledaño de Parque Chas y al estar inserto en un hospital público donde las vacantes son prioritarias para quienes trabajan allí, el cupo disponible para las familias del barrio es muy pequeño. En función de esto, se propone para ambos predios la instalación de establecimientos educativos de nivel inicial. Podría tratarse de un jardín nucleado que incluya un jardín maternal en el terreno de Charlone (el menor de ambos), y en el terreno de Forest, que es mayor, un jardín de infantes.

Mapa 7. Establecimientos de educación inicial en los alrededores de la zona de los inmuebles en análisis.



Fuente: Elaboración propia con información disponible en Buenos Aires Data <https://data.buenosaires.gov.ar/dataset/>



Caso 2: Avenida Medrano 765

El terreno de Medrano 765 (Ficha N°3) se encuentra localizado en pleno barrio de Almagro, que forma parte de la comuna 5. Esta comuna, junto con las comunas 3 y 6, son las más densamente pobladas de la Ciudad de Buenos Aires (Mapa 6).

De acuerdo a lo indicado por referentes territoriales de la zona y por diferentes actores de la comunidad educativa, si bien en Almagro existen establecimientos de educación inicial (45 días a 5 años), los mismos no llegan a cubrir las vacantes solicitadas. La comuna 5 es de las comunas más afectadas por la falta de vacantes ya que el barrio de Boedo no tiene un sólo jardín maternal, situación que provoca una concentración de la demanda en los barrios linderos, como Almagro.

Tal es el caso de la Escuela Infantil N° 2 DE 2 "Pampita", localizada en la misma manzana y que linda con el terreno en análisis, que en los últimos años registró una lista de espera de entre 70 y 100 niños/as. Además, conforme lo indicado en el Mapa N° 8, hay otros dos jardines que funcionan cercanos a Medrano 765, pero que desarrollan sus actividades dentro de escuelas primarias con escaso lugar para el desarrollo de actividades infantiles, y un Centro de Desarrollo Infantil -CeDI N° 5-, que desarrolla actividades para niños y niñas pero no es parte de la estructura del Ministerio de Educación de la Ciudad (Suárez, 2024).

En función del diagnóstico ya indicado, se considera que el terreno de Av. Medrano 765, podría ser utilizado para la construcción de una escuela infantil (de 45 días a 5 años) que permita la ampliación de la Escuela Infantil N° 2 DE 2 Pampita, aumentando las plazas para los/las niños/as de la zona.



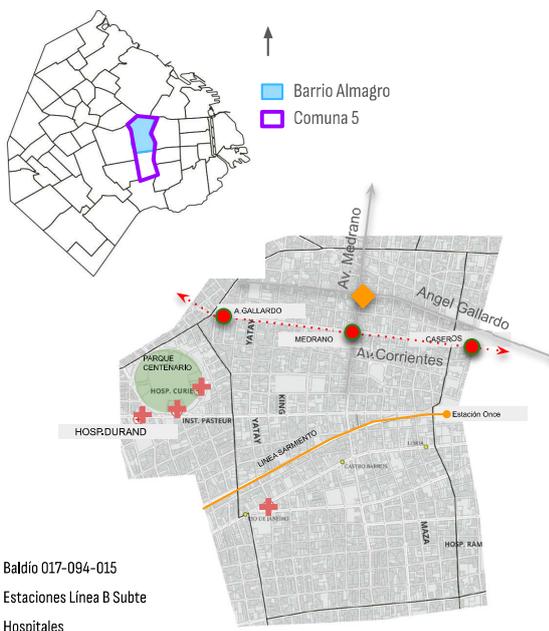
Ficha N°3

AV.MEDRANO 765

Barrio: Almagro

Comuna: 5 (Almagro y Boedo)

Identificador Catastral:	017-094-015
Partida	170663
Superficie Total (m2):	437.00
Frente (m):	9.00
Fondo (m):	48.56



Transportes cercanos	Colectivos: 19, 24, 26, 36, 71, 90, 92, 99, 106, 109, 124, 127, 128, 140, 151, 160, 168, 180 Subtes: Línea B- Estación Medrano
<u>Código Urbano</u> Año 2024	U.S.A.M (Unidad de Sustentabilidad de Altura Media) Área edificable en planta: 216,236m ² Altura Máxima : 17,2 m Altura Máxima Plano Límite : 24.2 m Área mixtura de usos 2
Área Hospitalaria	HTAL. DR. C.G. DURAND
Distrito escolar	Distrito Escolar III

Situación actual

Terreno baldío, tapiado en la fachada.



