

# La agrimensura en el proceso de regularización dominial del barrio Los Piletones (CABA)\*

Rosa Isabel Pueyo

## RESUMEN

El presente trabajo pretende puntualizar la participación de la agrimensura dentro de las distintas tareas interdisciplinarias llevadas a cabo en el barrio "Los Piletones", con el fin de lograr la regularización dominial. El barrio nace hacia 1984, cuando las primeras familias se establecen en las márgenes del Lago Regulador Soldati, en el sud oeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los trabajos de mensura acompañan el proceso de urbanización desde el año 2007 y comprenden desde la mensura de primera inscripción de la tierra hasta la división en propiedad horizontal de viviendas preexistentes, pasando por los planos de mensura con fraccionamiento que generaron las primeras manzanas, parcelas y calles del barrio. Para lograr la transformación de la tierra, fue necesario realizar no solo los relevamientos y las mensuras, sino que fue imprescindible el trabajo interdisciplinario llevado a cabo por asistentes sociales y psicólogos sociales en los "talleres de loteo" con los vecinos. Hoy, la población supera los diez mil habitantes, las calles tienen nombre y los vecinos, domicilio. Existen comercios, oficinas públicas y una sucursal del Banco Ciudad. Mientras tanto, gracias a la concertación social, acompañada de la presencia del Estado, el proceso de regularización dominial continúa y permite la transferencia de los inmuebles a los hogares ocupantes.

## PALABRAS CLAVE

Asentamientos; parcelamiento; fraccionamiento; regularización dominial; agrimensura.

## Fechas de recepción y aceptación

22/6/2019 - 12/7/2019

**Sumario:** 1. Introducción. 2. Antecedentes normativos. 3. El barrio Los Piletones. 4. Situación dominial inicial. 5. Proceso de mensura. 6. Mensura para primera inscripción. 7. Relevamiento del barrio. 8. Mensura con fraccionamiento y cesión de calles. 9. Complejo habitacional Los Piletones. 10. Propiedad horizontal de macizos existentes. 11. Los Piletones hoy. 12. Para finalizar. 13. Bibliografía.

\* Este trabajo, especial para la *Revista del Notariado*, fue presentado luego de la disertación brindada por la autora en el marco del seminario *Abordaje Integral de la Regularización Dominial y Urbanización en la República Argentina*, que se llevó a cabo en el mes de mayo en la sede del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, coordinado por la escribana María Marta Herrera. La autora desea agradecer al equipo territorial Piletones de la Corporación Buenos Aires Sur: Agustín Aboud, María Paula Massa, Alicia González y María Gabriela Ferreyra, coordinado por Mariana Renieri; también, a Marta Kelly y a Fernanda Vaquero Solans.



## 1. Introducción

La conformación de las villas de emergencia en la Ciudad de Buenos Aires se relaciona con el proceso de industrialización del país, que atrajo, a partir de la década del treinta, una fuerte corriente migratoria interna, no correspondida con la oferta de servicios habitacionales existente. La presencia de tierras baldías favoreció la ocupación del territorio, primero cerca de Retiro, en el norte, y posteriormente en la zona sur de la ciudad.<sup>1</sup>

La radicación de los ocupantes como alternativa recién comienza a tomar fuerza con la llegada de la democracia, ya que las políticas anteriores se basaron en la erradicación como solución. En algunos períodos se consideró la relocalización de los habitantes en zonas periféricas y, en otros, directamente, se optó por la expulsión forzosa sin tener en cuenta el destino final de los ocupantes. Tal es el caso de la última dictadura, período en el cual se registra la menor población en asentamientos.<sup>2</sup> Sin embargo, la radicación se encuentra con variadas problemáticas: la deficitaria situación habitacional, viviendas sobre suelos anegadizos y bajos, ocupaciones discontinuas con la trama urbana circundante y conflictos e incertidumbre con la titularidad de la tierra.

Puede ocurrir que los terrenos ocupados por asentamientos y villas pertenezcan a distintos titulares: Estado Nacional, Estado Municipal, personas físicas; o bien puede ocurrir que carezcan de inscripción en el Registro de la Propiedad. Pasar de esta confusión dominial reinante a la parcela registrada a nombre de sus ocupantes es un largo camino donde la Agrimensura cumple un rol fundamental. Este artículo se nutre del trabajo de campo y planos de mensura realizados a pedido de la Corporación Buenos Aires Sur SE, entre los años 2007 y 2018, consultas a bibliografía especializada y análisis de normativa; pero, especialmente, se ha fortalecido con el aporte de los profesionales que participaron y participan en los distintos los programas de regularización dominial.

## 2. Antecedentes normativos

A partir de la llegada de la democracia, comienza como parte de la política oficial la radicación de las villas de emergencia. Esto se ve reflejado en las normas que se sancionan a nivel nacional y en la Ciudad de Buenos Aires.

- **1984:** La **Ordenanza 39753** de la Ciudad deroga todas las ordenanzas anteriores que disponían la erradicación.

