

A (RE) PRODUCCIÓN DE LA DESIGUALDAD URBANA POR LA VIVIENDA SOCIAL: EL PROGRAMA MI CASA MI VIDA EN PRESIDENTE PRUDENTE – SP

Júlia Fernandes Guimarães Pereira

Centro Universitario Toledo de Presidente Prudente

juliafgau@hotmail.com/julia.pereira@toledoprudente.edu.br

Resumen

Este artículo presenta un análisis de la relación entre la producción habitacional realizada por el Programa Mi Casa Mi Vida - PMCMV en la ciudad de Presidente Prudente, período de 2009 a 2017, y la expansión de su red urbana reproduciendo y profundizando las desigualdades sociales derivadas de la mala ubicación, falta de acceso a equipamientos públicos, servicios y movilidad urbana. Estas implantaciones ocasionaron un movimiento del mercado inmobiliario local, con apropiación de las valorizaciones urbanas e instalación de nuevos emprendimientos vinculados al programa, así como, nuevos loteos. En el presente trabajo se analizaron los resultados obtenidos en el análisis de los resultados obtenidos en el estudio, constructoras en sus lógicas económicas y espaciales para la producción habitacional.

Palabras clave: Vivienda social, Programa Mi Casa Mi Vida, Desigualdad Urbana.

1. INTRODUCCIÓN

La producción habitacional realizada por el Programa Mi Casa Mi Vida - PMCMV, en la ciudad de Presidente Prudente y la expansión de su red urbana con la influencia de agentes del mercado inmobiliario local posibilita en ese trabajo, un análisis sobre el modo en que nuestras ciudades vienen siendo producidas y como la vivienda social tiene reflejos en su estructura urbana y en la reproducción de las desigualdades. Proponemos desarrollar tal análisis a través de mapas y tablas que demuestren la expansión urbana y la producción inmobiliaria con enfoque para los conjuntos habitacionales de interés social y la producción de vivienda por el mercado, así como mediante la demostración de la alteración de su estructura urbana con actuación conjunta entre agentes privados y Estado.

Presidente Prudente es una ciudad de tamaño mediano, con una población estimada para 2018, de 225.271¹ habitantes, Índice de Desarrollo Humano (IDH) relativamente alto, de 0,806 y los habitantes tienen ingreso per cápita promedio de R\$881,16 reales – equivalente a US\$ 257,00. En el municipio, el déficit habitacional (cualitativo y cuantitativo sumado), en 2009, antes de la inserción del PMCMV era de

¹ Información obtenida del sitio del IBGE - Estimación para el año 2017: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/presidente-prudente/panorama>. Accedido el 15 de abril de 2018.

10.972 unidades, cerca del 5% de la población total, según lo que fue divulgado por el Plan Municipal de Vivienda publicado en el año 2014.

El PMCMV fue una de las vertientes del Programa de Aceleración del Crecimiento (PAC) del gobierno del Partido de los Trabajadores (PT), y retomó la pauta de producción habitacional estatal que por muchos años se quedó a la deriva, aumentando sobre todo el déficit habitacional del país. Es importante resaltar que, desde la propuesta de la Fundación de la Casa Popular (FCP), en 1946, el PMCMV fue el único que trajo a la agenda de discusiones el financiamiento subsidiado de inmuebles para las clases más bajas, trayendo avances importantes relacionados a la regularización agraria y la reducción de costos de cartera. La creación de subsidios para esas clases tiene un peso relevante, ya que la vivienda es el activo de mayor importancia y valor monetario al que tienen acceso. Además, la actuación del Estado en ese sector se vuelve primordial, por ser un bien de primera necesidad y que depende del gasto de valores expresivos, muchas veces, superando la capacidad de pago de la población más pobre que no tiene acceso a financiaciones de largo plazo adecuado.

El déficit habitacional brasileño, de acuerdo con datos de la Fundación João Pinheiro, tiene su mayor concentración en las franjas de ingreso de hasta tres salarios mínimos (R \$ 954,00 o US \$ 278,00), con porcentual en torno al 83% y que, cuando se suman a la franja con renta inmediatamente superior, esa cantidad llega a cerca del 95% del déficit total. Esta es una de las cuestiones objetivo de las mayores críticas al PMCMV que incluso con una producción de cerca de 3 millones de viviendas, no atendió de manera satisfactoria la demanda para el déficit principal que está concentrado en la franja de ingresos de 3 a 6 salarios mínimos. Esto se vuelve aún más drástico cuando analizamos la producción de vivienda social por el mercado privado y vinculada al PMCMV que atendió de manera más directa a las franjas de ingreso superiores a 6 salarios mínimos.

En la modalidad de conjuntos habitacionales de iniciativa pública, en sus directrices, el PMCMV establecía la necesidad de ser implantados en terrenos ubicados en área urbana consolidada y, para tal propósito, realizó alianzas con los municipios que, a fin de cumplir esa garantía, deberían donar de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 10 de julio de 2001 - Estatuto de las Ciudades - para el control de las áreas - para el control de áreas urbanas ociosas.