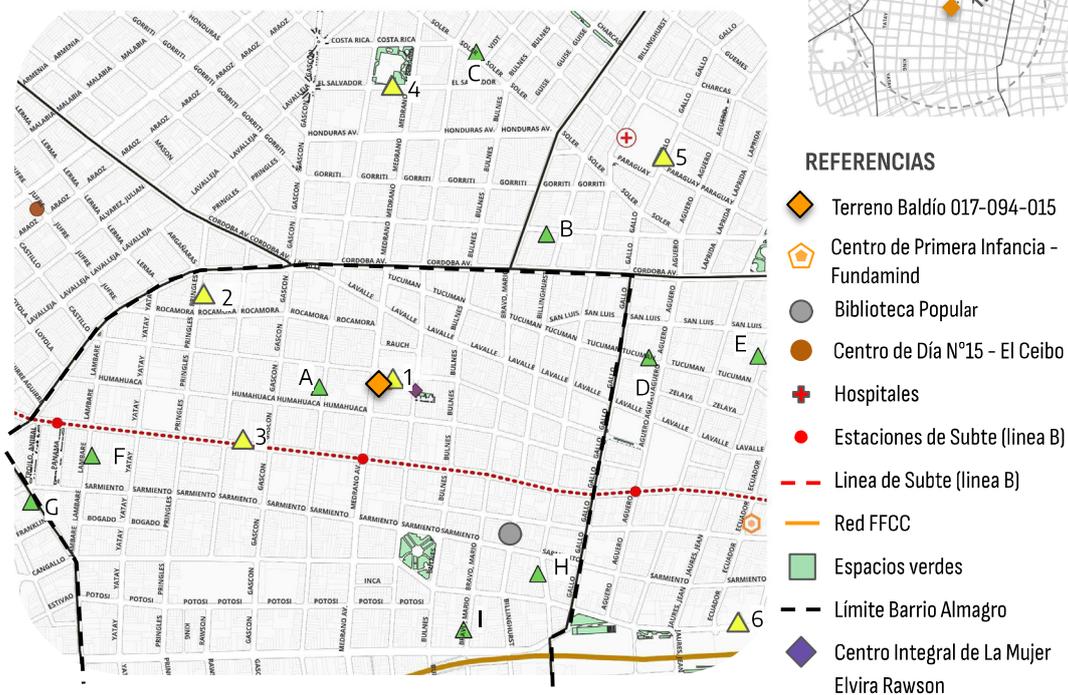
Vista Google aérea -



Relevamiento Fotográfico 2025



Mapa 8. Establecimientos de educación inicial en los alrededores de la zona de los inmuebles en análisis.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos públicos de GCBA - <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/>

Jardines Maternales

1 - Jardín Maternal N°2
Jardín Maternal "Pampita" - Guardia Vieja 3950 - Comuna 5

2 - Jardín de Infantes Nucleado D DE 2 (De la Escuela N° 20 DE 2) - Pringles 1165 - Comuna 5
El nivel inicial brinda servicio a la población infantil desde los 45 días de vida. - Comuna 5

3 - ENS N° 07 JOSE MARIA TORRES DE 02
Jardín Maternal desde sala de 2 años - Avenida Corrientes 4261 - Comuna 5

4 - Escuela N°9 D.E. 2- Jardín de Infantes Nucleado A - El Salvador 4037 - Comuna 14
El nivel inicial brinda servicio a la población infantil desde los 45 días de vida.