1. LÉPORE, Eduardo y SUÁREZ, Ana L., “Las villas de emergencia de la Ciudad de Buenos Aires”, en Lépore, E., Mitchell, A. y Suárez, A. L. (eds.), *Las villas de la Ciudad de Buenos Aires. Territorios frágiles de inclusión social*, Buenos Aires, EDUCA, 2014, p. 40. [N. del E.: disponible online [aquí](#); fuente: [Repositorio Institucional UCA](#); última consulta: 19/12/2019].

2. JAURI, Natalia, “Las villas de la Ciudad de Buenos Aires. Una historia de promesas incumplidas” [online], en *Question*, La Plata, Facultad de Periodismo y Comunicación Social UNLP, v. 1, N° 29, 2011, pp. 4 y ss. [última consulta: 19/12/2019].

- **1990:** El Poder Ejecutivo Nacional promulga los Decretos [1001](#) y [1737](#), que facilitan la venta de los inmuebles propiedad del Estado Nacional a sus ocupantes y construcción de viviendas destinadas a la población de escasos recursos.
- **1991:** La [Ordenanza 44873](#) de la Ciudad dispone las normas urbanísticas para el Distrito U31 y la modalidad de la operatoria de venta.
- **1996:** Se [sanciona](#) la [Constitución de la Ciudad Autónoma de la Ciudad](#). El artículo 31 establece el derecho a la vivienda digna y la urbanización de las villas.
- **1999:** La Legislatura de la Ciudad promulga la [Ley 148](#), conocida como Ley de Villas, que declara de atención prioritaria la problemática social y habitacional en las villas y núcleos habitacionales transitorios. Esta ley prevé la participación de representantes de los vecinos en la Comisión Coordinadora Participativa, que se crea para la elaboración del diagnóstico, propuesta, planificación y seguimiento de la ejecución de las políticas sociohabitacionales a desarrollarse.
- **2000:** La [Ley 449](#) de la Ciudad (Código de Planeamiento Urbano)<sup>3</sup> cataloga como urbanización determinada U31 la zonificación específica para las villas existentes.
- **2014:** La Legislatura de la Ciudad sanciona la [Ley 5235](#), que, en su artículo 32, incorpora al Código de Planeamiento Urbano la zonificación U-BARRIOS NUEVOS. Estos corresponden a urbanizaciones con criterios de radicación definitiva destinadas a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario. Esta ley posibilita la división en propiedad horizontal de las viviendas existentes sin el requisito del plano de obra.

### 3. El barrio Los Piletones

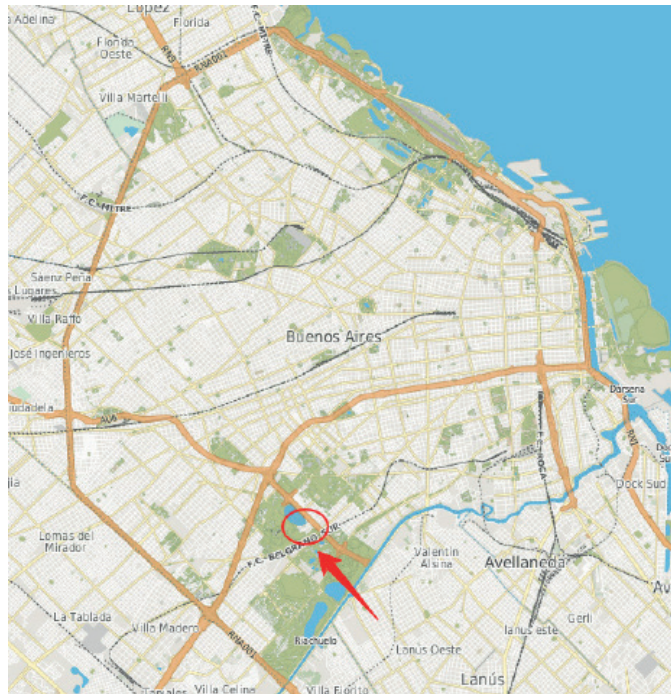
El barrio Los Piletones tiene sus orígenes hacia 1984, cuando se asentaron las primeras familias en las tierras cercanas al [lago regulador Soldati](#), con precarias condiciones de habitabilidad, carencias en la infraestructura básica y equipamiento comunitario. A fines de 1999, estas tierras, que eran reconocidas como no aptas para urbanizar, fueron incorporadas al programa de urbanización de villas, a partir de la lucha de los vecinos. Poco después, se construyeron cloacas, veredas y se instaló la iluminación.<sup>4</sup>

El barrio se ubica geográficamente al sudoeste de la Ciudad de Buenos Aires, en la zona de [Villa Soldati](#), en la margen del entubado [arroyo Cildáñez](#). Se caracteriza por presentar una ocupación del espacio de manera espontánea, no planificada, dando como resultado un trazado irregular y discontinuado con el tejido urbano circundante. La ocupación del barrio es de 48.000 metros cuadrados aproximadamente.

En noviembre de 2018, la población se estimaba en 10.000 habitantes, según lo informado por el equipo territorial de la [Corporación Buenos Aires Sur SE \(Ley 470\)](#).

3. [N. del E.: La Ley 449, a la que dirige el hipervínculo, fue derogada por el art. 3 de la [Ley 6099](#) {BOCBA N° 5526, del 27/12/2018}. El lector podrá acceder al Código Urbanístico vigente [aquí](#); también, al mapa de zonificaciones [aquí](#); fuente: GCBA; última consulta: 19/12/2019].