Otra directriz establecida en ley consistía en la construcción de las unidades habitacionales en áreas dotadas de infraestructura urbana básica (agua, alcantarillado, energía) y con garantía de la movilidad urbana. Según Rolnik, Reis y Bischof (2010), si estas directrices fueran garantizadas tendríamos ciudades más equilibradas con vivienda y empleo; aprovechamiento y optimización de la infraestructura existente; ubicación adecuada para todas las clases sociales, principalmente para la población de bajos ingresos; minimización de la necesidad de desplazamientos; disminución de los impactos ambientales derivados del proceso de dispersión urbana; y, por último, el cumplimiento de la función social de la propiedad.

Lo que ocurrió, sin embargo, es que el PMCMV se caracterizó más por una política en respuesta a la crisis económica mundial con el calentamiento de las actividades en el sector de la construcción civil, volviendo los proyectos principalmente a las constructoras privadas que atienden al mercado popular, que realmente una propuesta de construcción de vivienda de calidad. Esta característica de producción de vivienda popular en Brasil, buscando atender los intereses del mercado siempre fue la regla y no la excepción como señala Ferreira (2015):

[...] lo que se ve son conjuntos enormes, alejados en las periferias de las ciudades, monótonos por la repetición infinita de tipos habitacionales con un patrón constructivo de baja calidad arquitectónica y desprovistos de condicionantes mínimos de infraestructura urbana. (Ferreira, 2015, p.3)

La forma de producir el espacio urbano es resultado de la acción de varios agentes sociales -entre ellos el propio Estado- con intereses diversos que se reflejan en la construcción de nuestras ciudades. Dentro de la lógica de implantación del PMCMV, podemos observar que la prioridad, al menos desde el punto de vista de las constructoras, fue la superación para la caída de sus acciones intensificada por la crisis de 2008, teniendo en la elaboración del paquete la participación de los principales empresarios del sector. Desde el punto de vista del Estado, en el caso de los municipios, fue el precio más bajo de la tierra. En la dialéctica de construcción de los espacios a partir de los valores capitalistas y no sociales, es pertinente el cuestionamiento de cuánto esa producción va a diferenciar cada vez más la producción de las ciudades, resultando en espacios desiguales, fragmentados y segregados como veremos en ese artículo.

2 ELEMENTOS ESTRUCTURADORES DEL ESPACIO URBANO Y HABITACIÓN SOCIAL

La comprensión de los procesos de formación y la manera como el espacio urbano de una ciudad media es producido, reproducido y estructurado -como es el caso de la ciudad de Presidente Prudente- nos coloca ante el desafío de estudiar acerca de la historia, la cultura, que ocupa tal espacio y, también, de las cuestiones económicas que influyen de manera directa la conocida configuración espacial desigual que delinea la precariedad de vida de una parte significativa de la población.

Según Carlos (2001), la ciudad se reproduce como condición general del proceso de reproducción propio del capitalismo. Esto ocurre en el sentido de viabilizar los procesos de producción, distribución, circulación, cambio y consumo y, con ello, permitir que el ciclo del capital se desarrolle y posibilite la continuidad del proceso, luego, su reproducción. La ciudad, sobre todo en cuanto suelo, es vista y tratada como una mercancía de lujo - destinada a sólo un grupo elitizado de potenciales compradores - y como el espacio donde la lucha de clases ocurre demostrando claramente la contradicción entre valor de uso y valor de cambio que la tierra urbana pasa a tener. Nos encontramos entonces con un escenario urbano donde la disputa por el espacio se vuelve cada vez más fuerte y el aumento cada vez mayor de la población amplifica tal situación y apunta a la necesidad de buscar formas racionales y sostenibles de promover lo que entendemos por ciudades - ciudades compactas - y sus múltiples imperativos de habitar, trabajar y circular.

El proceso de urbanización, que tiene como resultado esas ciudades, en el caso brasileño, es algo bastante reciente. Es posible, por medio de un análisis conjunto entre ese proceso y la forma en que nuestras ciudades se configuran en el espacio, hacer una inferencia de que actualmente hay una relación entre el aumento de la urbanización y la dispersión de nuestras ciudades, con ampliación de las áreas periféricas en razón de la gran demanda por tierra urbanizada para vivienda. La ocupación de estos nuevos espacios ocurrió, en Brasil, por un proceso de extensión, y no de adensamiento, en que áreas de uso aún no urbano van siendo incorporadas para los usos urbanos, siendo necesaria la creación de espacios públicos y privados en esas nuevas localidades.