5 - Jardín Maternal N° 3 DE 2 "Dr. Ricardo Gutiérrez" - Gallo 1340 - Comuna 2

6 - JARDÍN MATERNAL N° 06 DE 02
Peron, Juan Domingo, Tte. General 2941 - Comuna 3

Jardines iniciales

A -Establecimiento educativo JIC N°8 de 02. Nivel inicial común - Jardín de infantes - Francisco Acuña de Figueroa 850 - Comuna 5

B -Establecimiento educativo JII N° 04 DE 02. Nivel inicial común - Jardín de infantes - Cabrera, Jose A. 3430 - Comuna 2

C -Establecimiento educativo JIN A DE 02 (ESC. PRIM. N°4 DE 2)
Nivel inicial común - Jardín de infantes - Soler 3929 - Comuna 14

D - JIN B EL JARDIN DEL ABASTO DE 02 (N°8) - Nivel inicial común - Jardín de infantes - San Luis 3224 - Tucuman 3233 - Comuna 3

E - JIN B JARDIN DEL ABASTO DE 02 (N°24) - Nivel inicial común - Jardín de infantes - Jean Jaures, 870 - Comuna 3

F - Establecimiento educativo JIN C DE 02 (ESC. PRIM. N° 3 DE 2) - Nivel inicial común - Jardín de infantes - Lambaré 975 - Comuna 5

G - Establecimiento educativo JII N°7 DE 02 - Nivel inicial común - Jardín de infantes - Río De Janeiro 946 - Río De Janeiro 986 - Comuna 6

H - Establecimiento educativo JIN D DE 02 (ESC. PRIM. N° 22 DE 2) - Nivel inicial común - Jardín de infantes - Sanchez De Bustamante 260 - Comuna 5.

I - Establecimiento educativo JIN D DE 02 (ESC. PRIM. N° 18 DE 2) - Nivel inicial común - Jardín de infantes - Bravo, Mario 234 - Comuna 5



Caso 3: Avenida Brasil 3219

El terreno de Av. Brasil 3219, está localizado en el Barrio de Parque Patricios, dentro de la Comuna 4. El mismo se encuentra tapiado en la fachada, con una demolición realizada sobre la construcción existente.

Tal como se observa en la ficha 4, en los alrededores del terreno se encuentran varios hospitales, la estación de Subte Parque Patricios de la Línea H y la zona comercial del barrio. En función de necesidades identificadas por diferentes referentes barriales, se pudo advertir que la comunidad viene solicitando un nuevo Centro Integral para la Mujer (CIM).

Estos espacios funcionan como espacios destinados a la atención de víctimas de violencia de género, y deben contar con un equipo interdisciplinario destinado a brindar patrocinio jurídico gratuito y contención psicosocial a las mujeres que se acerquen espontáneamente o derivadas por otros servicios y juzgados. De acuerdo al análisis sobre la localización de este tipo de espacios dentro de la Ciudad de Buenos Aires, podemos observar que si bien en el barrio de Parque Patricios ya existe uno en el límite de dicho barrio con constitución. Sin embargo, si miramos el siguiente hacia el área sur de la ciudad, vamos a encontrarnos que existe un gran área vacante sin este tipo de servicios. Por ello, consideramos importante poder darle prioridad a este tipo de establecimientos, siendo Parque Patricios un barrio que fácilmente conecta con otros alrededores.

De acuerdo a la información incluida en el siguiente Mapa 9, la comuna 4 es la comuna con más denuncias de violencia registradas en la Ciudad de Buenos Aires (1846). Por lo que ampliar la infraestructura y los servicios vinculados a la prevención de la violencia por motivos de género resulta importante. Es por esto que el inmueble ubicado en Av. Brasil 3217 podría ser pensado como un Centro Integral de la Mujer, para fortalecer las redes barriales ya existentes, en una zona que se encuentra en pleno proceso de crecimiento.