4. Datos extraídos del informe "Formulación inicial barrio Los Piletones", realizado por la Corporación Buenos Aires Sur-PROSUR en diciembre de 2008.



Ubicación del barrio Los Piletones

#### 4. Situación dominial inicial

Las tierras ocupadas por el barrio Los Piletones fueron incorporadas por la Ley de Ejidos de la Provincia de Buenos Aires ([Ley 695](#) / [Decreto-ley 8912/1977](#)) al entonces [partido de San José de Flores](#). Luego, junto con el de Belgrano, pasan a formar parte la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

En 1949, el Poder Ejecutivo Nacional dispone el plan integral de saneamiento del bañado de Flores. En consecuencia, se realiza el entubamiento arroyo Cildáñez, el rellenamiento de las márgenes y la construcción del lago regulador. En 1957, los terrenos son entregados a la Ciudad de Buenos Aires.<sup>5</sup>

En 1993, la zona fue afectada al dominio público, como parte integrante del parque Indoamericano. Finalmente, en 1994, las tierras pasan al dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como continuadora de la Municipalidad de la Ciudad Buenos Aires.

## 5. Proceso de mensura

Si bien, por los antecedentes dominiales e históricos, las tierras corresponden a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al inicio de las tareas de mensura (año 2006) la zona no contaba con inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Con respecto al registro del catastro geométrico, la zona no poseía nomenclatura parcelaria individual, sino que formaba parte de un macizo de la sección 56. Las parcelas catastrales existentes en los archivos de la Dirección de Catastro no coincidían con la situación jurídica de los inmuebles que conforman el predio.<sup>6</sup>

## 6. Mensura para primera inscripción

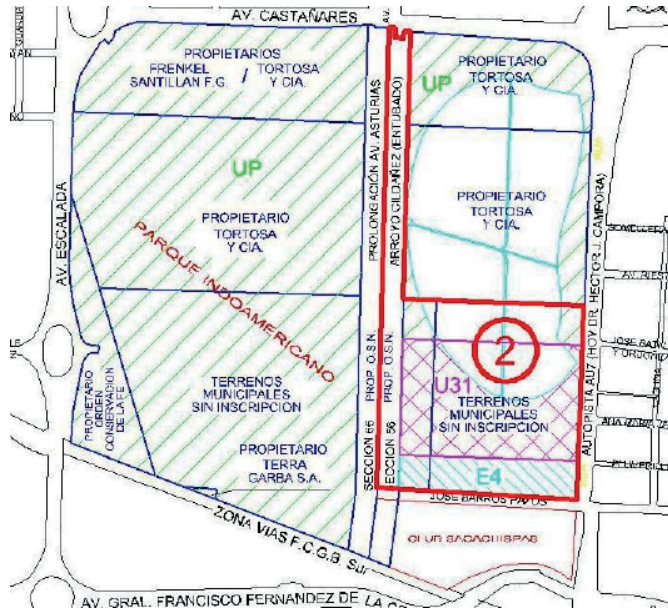
El primer paso para la regularización dominial y catastral consistió en confeccionar el plano de mensura para primera inscripción. En el año 2007, se comienzan las mediciones del macizo circunscripto por la avenida Castañares, la avenida Escalada, la avenida Lacarra a nivel del terreno (AU7 en altura) y la calle Barros Pazos. Esta gran manzana incluía el barrio Los Piletones, el Lago Regulador Soldati, el parque Indoamericano, la planta de reciclado y la empresa de recolección de residuos Níttida.

Para la determinación de los límites de la parcela, se cotejaron los títulos de los linderos y los antecedentes catastrales con el relevamiento efectuado. Fue necesario precisar la ubicación del entubado arroyo Cildáñez ya que representaba uno de los límites indicados en los títulos y límite entre las secciones catastrales 56 y 66.

La investigación de antecedentes de dominio (inscriptos o no) en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal fue realizada por la Escribanía General de Gobierno de la Ciudad. Tras la registración en la Dirección de Catastro del plano de mensura para Primera Inscripción 54-C-07, se inscribe la parcela 2 de la manzana 55C a nombre de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5. Ídem.

6. [N. del E.: Acceda a más información sobre la configuración catastral de la Ciudad en el [mapa oficial](#); fuente: GCBA; última consulta: 19/12/2019].



Ubicación del macizo. Zonificación año 2007.  
Titulares de dominio

## 7. Relevamiento del barrio

Una vez inscrita la parcela 2 de la manzana 55C a nombre de la Ciudad, se inició el relevamiento de los hechos físicos existentes, con el fin de identificar las manzanas y viviendas con respecto a la ocupación del suelo. En este sentido, durante el año 2009, se trabajó en el relevamiento físico de cada una de las viviendas.