Una de las cuestiones tenidas en cuenta en este análisis y el encuentro de esa producción de ciudades por extensión es el valor de la ubicación. La tierra sólo pasa a tener un valor cuando recibe trabajo humano - cuando éste produce la ciudad fruto del trabajo social - y se remunera por ella por intermedio de la ubicación - algo socialmente producido. Cuanto mayor es la demanda de la tierra, mayor es su valor de cambio o, expresado en dinero, su precio. Para Villaça (2012: 34), la "tierra-localización" de la cual la tierra urbana es la más obvia, como producto del trabajo humano tiene tanto valor de uso y de cambio y ese valor es determinado por el tiempo de trabajo socialmente necesario para producirlo.

La unión de la valorización de la tierra y el consiguiente aumento de su precio, de acuerdo con la ubicación, aliados a la falta de oportunidades por la mayor parte de la población-reflejo de nuestra estructura excluyente y desigual- imposibilitan el acceso de la parcela más pobre de la población a áreas

que sean o legalizadas o bien localizadas, cuando no, permitan solamente el acceso con ambas características negadas. A este respecto, Villaça (2001) explica que:

La tierra urbana sólo interesa como "tierra-localización", es decir, como medio de acceso a todo sistema urbano, a toda ciudad. La accesibilidad es el valor de uso más importante para la tierra urbana, aunque toda y cualquier tierra lo tenga en mayor o menor grado. (...) Cuanto más central es el terreno, más trabajo existe en la producción de esa centralidad, de ese valor de uso. Los terrenos de la periferia tienen menos trabajo social incorporado en su producción que los centrales. (Villaça, 2001: 74)

La producción de la vivienda social por el Estado, aunque debería priorizar la ubicación adecuada y próxima a las infraestructuras urbanas ya consolidadas, la mayoría de las veces, reproduce lo que ya vivimos para parcelamientos ilegales. El precio de la tierra urbana se tiene en cuenta en el momento de la idealización y de la planificación de los conjuntos habitacionales y lo que era para ser una política inclusiva repite la lógica del mercado y aleja gradualmente las clases más bajas para las periferias.

Aún dentro de ese concepto, se inserta la discusión sobre la estructura urbana. Podemos considerar como estructura, cuando se refiere al espacio urbano, la ubicación relativa de los elementos espaciales y sus relaciones, es decir, de los centros de negocios (no sólo el principal, sino también los demás) de las áreas residenciales segregadas y, finalmente, las áreas industriales, teniendo en cuenta no sólo la circulación del capital, sino la circulación de los seres humanos como consumidores y portadores de la fuerza de trabajo. La fuerza más poderosa en la estructuración del espacio intraurbano tiene origen en la lucha de clases por la apropiación diferenciada de las ventajas y desventajas del espacio construido y en la segregación espacial de ella resultantes y que esa, la segregación, es un proceso necesario para que ocurra la dominación política y económica. Podemos preguntarse sobre lo que viene primero en nuestras ciudades: el desarrollo urbano o la infraestructura; la demanda por infraestructura (expansión urbana) o la oferta de ellas?

Cuando intentamos responder a esta cuestión, invariablemente nos encontramos con un aspecto existente en el espacio urbano de nuestras ciudades y muchas veces no clasificado como parte de su estructura que son los llamados vacíos urbanos. Es natural que el crecimiento de la población urbana lleve a una expansión de las áreas urbanas para comportar el contingente poblacional dentro de las ciudades.

La urbanización en saltos, que tiene como resultado tales vacíos, está asociada a la separación física de los núcleos de desarrollo urbano y la fragmentación de la ciudad. Tal fragmentación, demanda la expansión de la red de infraestructura de servicios - como abastecimiento de agua y alcantarillado - más allá de lo mínimamente necesario, contribuyendo a la dispersión y agravamiento de la desigualdad urbana. La retención de tierras ubicadas en espacios provistos de infraestructura tiene como resultado la expulsión de las poblaciones más pobres a áreas cada vez más distantes e inadecuadas ambientalmente para la vivienda - tenemos, en este caso, la exclusión de las clases bajas del suelo urbanizado. Además, el costo de la implantación de las infraestructuras y de los servicios en lugares cada vez más distantes es alto e incide directamente sobre la población.

Ante lo expuesto, es posible entender que el precio diferenciado de la tierra en localizaciones diferentes provoca una distribución desigual de la infraestructura urbana, con reproducción de jerarquías y refuerzo de las diferencias entre las clases sociales. La desigualdad en esta distribución puede ser percibida tanto en relación al acceso a esas estructuras como también en relación al modo en que éstas son consumidas y apropiadas por la población.