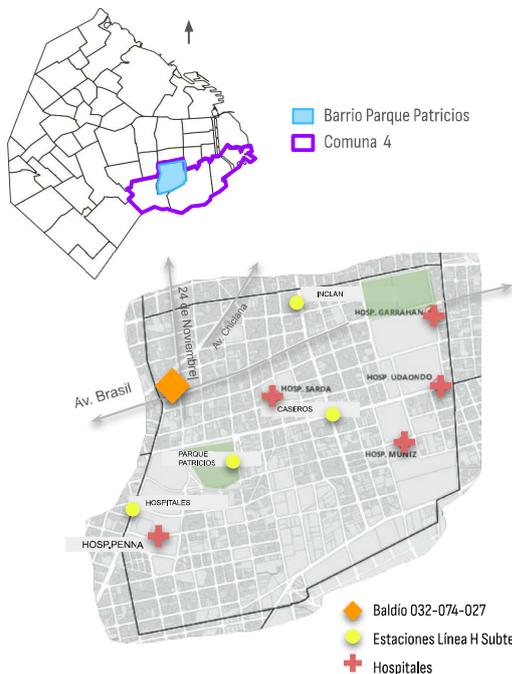


Ficha N°4

AV. BRASIL 3219

Barrio: Parque Patricios
Comuna: 4 (Barracas, La Boca, Parque Patricios, y Nueva Pompeya)

Identificador Catastral:	032-074-027
Partida	103626
Superficie Total (m2):	295.00
Frente (m):	8.66
Fondo (m):	34.07



Transportes cercanos	Colectivos: 6, 9, 23, 25, 28, 31, 32, 50, 65, 75, 91, 97, 101, 115, 128, 133, 134, 143, 150, 164, 188 Subtes: Línea H - Estación Parque Patricios y Caseros
<u>Código Urbano</u> Año 2024	U.S.A.M (Unidad de Sustentabilidad de Altura Media) - Área edificable en planta: 193,571 m ² Altura Máxima : 17,2 m Altura Máxima Plano Límite : 24.2 m Área mixtura de usos 2
Área Hospitalaria	HTAL. J.M. PENNA
Distrito escolar	Distrito Escolar VI

Situación actual

Terreno baldío, tapiado en la fachada. Se observa demolición de construcción existente