Si bien se contó con una restitución previa que permitió identificar la mayoría de las viviendas y tener una idea del polígono ocupado, el perímetro definitivo de las viviendas surge del relevamiento de las mismas. Se relevaron siete grandes macizos de ocupación con forma irregular y distintos tamaños, identificados internamente como manzanas del 1 al 10. Se trabajó en forma interdisciplinaria con el equipo de campo de la Corporación Buenos Aires Sur, en el marco del Programa de Regularización y Ordenamiento de Suelo Urbano (PROSUR Hábitat).<sup>7</sup>

Para más detalles, la arquitecta Vaquero Solans, integrante del equipo PROSUR-Piletones, comenta:

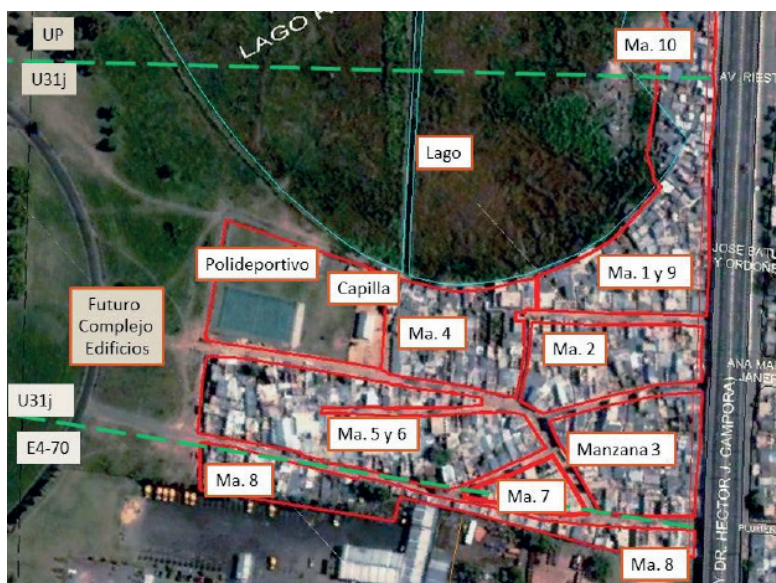
La primera acción dentro del barrio, fue el relevamiento físico que daba cuenta de las características de los trazados de redes de distribución de infraestructura precaria, una planimetría bastante ajustada del amanzanamiento del barrio y una propuesta general del proyecto del trazado de infraestructura definitivo de las mismas, contratado a la consultora IATASA, un relevamiento social y de condiciones del hábitat que se llevó a cabo por personal de nuestras oficinas y la UTN. Con el relevamiento previo de las

7. Programa creado en 2008 a partir de un convenio celebrado entre el Ministerio de Desarrollo Económico y la Corporación.

manzanas, organizaron los recorridos estableciendo números a las viviendas por circuitos que permitieron vincularlas con el relevamiento de base social, pudiendo de este modo establecer pautas de acciones diversas y reconocer las particularidades de cada sector y su población.

Como podemos ver, la regularización dominial es solo una parte del complejo proceso de la integración urbanística de un barrio. Se busca, además, la integración social y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

El relevamiento físico realizado permitió evaluar el reordenamiento parcelario de los sectores que se encontraban en condiciones de división, las aperturas de calles y la futura integración del barrio al tejido periférico.



Relevamiento de manzanas originales. Año 2009

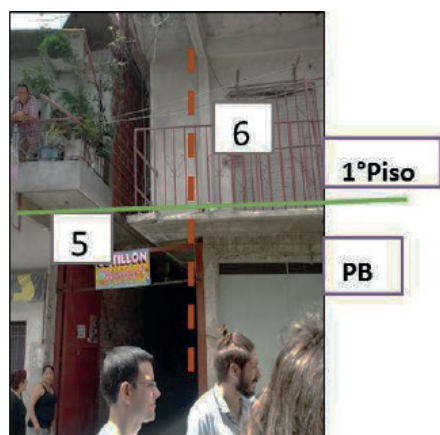
## 8. Mensura con fraccionamiento y cesión de calles

Para la división de la tierra, se consideró lo indicado para la zonificación U31J del Código de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires (año 2010). Las dimensiones mínimas requeridas corresponden a frentes mínimos de 6 metros y superficies mínimas de 72 metros cuadrados. Para la vía pública se indicaban sendas peatonales de 4 metros de ancho mínimo y circulaciones vehiculares de 10,50 metros.

Cabe aclarar que, para el caso general, las parcelas resultantes deben contar, entre otros requisitos, con una superficie mínima de 300 metros cuadrados y 10 metros de frente.<sup>8</sup> Como un porcentaje importante de las viviendas relevadas no cumplía con las dimensiones mínimas, fue necesario que algunas parcelas surgentes estén conformadas por más de una vivienda.

8. Código de Planeamiento Urbano (Ley 449), sección 3.

Para la determinación de los límites de las parcelas, deben considerarse los desplazamientos existentes en altura entre viviendas de planta baja y viviendas en pisos superiores, ya que las proyecciones no responden a la lógica de “departamentos” entre medianeras, como ocurre en las construcciones formales.



**Verificación de los desplazamientos en altura.**



**Unión de 2 o más viviendas.**

En primera instancia, el proyecto definitivo de los amezanamientos y el trazado de calles fue elaborado por el equipo de campo de la Corporación Buenos Aires Sur-PROSUR, reconociendo la singularidad del trazado original. Si bien desde la agrimensura se hace una propuesta con las dimensiones solicitadas en el Código de Planeamiento Urbano, para lograr el parcelamiento definitivo de las manzanas es fundamental el trabajo en conjunto con los vecinos en los talleres, donde se define la forma de la manzana.