El Estado en ese escenario, tiene una actuación que se procesa por intermedio de políticas públicas y proyectos urbanos que acaban definiendo ejes de expansión y valorización territorial y por la intervención en el mercado inmobiliario por medio de instrumentos urbanísticos. Lo que vemos, sin embargo, es una actuación del mercado en la separación de los usos y en la apropiación de los servicios y hábitats urbanos como nos coloca Thomaz (2006):

El espacio en la sociedad capitalista, se expresa en términos mercadológicos, como el lugar privilegiado del lucro, excluyendo y marginando a los que no tienen condiciones de participar en ese proceso. Tenemos así, los que tienen acceso a la producción inmobiliaria en el circuito capitalista y los están al margen de ese proceso; los sujetos que habitan la ciudad "abierta", como espacio de las diferencias, y otros que construyen las ciudades para sí y sus iguales. (Thomaz, 2006, p.30)

Ante la falta de acción, el Estado tiene el papel de ofrecimiento de ciertos servicios o mejoras, cuando no hay interés por parte del capital privado o del mercado en el área, generalmente con una ubicación desprotegida. La vivienda aparece en ese escenario inserta en la producción de mercado capitalista y al mismo tiempo no siendo posible de ser consumida por el costo elevado que esa mercancía tiene, sobre todo para la clase obrera. Entra en escena la vivienda social conceptualizada como aquella producida y financiada por el Estado y destinada a la población de bajos ingresos.

3 HABITACIÓN SOCIAL Y FORMACIÓN URBANA DESIGUAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

Las ciudades brasileñas, sean las metrópolis, sean las ciudades medias, se encuentran actualmente divididas. De un lado están edificios y condominios de alto nivel y, por otro lado, o las favelas o conjuntos habitacionales populares dispersos y alejados en la malla urbana, forzando a los vecinos a apretarse en autobuses escasos a lo largo del día para dirigirse al trabajo o incluso los que poseen vehículos propios son llevados a enfrentar grandes distancias y congestiones cada vez más frecuentes en el medio ciudadano.

Es importante analizar que esa realidad no ocurre de manera dicotómica en nuestras ciudades, existiendo los espacios de ricos y pobres de manera aislada. A este respecto, Ferreira (2015, p.15) plantea que, "en realidad, ambos interactúan y se autoalimentan, en una dinámica de codependencia, para el bien o para el mal".

En este artículo, estamos analizando la estructura urbana y la profundización de la desigualdad social en la ciudad de Presidente Prudente con enfoque en el período en que se instalaron en la ciudad los conjuntos populares del Programa Mi Casa Mi Vida, sin embargo, para llegar a la actualidad, es necesario que, hagamos una reanudación de la historia y la formación urbana de esa localidad.

La ciudad de Presidente Prudente tuvo su inicio ligado a los frentes de expansión (poseiros en busca de tierras para subsistencia e intercambios) y los frentes pioneros (vinculados a emprendimientos económicos relacionados con la cultura cafetera y el crecimiento ferroviario) ocurridos a finales del siglo XIX y principios del siglo XX. La valorización del café ocurrida a mediados de 1800 permitió que propietarios de tierras comenzar a expandir sus negocios hacia la región y, siguiendo ese proceso, especuladores de tierra vinieron comprando glebas. Los métodos para adquirir las tierras eran a veces controvertidos. La región que, después de la Ley de Tierras de 1850, pasó a contar con gran porcentaje de tierras devueltas, tuvo su ocupación pautada, muchas veces, por la apropiación ilegal de glebas por medio de grilaje.

Durante el inicio del siglo XIX tuvimos la fase inicial de implantación del capitalismo en nuestras ciudades y la aparición de fábricas en ese contexto estimuló la producción, por parte de las mismas, de villas destinadas al operario, así como, la producción de viviendas para alquiler, conocida por vivienda rentista. En la ciudad de Presidente Prudente, el período de vivienda rentista coincidió con el surgimiento de la ciudad y no fue una práctica común la promoción de vivienda para alquiler, sino la producción de

parcelas de glebas cerca de la Estación Ferroviaria de Alta Sorocabana que se instalaba en el lugar y la promoción de pocas viviendas para los empleados de Ferrocarril en sus proximidades.

En el caso de las empresas de servicios públicos, las empresas de servicios públicos y las empresas de servicios públicos, que se dedican a la venta de bienes y servicios, también una de las responsables del gran desarrollo local y destaque como capital regional entre las ciudades del entorno. Una de las villas fue abierta en la parte frontal de la estación de tren y la otra en la parte de los fondos formándose así una bipolaridad en el origen urbano de Presidente Prudente. Esto es una herencia que hasta hoy se manifiesta en la expansión territorial de la ciudad, teniendo en el ferrocarril la principal vía de circulación de personas y mercancías y al mismo tiempo comportarse como línea o barrera que divide la ciudad en dos.

En los años comprendidos entre la década del 40 al 60, la ciudad de Presidente Prudente pasaba por cambios en la cantidad de población urbana registrándose un incremento del 57,30% en la tasa de urbanización así como una gran expansión de la malla urbana. No podemos decir que la ciudad, hasta ese momento, tenía alguna política de vivienda orientada a los sectores de bajos ingresos.