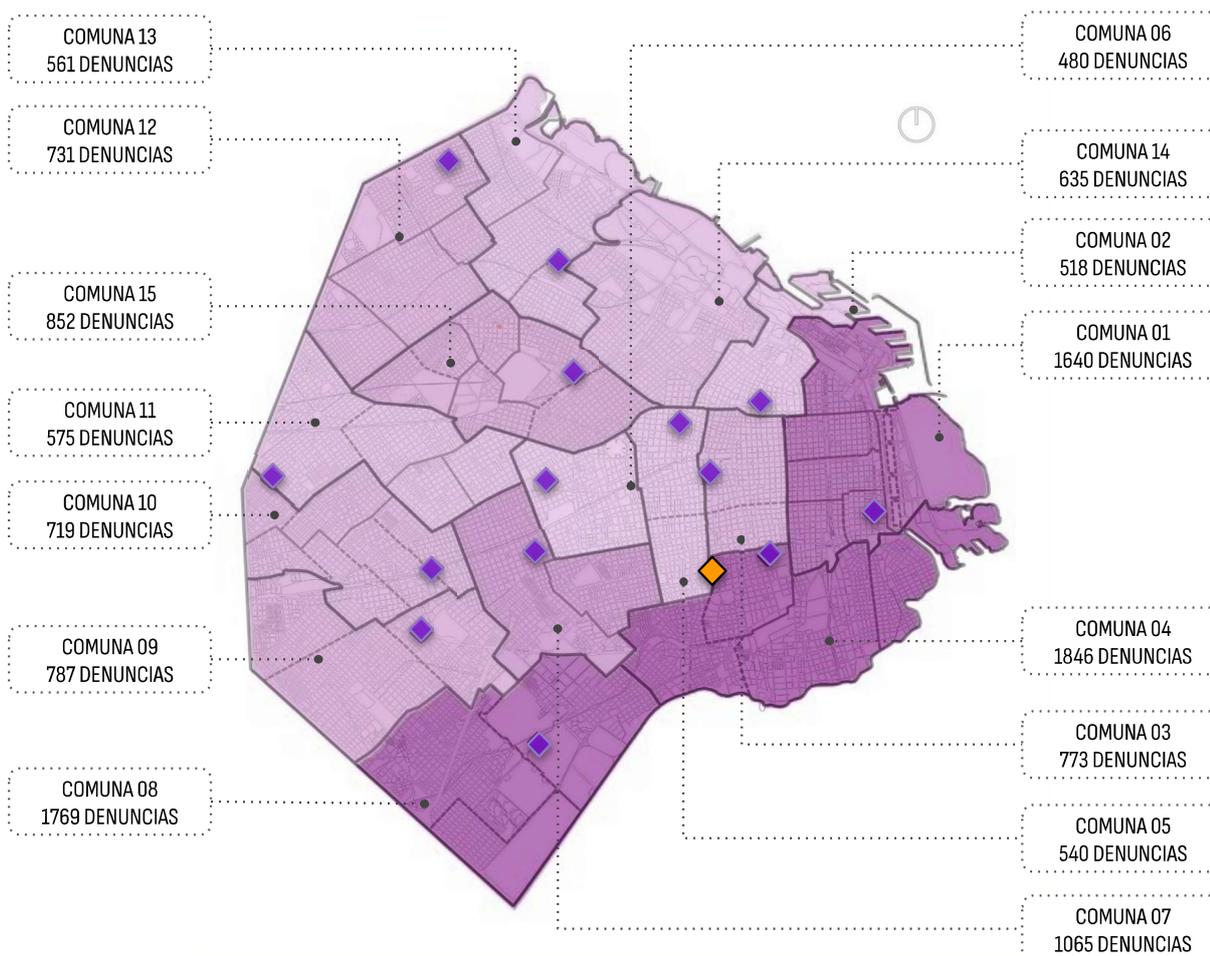


Vista Google aérea -



Relevamiento Fotográfico 2025

Mapa 9. Denuncias de violencia de Género registradas por comuna y localización de los Centros Integrales de la Mujer (CIM) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

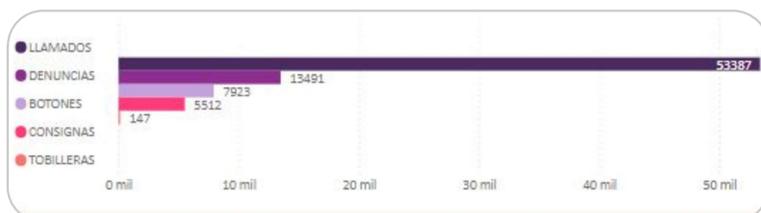


REFERENCIAS

- ◆ Baldío 032-074-027 - AV. BRASIL 3219
- ◆ Centros Integrales de la Mujer (CIM)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos públicos del GCBA - Mapa de Violencia de Género de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (año 2023) y en Buenos Aires Data <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/>

REFERENCIAS DATOS GENERALES



13491
DENUNCIAS

53387
LLAMADAS 911

5512
CONSIGNAS POLICIALES

7923
BOTONES ANTIPÁNICO

Fuente: Elaboración propia a partir de datos públicos del GCBA - Mapa de Violencia de Género de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (año 2023)



Reflexiones finales

La problemática en el acceso al hábitat en la Ciudad de Buenos Aires se presenta en diversas formas: el aumento en la demanda de alquileres, la falta de créditos para vivienda, el incremento de personas en situación de calle, la expulsión de familias en zonas formales a barrios populares o directamente al conurbano, entre otros.

Dentro de las políticas que buscan dar respuesta a la situación de vulnerabilidad habitacional, la historia de recuperación de la Traza de la Ex AU3 demuestra que la participación ciudadana de vecinos y vecinas comprometidos con la problemática es fundamental en la promoción de herramientas para la gestión e implementación de políticas públicas.