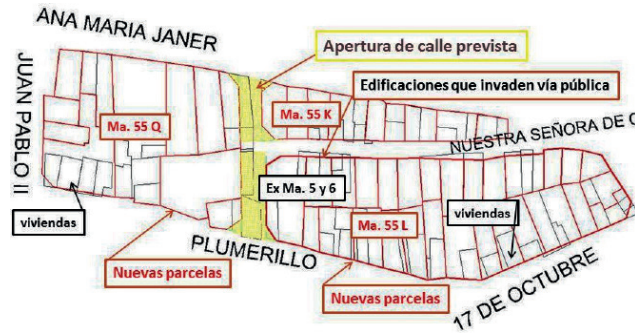
Los primeros talleres participativos comenzaron en el año 2009 con la intención de informar sobre el proyecto e intercambiar ideas y necesidades. Actualmente, además de los talleres de loteo, se desarrollan talleres de infraestructura, educación financiera y consorcio. Con respecto a la dinámica de los talleres participativos realizados en ese momento, la arquitecta Vaquero Solans indica:

Con la asistencia del área social, se diagramaron las alternativas posibles para la fragmentación de manzanas mayores que favorecieran el libre tránsito de los ocupantes, sus vehículos y los servicios de recolección de residuos, limpieza de pozos y ambulancias. Ya contando con la mensura, estudiamos en equipo las alternativas de fraccionamiento parcelario y con esta información convocábamos a los vecinos involucrados en los sectores a resolver, que validaban o no, nuestra propuesta. En estos talleres se presentaba el plano de la manzana y sus adyacencias en gran escala y se les facilitaba unos transparentes que tenían tamaño y forma mínimos de lo que podía ser aprobado como parcela. Los propios vecinos reconocían los límites con sus linderos, sus dimensiones. Se les informaba las diferencias entre una parcela propia, una propiedad horizontal y un condominio.

Finalmente, en el año 2012, se registra en el plano de mensura particular con fraccionamiento y cesión de calles M-14-2011, generando las primeras manzanas, parcelas y calles del barrio, sobre la zona U31J.



Gracias a las nuevas calles y pasajes peatonales proyectados, los grandes macizos se fraccionaron en manzanas, tal como lo indica la figura siguiente.



Macizo original de las manzanas 5 y 6,  
dividido en tres manzanas catastrales (55 Q, 55 K y 55L)



Fraccionamiento y cesión de calles según plano M-14-2011

Las manzanas 2, 3, 4 y 7 conservaron su forma original y fueron denominadas catastralmente manzanas 55F, 55G, 55J y 55M. Entre la prolongación de la avenida Asturias y el asentamiento se encuentra el complejo de edificios Los Piletones. Esta zona se dividió en tres manzanas (55V, 55W y 55U). Las calles circundantes se previeron como continuación de la trama de circulación de las zonas vecinas del otro lado de la autopista, calles Ana María Janer y Plumerillo.

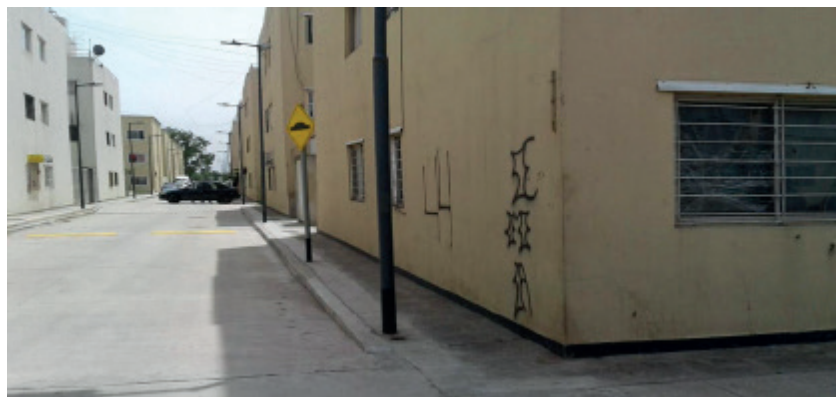
Dentro de la parcela 2, objeto de fraccionamiento del plano M-14-2011, además de la zonificación U31J, se observan otras zonificaciones, como la urbanización parque (UP), la zona de Equipamiento (E4-70) y la zonificación RUA, que corresponden a zonas longitudinales linderas a las trazas de autopistas. La manzana 10 se encuentra en parte sobre el lecho del Lago Soldati y en parte fuera del polígono con zonificación U31; por lo tanto, no se regularizó en esta etapa.

En esta instancia, se descargan del título de la parcela 2 a dominio público, entre calles y ochavas, un total de 77.620,55 metros cuadrados, contando la superficie del entubado arroyo Cildañez y su restricción, indicada como la prolongación de la avenida Asturias.