Las primeras iniciativas de producción habitacional de interés social aparecen en la ciudad sólo en los años en que el país enfrentaba el período de dictadura militar. En ese momento, es posible percibir de manera más nítida la actuación del Estado en la producción de medios de consumo colectivo, cuando comenzaron a ser implantados en la ciudad los primeros conjuntos habitacionales de interés social.

En el período de 1968 hasta 1979, se registró la implantación de tres conjuntos habitacionales, a saber: Jardim Bongiovani, en 1968, de iniciativa del Banco Nacional de la Vivienda; En el año 2000, en el año 2000, se estableció un sistema de gestión de la calidad de los servicios de salud en el país.

También es interesante notar, como a partir del momento en que las mejoras son implantadas por el poder público, ocurre un impulso en las ventas de inmuebles agrarios localizados en el entorno inmediato. Esta forma de producción de la ciudad refuerza la lógica capitalista y la necesidad de actuación del Estado como promotor de infraestructuras y equipamientos públicos. Esto se debe a que los terrenos situados cerca de estos conjuntos populares tienen valores más bajos que los terrenos ubicados en zonas más centrales, lo que provoca un aumento de la demanda de estos lotes. Sin embargo, esos locales se encontraban desprovistos de condiciones mínimas de habitabilidad y, de esta manera, los propietarios privados aprovechan un bajo valor de mercado en la adquisición de los bienes y en el futuro se apropiarán de las mejoras producidas por el Estado.

En el pasado, la ciudad recibió iniciativas del Plan de Acción Inmediata para la Vivienda (PAIH), en el período democrático, y del Programa Pro-Vivienda, con recursos provenientes del FGTS y del Programa de Arrendamiento Residencial (PAR), con recursos provenientes del Fondo de Arrendamiento Residencial (FAR). En la Tabla 01, podemos verificar la distribución de la producción de interés social hasta el año 2009 - anterior al PMCMV.

Tabla 1 - Conjuntos habitacionales por período de implantación y porcentajes

Período	Nº de conjuntos	Porcentual (%)	Nº de unidades	Porcentual (%)
1968-1980	11	26,82	2.026	13,45
1981-1989	02	4,87	922	6,12
1990-1999	21	51,21	10.748	71,37
2000-2009	07	17,10	1.363	9,06
Total	41	100,00	15.059	100,00

En la Figura 01, a continuación, podemos percibir cómo la ubicación de los conjuntos de interés social empiezan a concentrarse en los cuadrantes Norte y Nordeste. En cambio, es en ese período también que la cantidad de condominios residenciales de alto nivel dispara, concentrándose en la porción sur. Podemos decir que la ciudad de Presidente Prudente creció de forma discontinua dejando vacíos urbanos en su malla con indicadores de que su producción del espacio urbano ocurrió apoyada en la especulación inmobiliaria y en las prácticas del poder público de elección de localizaciones distantes para la implementación de programas habitacionales.