Este proceso que dio sus frutos finalmente en diciembre del 2024 aunque tiene aún por delante el desafío de su implementación, nos ofrece algunos aprendizajes en cuanto a la dinámica que toma la disputa en torno a la vivienda y el hábitat en la Ciudad de Buenos Aires. En este sentido, se destacan los siguientes: 1) la organización vecinal fue fundamental para identificar y satisfacer las necesidades reales y concretas de las familias implicadas; 2) la articulación entre diferentes actores y la negociación entre poderes de gobierno puede resultar en síntesis efectiva; 3) es posible diseñar una política sostenible en el tiempo y sustentable en términos económicos como respuesta a la problemática de la traza; y 4) alcanzar una solución favorable a la problemática de la traza implica lograr una herramienta que es un win-win para todos los vecinos de los barrios involucrados, no solo para los beneficiarios de la traza. En cuanto al primer punto, encontramos que la lucha de las y los vecinos del sector IV de la traza por su vivienda pudo obtener una victoria legislativa por las siguientes razones: fue sostenida en el tiempo a través de décadas, desarrolló métodos organizativos que les permitieron lograr altos niveles de participación y tuvieron claridad en los objetivos como para poner por delante los consensos que los unían por sobre las diferencias. Esto les permitió conciliar un proyecto que permitiera la radicación de los vecinos en su lugar de residencia (ya sea su vivienda o la zona). Fueron los vecinos quienes presentaron el contra proyecto que sirviera como base para la negociación con el Gobierno de la Ciudad, quienes tienen más de 40 años de experiencia siguiendo la historia de la traza y quienes tocaron las puertas de todos los legisladores para obtener las respuestas necesarias. Sin ese protagonismo hubiese sido imposible el proyecto obtenido.

En segundo lugar, respecto a la articulación entre diferentes actores y la negociación entre poderes de gobierno, este caso revela cómo un cambio en las relaciones de fuerza en la Legislatura permitió que una lucha histórica tuviera su reconocimiento. Con la pérdida de la mayoría automática de la coalición de gobierno (Vamos por Más) a partir de las elecciones de 2023, se abrió el juego para que la oposición pudiera incidir en algunas discusiones con peso



propio frente al Gobierno de la Ciudad. Durante un año se discutió en torno al uso de tierras públicas, se puso sobre la mesa las necesidades concretas en los barrios circunscriptos en la traza y también se dieron debates sobre el rol del Estado en la problemática habitacional. Pero esos debates encontraron su anclaje concreto gracias al trabajo de legisladoras/es comprometidas con las luchas populares que se combinó con la unidad y organización de los vecinos, y el apoyo de organizaciones territoriales, para conseguir acuerdos y traccionar la voluntad política en favor de estas familias históricamente relegadas.

Luego de un año de trabajo legislativo se logró la aprobación de una ley que reconoce el derecho de habitantes históricos de la ciudad a poder continuar habitando en los terrenos donde construyeron sus viviendas familiares. A través de esta victoria, la Ciudad de Buenos Aires estuvo a la altura de esta demanda histórica, como afirmó Victoria Freire en la jornada de aprobación de la ley, garantizando de este modo que en la ciudad más rica (pero profundamente desigual) exista una política de vivienda social.

En cuanto al tercer punto, queremos destacar el carácter sostenible y realizable que tomó esta resolución legislativa, en función de que: a) se genera un fondo que es autosustentable a partir de los propios ingresos que generará la disposición de los inmuebles de la traza; b) se construye una comisión de control y seguimiento para garantizar el funcionamiento y el cumplimiento de los objetivos planteados; c) se garantiza que todo lo recibido a partir de las erogaciones previstas con las ventas de los 90 inmuebles nombrados anteriormente sea destinado exclusivamente a vivienda familiar y a la garantía de soluciones habitacionales para los habitantes de la traza; d) se respeta la idiosincrasia de la Ley 324.

En cuarto y último lugar, el proyecto definitivo tiene como principal objetivo la radicación de los vecinos en su lugar de residencia, con herramientas que les permiten acceder a una solución habitacional dentro de su barrio o comuna y que evitan el riesgo de desalojos. De esta forma se evitan desplazamientos forzados y mudanzas de vecinos/as que hace décadas constituyeron sus redes en sus lugares de pertenencia. Este elemento es de suma importancia para las zonas aledañas a las viviendas específicas de la traza. Como vimos en los cuadros analizados a lo largo del presente trabajo, la mayor parte de los inmuebles afectados por el sector 4 se encuentran localizados en los barrios de Chacarita, Villa Ortuzar y Villa Crespo, que son aquellos que se encuentran en pleno proceso de cambio de morfología e identidad, y donde se generan como contrapartida fuertes movilizaciones vecinales, principalmente nucleadas en contra de la modificación del Código Urbanístico.