## 9. Complejo habitacional Los Piletones

En el año 2013, la Corporación Buenos Aires Sur finaliza la construcción de los primeros edificios del complejo habitacional Los Piletones a fin de relocalizar algunas familias cuyas viviendas fueron afectadas con aperturas de calles, liberación de espacios para equipamiento comunitario y estado de vulnerabilidad habitacional. Este complejo se encuentra ubicado sobre la proyección de la calle Asturias, dentro del mismo barrio. Esta situación se contrapone a las relocalizaciones ocurridas en el siglo pasado durante los procesos de erradicación de villas, cuando se trasladaba a los pobladores a grandes complejos habitacionales ubicados en zonas periféricas.<sup>9</sup>

A medida que avanzan las obras, se inicia el proceso de mensura y división en propiedad horizontal y los procedimientos de asignación de las unidades funcionales. En principio, los edificios proyectados estaban asentados en las tres grandes manzanas 55T, 55U y 55V, originadas en el primer fraccionamiento. Ante la mala experiencia en cuanto a la generación de grandes consorcios, las manzanas originales se fraccionaron en manzanas de dimensiones menores, posibilitando nuevas aperturas de calles y una mayor superficie de espacio público.



Vista del complejo

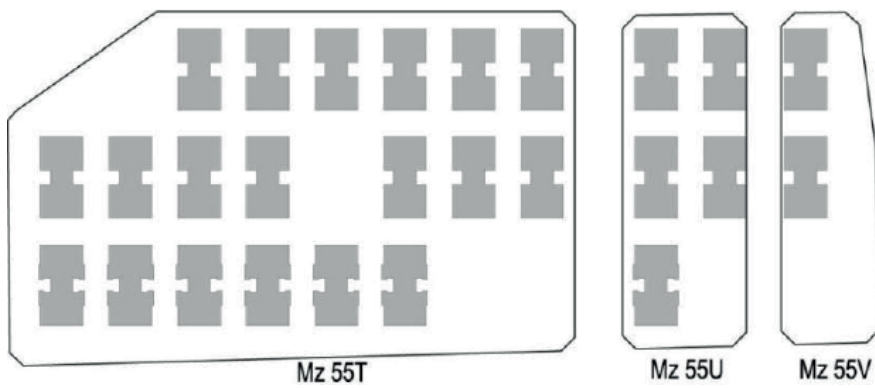
La arquitecta Kelly, jefa de proyectos de la Gerencia de Administración de Contratos de la Corporación Buenos Aires Sur, entonces al frente de la Unidad de Regularización de Conjuntos Habitacionales, nos explica:

El fraccionamiento de las manzanas 55T, 55U y 55V, conjuntamente con la creación de plazas y apertura de sendas a ser cedidas al dominio público, se realizó a los efectos de dotar

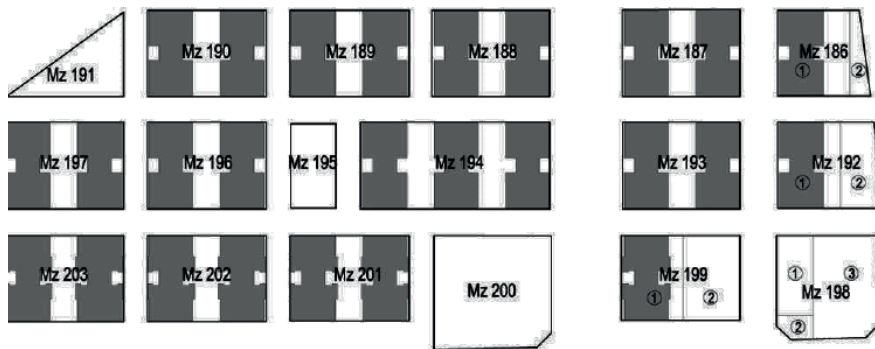
9. JAURI, Natalia, ob. cit. (cfr. nota 2), p. 2.

de accesibilidad peatonal y vehicular a la totalidad de los edificios integrantes del conjunto, admitiendo asimismo el trazado de redes de infraestructura de servicios y alumbrado de carácter y mantenimiento público. Por otra parte, el fraccionamiento de la tierra en parcelas o manzanas más pequeñas permitiría la conformación de consorcios de copropietarios más reducidos y eficientes. Esto concluye en mayores niveles de sustentabilidad para el conjunto, integrándolo al barrio Piletones y a su entorno con criterios de ciudad abierta.

Una vez aprobada la propuesta, se confecciona el plano de mensura con fraccionamiento y cesión de calles M-254-13, generando 18 nuevas manzanas a partir de las 3 manzanas originales.



**Situación al inicio del proceso (2013).**  
(Gentileza: Arq. KELLY-CABS)



**Situación parcelaria posterior al plano M-254-13**  
(Gentileza: Arq. KELLY - CABA)

Tras el registro del plano de mensura M-254-2013, en el año 2014 se inicia la confección de los planos de mensura y división en propiedad horizontal correspondientes a los edificios del complejo, resultando consorcios de 12, 24 o 36 unidades funcionales, repartidas en torres y distribuidas en PB, 1º y 2º, de 4 ambientes con baño y cocina completos cada una. A noviembre de 2018, se encuentran construidas y habitadas en su totalidad 19 torres, 228 familias fueron relocalizadas y 44 unidades funcionales del complejo habitacional fueron escrituradas.