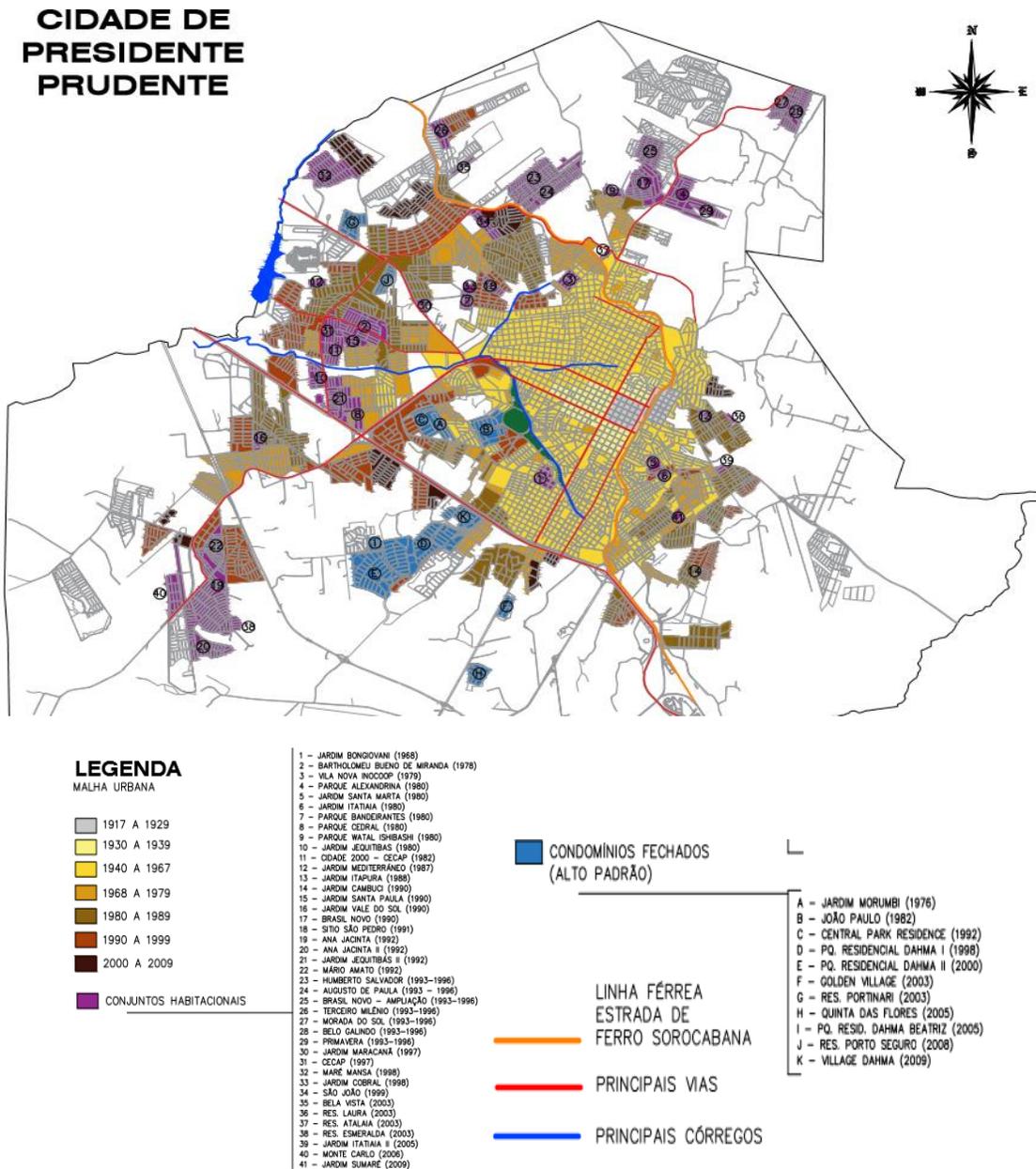


Figura 1 - Mapa de crescimento urbano de Presidente Prudente 1917-2009

4 EL PROGRAMA MI CASA MI VIDA Y LA REPRODUCCIÓN DE LA DESIGUALDAD EN LA CIUDAD DE PRESIDENTE PRUDENTE

Como conclusión de este trabajo, vamos a presentar cómo los conjuntos implantados por el Programa Mi Casa Mi Vida contribuyeron al proceso de expansión de la red urbana de la ciudad de Presidente Prudente - SP, a partir del momento en que, sobre todo los de iniciativa pública, en el centro de la ciudad, con accesos reducidos y dificultados por la falta de infraestructura necesaria, profundizando y reforzando las desigualdades que la vivienda social, de la forma como es producida en Brasil se conforma.

El Programa Mi Casa Mi Vida (PMCMV) - fue dividido en franjas de financiamiento. En la Faja 1 se encontraban los conjuntos habitacionales populares (de iniciativa pública) y las familias que anhelan esas casas no podrían tener ingresos superiores a R \$ 1.600,00 (US \$ 467,00). En esa primera franja, los subsidios eran casi integrales y las cuotas mensuales no podían sobrepasar el 5% del presupuesto total de la familia beneficiada.

La Faja 2 era destinada a familias con renta máxima de R \$ 3.275,00 (US \$ 957,00) y la producción destinada a esa franja no era realizada por iniciativa pública municipal o por entidades organizadas. En esta modalidad, empresas privadas, interesadas en realizar emprendimientos subsidiados requerían préstamos para la construcción de las viviendas y los clientes realizaban financiamientos para la compra de las casas, siendo el riesgo de morosidad muy bajo, ya que la vinculación de la compra se procesa vía banco financiador. La tercera y última franja, así como la banda 2, tenía los mismos agentes promotores y se destinaba a personas con ingresos hasta R \$ 5.000,00 (US \$ 1.461,98).

Para los conjuntos de la Faja 1 el Municipio se postulaba a recibir recursos del Gobierno Federal y una vez esa aprobada era necesario realizar una licitación para la elección de la empresa que iba a realizar el conjunto y era obligación de esa empresa la realización de todo el proyecto. Esta es quizás una de las cuestiones más polémicas de todo el PMCMV pues, dejando a cargo de la empresa la definición del proyecto, la preocupación prioritaria sería siempre la económica y no la calidad habitacional o del proyecto urbano. En esa modalidad, antes de la firma del término de adhesión, el Municipio era responsable por la indicación de las áreas priorizadas para implantación de los proyectos y debería realizar la donación de esas áreas al programa. También cabría al Municipio la instalación de la infraestructura básica de servicios como escuelas, puestos de salud y guarderías, así como por permitir el acceso al barrio (a través de vías).

Los emprendimientos que se realizaban para las Pistas 2 y 3 no tenían la participación directa del Municipio. En ese caso, no había la indicación o donación de áreas y tampoco había la selección de beneficiarios. Las propuestas partieron o de las empresas o de particulares que debían pasar por un proceso de aprobación de proyecto y de viabilidad por la Institución Financiera responsable del programa - Caixa Econômica Federal (CEF).