Asimismo, la ley disponibiliza algunos terrenos que hoy se encuentran baldíos en zonas de alta valorización. Esto presenta una fuerte oportunidad para el GCBA, que tiene ante sí una herramienta importante para la planificación futura. La decisión de la orientación de esa pla-



nificación, es política. Así, la definición de que todo terreno que se disponibiliza, se vende, puede hacer perder oportunidades de gestión, en una ciudad en la que no abunda el suelo vacante.

El ejercicio de proponer usos posibles para una pequeña porción de los terrenos baldíos de la traza nos permitió conectar con las necesidades de la población que habita estos barrios, dentro y fuera de la traza, donde es evidente que existe un déficit en el equipamiento comunitario dirigido a la infancia y a las mujeres y diversidades en situación de violencia de género. Es decir, que hay otras posibilidades de resolución, que se constituyen en fuertes oportunidades para el desarrollo humano de la ciudad y la mejora en la calidad de vida de sus vecinos/as. Existen además otras necesidades en estos barrios pero hubieran requerido de predios de mayor tamaño o diferente disposición.

Esperamos que este aporte permita reflexionar sobre las posibilidades reales que se abren con la puesta a disposición de estos terrenos para que el Gobierno de la Ciudad para mejorar la calidad de vida de las y los porteños.

En síntesis, la historia por la recuperación de la traza de la Ex AU3 marca un antes y un después en la forma de promoción y consolidación de instrumentos que respeten y garanticen el acceso a derechos para los sectores más postergados de la Ciudad, contribuyendo además a la construcción de una ciudad más digna y justa para todos. La ley se ha aprobado, los y las vecinas están organizadas: resta ver la capacidad de gestión del gobierno de la Ciudad para llevar adelante este anhelado proceso.



Referencias

- INDEC. (2022). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.
- SSIU —Subsecretaría de Integración Socio Urbana— (2024). Mapa de Barrios Populares. Disponible en <https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/sisu/renabap/mapa>.
- RENACALLE - Relevamiento Nacional de personas en Situación de Calle. Disponible en: https://renacalle.ar/wp-content/uploads/2024/03/INFORME-GENERAL-FINAL-Rencalle-2023_compressed.pdf.
- CEDESU - Centro de Estudios para el Desarrollo Social y Urbano - (2023). La vivienda ociosa y el impacto de la ley de alquileres. Disponible en: <https://files.fundaciondhi.com.ar/Informe-Vivienda-ociosa.pdf>.
- Grabojs, J. (2024). Argentina humana. Sudamericana.
- Najman, M. (2020). No quería un desarraigo después de tanta lucha. Ciudades [Online], 41 | 2020. <http://journals.openedition.org/ciudades/3117>
- Rodríguez, C. (2021). Organización social en la Ex Au3 durante 1982 y 2001: Entre la invitación y la invención. En La renovación disputada: Entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la Ciudad de Buenos Aires (pp. 103-121). Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas.
- Suárez, M. (5 de agosto de 2024) Mientras CABA sigue cerrando salas de jardines, la comunidad educativa exige más escuelas infantiles. Tiempo argentino. https://www.tiempoar.com.ar/ta_article/mientras-caba-sigue-cerrando-salas-de-jardines-la-comunidad-educativa-exige-mas-escuelas-infantiles/
- Ley 324/2000. "RECUPERACIÓN DE LA TRAZA DE LA EX - AU3". Disponible en: <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/6104>.
- Ley 6760/2024. "REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES - ADHIÉRASE A LA LEY NACIONAL"
- Ley 3396/2009 "DEROGA PARCIALMENTE LA TRAZA DE LA AUTOPISTA AU3". Disponible en <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/140498>.
- Ley 27453/2018 "REGIMEN DE REGULARIZACION DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA". Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-27453-315739>.

LA EX AU 3: pasado, presente y futuro. Informe sobre el proceso de construcción de la Ley de Abordaje Socio Urbano del sector 4 de la Traza de la ex Au 3 (6769/2024) durante el año 2024 en la Ciudad de Buenos Aires.

Fundación para el Desarrollo Humano Integral
Centro de Estudios para el Desarrollo Económico y Social Urbano
Mayo 2025