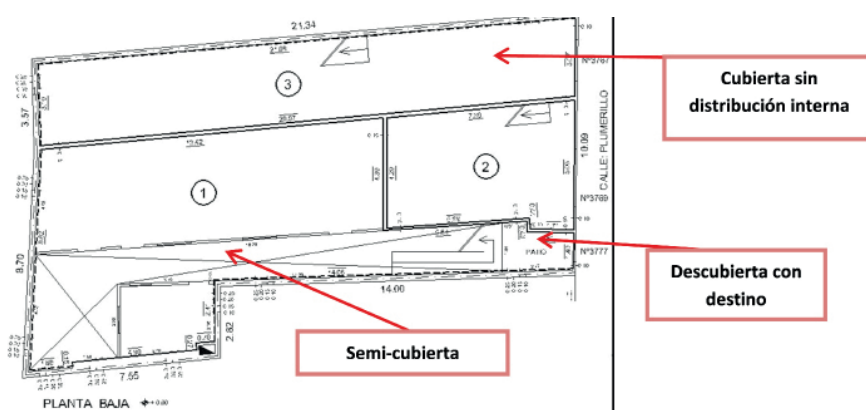
## 10. Propiedad horizontal de macizos existentes

Para referirnos a la división en propiedad horizontal de las parcelas, es importante previamente destacar las características propias de las viviendas.

Ante la inexistencia de terrenos libres desocupados para ser construidos, se evidencia el crecimiento de las construcciones en altura mediante el añadido de plantas superiores a las viviendas originales, que hoy superan en algunos casos los cuatro pisos. Esta *verticalización* se da con el agregado de estructuras de hormigón armado, escaleras caracol, ladrillos cerámicos o en “panderete” y losas cerámicas. La mayoría de estas construcciones fueron levantadas por los propios ocupantes. Se observa la presencia de escaleras caracol desde la vía pública hasta los pisos superiores ambientes y pasillos con dimensiones y ventilaciones comprometidas.

En un principio, ante el requisito obligatorio de contar con plano de obra registrado para la presentación del plano de mensura y división en propiedad horizontal, era imposible considerar esta solución para escriturar las viviendas que no conformaban parcela única. En el año 2015, tras la sanción de la [Ley 5235](#), nace la posibilidad de efectuar la división en propiedad horizontal de las viviendas originales. Esta ley autoriza el registro del plano de mensura y división por el régimen de propiedad horizontal sin exigir plano de obra registrado y permitiendo que en el caso de que las construcciones existentes sobrepasasen la línea oficial, dejando constancia en los planos de tal situación, a fin de promover la futura regularización edilicia. Cabe aclarar que se deja constancia de la inexistencia del plano de obra en la carátula del plano. Por otra parte, se exige de la representación interna de ambientes, dibujando solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semi-cubiertos y descubiertos.

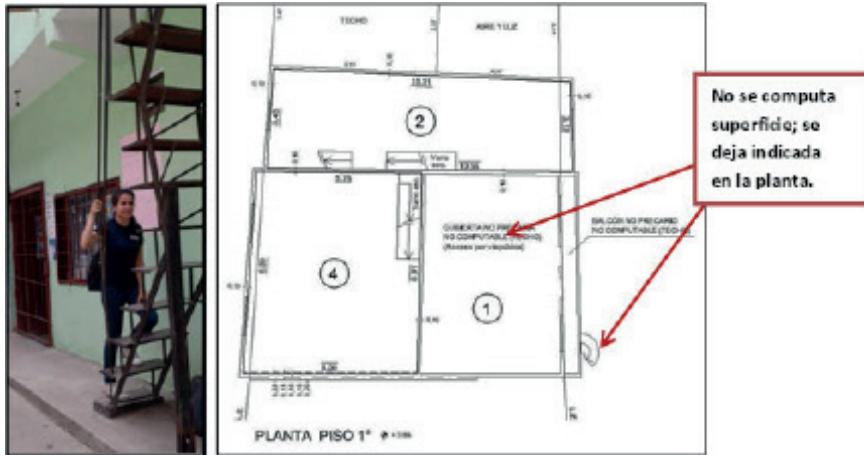
La concreción de la visita para la medición y los talleres de loteo y consorcio están a cargo del equipo territorial de la Corporación Buenos Aires Sur.



Dibujo de la planta propiedad horizontal según Ley 5235

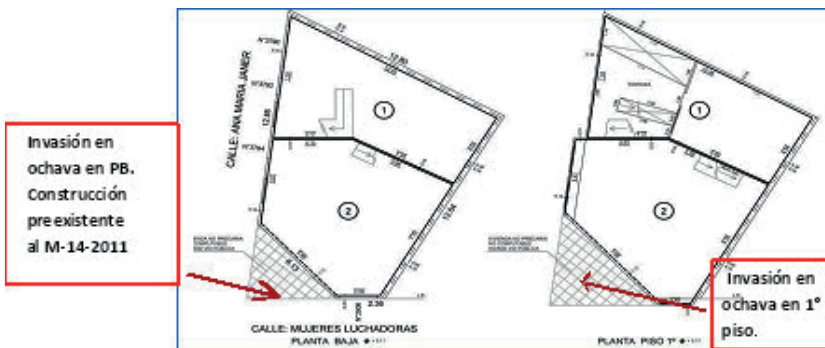
En la realización de los planos encontramos varias situaciones que dificultan el cómputo de las superficies utilizadas por los ocupantes. Los problemas detectados más comunes son:

1. Ingreso a la unidad funcional por escaleras caracol en vía pública:



Ingreso por escalera caracol en vía pública

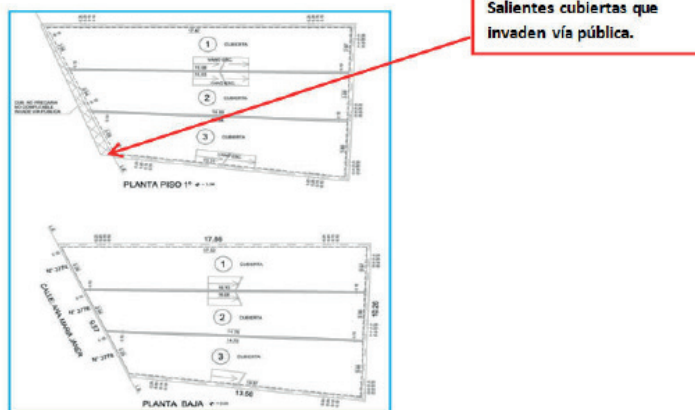
1. *Superficie que invade vía pública en planta baja:* Las invasiones a vía pública se presentan tanto en ochavas como en calles. Al registro del plano M-14-2011, se proyectaron las ochavas indicadas por el Código de Planeamiento.



2. *Balcones y azoteas sin parapeto:* En los casos donde no existe parapeto, la superficie descubierta no se computa en la planilla; se considera techo o alero.



3. *Superficie que invade vía pública en plantas superiores:* Esta expansión se presenta en un porcentaje muy alto de parcelas. Las construcciones “balconean” sobre la calle. En estos casos, la superficie cubierta no puede computarse en los pisos superiores.



## 11. Los Piletones hoy

A fin de conocer el estado de situación actual del barrio, nos entrevistamos con el equipo territorial de la Corporación Buenos Aires Sur. El equipo cuenta con una oficina en el barrio y está formado por psicólogos sociales y trabajadores sociales que trabajan a diario con los vecinos, realizando capacitaciones y salvando distintos problemas.

Es de resaltar que la oficina es parte de las obras realizadas en año 2009 en el bajo autopista sobre la avenida Lacarra. Junto con una plaza, la cancha, los locales y hasta una sucursal del Banco Ciudad, cambiaron el paisaje y favorecieron la integración con el

entorno. También se ha construido un centro de prevención y asistencia de adicciones y un centro de primera infancia.

Actualmente se encuentran incluidas en el proceso escrituración las exmanzanas 2, 3, 5, 6 y 7. Las escrituras firmadas entre unidades funcionales y parcelas se acercan a las 200. Sin embargo, no está solo en la firma de escrituras la transformación. Estas acciones se traducen en beneficios que exceden los planos y las escrituras. Los créditos otorgados han facilitado la inclusión de los beneficiarios en el sistema bancario formal. Para esto, fue necesario realizar talleres de educación financiera y concientizar a los habitantes de las ventajas de escriturar, nos informa el equipo.

Como parte del proceso de regularización dominial, se colocaron los carteles que dan nombre a las calles y las chapas de altura con los correspondientes números domiciliarios. Se colocaron 52 carteles con nombres de calles y 180 chapas de numeración. Como consecuencia de ello, los propietarios tienen domicilio, dato fundamental para la búsqueda de trabajo.

## 12. Para finalizar

Si nos preguntamos qué está pendiente todavía, la respuesta puede ser larga: continuar con el fraccionamiento de las manzanas, completar aperturas de calles, liberar espacio público... Si bien no es poca la tarea que resta, a lo largo de estos años se ha podido observar cómo el trabajo interdisciplinario ha ido transformando el barrio Los Piletones, y la agrimensura es un eslabón destacado en esta cadena. Se han generado y se siguen generando nuevos derechos y derechos de propiedad, y, sin duda, cada cambio parcelario, cada ajuste en el territorio precisan la seguridad jurídica que solo puede darle la mensura.

## 13. Bibliografía

- JAURI, Natalia, "Las villas de la Ciudad de Buenos Aires. Una historia de promesas incumplidas" [online], en *Question*, La Plata, Facultad de Periodismo y Comunicación Social UNLP, v. 1, N° 29, 2011.
- LÉPORE, Eduardo y SUÁREZ, Ana L., "Las villas de emergencia de la Ciudad de Buenos Aires", en Lépore, E., Mitchell, A. y Suárez, A. L. (eds.), *Las villas de la Ciudad de Buenos Aires. Territorios frágiles de inclusión social*, Buenos Aires, EDUCA, 2014.
- SNITCOFSKY, Valeria L., "Identidad y experiencia en las villas de Buenos Aires", Universidad Nacional del Litoral, Rosario, 2005, en <http://cdsa.academica.org/000-006/171>.