En la ciudad de Presidente Prudente, vivimos un escenario donde las unidades producidas - tanto en cantidad como en metraje- fueron mayores para las franjas de renta 2 y 3, o sea, los mayores necesitados, según los datos del déficit habitacional local, no fueron contemplados en su totalidad y un stock de viviendas fue producido en la ciudad sin que hubiera demanda suficiente para tanto conforme se puede ver en la Tabla 2. En la Figura 02, a continuación, es posible verificar los lugares de implantación tanto de los conjuntos de iniciativa pública como los de sector privado.

Tabla 2 - Minha Casa Minha Vida - Unidades y películas producidas en la ciudad de Presidente Prudente / SP - 2009-2016.

Iniciativa	Unidades	Metragem quadrada (m ²)
Pública	3.464	152.987,46

Privada e 3)	4.240	202.604,02
	7.704	355.591,48

Podemos percibir que nuestros espacios urbanos han sido construidos con base en valores capitalistas, siendo planificados y dirigidos según los intereses de empresas de construcción civil, y no basados en intereses sociales, tampoco de calidad urbana. El proceso de implantación de los conjuntos habitacionales y emprendimientos vinculados al PMCMV, que puede ser visto en la Figuras 02 no escapa a la regla y demuestra que el Poder Público sea por acción propia, sea por la permisividad al mercado, viene reproduciendo y reforzando la desigualdad urbana en la ciudad de Presidente Prudente. Los conjuntos populares, destinados a la Faja 1, fueron implantados, como mencionamos anteriormente, en locales desprovistos de infraestructura y muy próximos a las áreas rurales de la ciudad. Respectivamente por orden en que se entregaron a la población 5 conjuntos que son: Tapajós (2013), Panorâmico (2014), Bela Vista I (2014), Cremonesi (2014) e João Domingos Netto (2015).

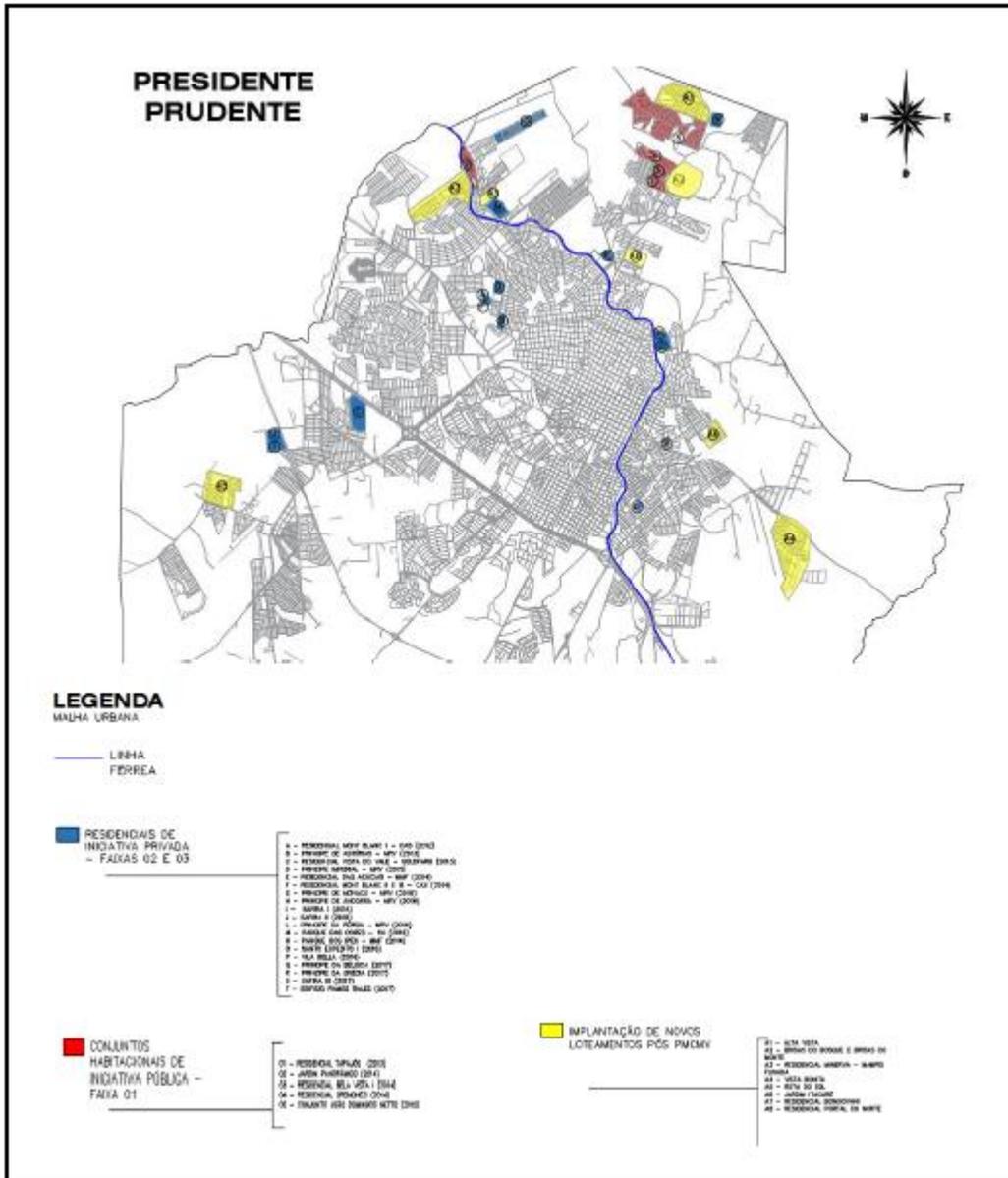


Figura 2 - Implantação de conjuntos e parcelas post PMCMV em Presidente Prudente

Los emprendimientos de iniciativa privada, destinados a las bandas 2 y 3, suman 18 implantaciones y supera en unidades (alrededor del 20% más) y metraje cuadrado (alrededor del 35% más) las unidades que se destinaron a la franja de renta 1, como podemos ver en la Tabla 2. En esa perspectiva, proponemos complementar las informaciones de la producción de vivienda social realizada por el mercado con los datos de los lotes que vienen siendo producidos en la ciudad, después de la implantación de las unidades habitacionales del Programa Mi Casa Mi Vida, con el fin de confrontar con nuestra tesis inicial de que la vivienda social contribuye a la estructuración del espacio urbano y el Estado y el mercado actúan de forma complementaria y el último se apropia de las valoraciones urbanas en beneficio propio y acaba por reforzar las desigualdades urbanas. (...) La ciudad capitalista no tiene lugar para los pobres (...) el funcionamiento de la economía capitalista tiende a mantener una parte de la fuerza de trabajo en reserva,

lo que significa que una parte correspondiente no tiene medios para pagar por el derecho de ocupar un pedazo del suelo urbano adecuado.

Los mapas de evolución urbana, con destaque para los conjuntos habitacionales, así como los que localizan las producciones post PMCMV retoman lo que Santos (1996: 81) constata cuando nos dicen que: "Cada hombre vale por el lugar donde está; su valor como productor, consumidor, ciudadano depende de su ubicación en el territorio (...) Por eso, la posibilidad de ser más o menos ciudadano depende, en gran proporción, del punto del territorio donde se está.

Vemos entonces que la lógica de implantación del Programa Mi Casa Mi Vida no priorizó, a diferencia de sus directrices iniciales, la reducción del déficit habitacional brasileño que tiene su mayor porcentaje en las clases de renta de hasta tres salarios mínimos. Los avances traídos, sin lugar a dudas, como la posibilidad de subsidio de la vivienda fue factor relevante para el acceso a la vivienda de parte de la población, sin embargo, la falta de acciones más efectivas y responsabilizadas no sólo del gobierno federal, sino también de los gobiernos estatales y, en especial, del municipio- trajeron agravantes para la estructura urbana que serán de difícil superación.

BIBLIOGRAFIA

- Carlos, A. F. A. (2001). Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana, Contexto, São Paulo.
- Ferreira, J. S. W. (2015). Minha Casa, Minha Vida: Notas sobre a responsabilidade coletiva de um desastre urbano. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – Enanpur XVI. Belo Horizonte. Anais... Belo Horizonte: ANPUR, 2015. p. 1-11. Disponível em: <http://xviananpur.com.br/anais/?wpfb_dl=515>.
- Fundação João Pinheiro. Centro de Estatísticas e Informações. Déficit habitacional no Brasil (2009). Belo Horizonte: FJP, 2012. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/185-deficit->
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE. (2017). Censo demográfico, 2017, Rio de Janeiro.
- Presidente Prudente (Município). Plano Municipal de Habitação (2014), Presidente Prudente.
- Rolnik, R.; Reis, J.; Bischof, R. (2010). Como produzir moradia bem localizada com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade, Ministério das Cidades, Brasília.
- Sposito, M. E. B. (1983) O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro.
- Santos, M. (1996) Urbanismo no Brasil, Civilização Brasileira, São Paulo.
- Singer, P. (1982). O uso do solo urbano na economia capitalista, Alfa-Omega, São Paulo.
- Thomaz, F. (2006) Usos das vias urbanas em Presidente Prudente/SP: Espaços públicos e legislação urbana. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.
- Villaça., F. (2001) O espaço intra-urbano no Brasil, Studio Nobel, São Paulo.
- Villaça., F. (2012) Reflexões sobre as cidades brasileiras, Studio Nobel, São Paulo.

ISBN 978-987-4415-46-2

