

maestria

Gestion y Desarrollo Habitacional

area tematica:

Gestion Socio-habitacional.

Poblacion de bajos ingresos.



Director M.G.yD.H.: Arq. Mario Forne

Docente Metodología de la Investigación: Dra. Elsa Chanaguir

Director de tesis: Arq. Mario Forne

Codirector de tesis: Arq. Cecilia Marengo

Maestrando: Arq. ELISA VIÑAS

Tesis de Maestría

Lineamientos para crear un programa permanente para viviendas autogestionadas de la población dispersa de bajos Ingresos¹ en el marco de la Gestión Municipal.



Fuente : Foto Arq. Elisa Viñas

“La Vivienda todavía no es un derecho, tal como lo exige nuestra Constitución Nacional. Lo que existe es una lucha por el derecho a la Vivienda, ligada a la lucha mas general del pueblo argentino para lograr una verdadera sociedad democrática, en donde las políticas habitacionales se implementen en función de las necesidades de la población y la asignación de recursos se haga en termino de solidaridad humana y no de lucro y el privilegio de una minoría.”²

¹ (Quintil 2 y 3)

² YUJNOVSKY, Oscar. “Claves Políticas del Problema Habitacional Argentino” -1955-1981. 1-Ed.:Bs. As. Argentina. Grupo Editor Latinoamericano S.R.L.

Reconocimiento

A Elsa Chanaguir, que además de docente y correctora fue una gran amiga que me apoyó a través de este largo y arduo camino.

A Mario Forné, por su visión abierta y entusiasta.

A Cecilia Marengo, por su colaboración científica.

A los actores de mi tesis: sencillas personas de los barrios Cerrito y Autódromo, que dieron sus respuestas primero con algo de temor pero luego esperanzadas de que algo cambie.

A mis dos hijos, Marcos y Josefina que me supieron esperar y a los cuales les robe tiempo, tiempo de compartir.

A Noelia, responsable del diseño gráfico de la tesis.

Indice

Prólogo	7
Síntesis	8
Presentación	9
Delimitaciones	11
Delimitación Temática	11
Delimitación Geográfico-Situacional	11
Delimitación Temporal	12
Introducción	14

1 Definición del objeto de estudio

Tema de Investigación	17
Preguntas Operativas	26
Factores Globales que agravan el problema	27
Objetivos de la Investigación	29
Formulación de la Hipótesis	30
Variables de la hipótesis	31
Determinación de los indicadores	32

2 Marco Teórico

Referentes Teóricos	35
Aspectos Socio-culturales	36
Producción de estrategias sociales	36
La educación modeladora cultural y de comportamiento cívico	38
Aspectos Político-económicos	40
Aspectos Políticos desde la gobernabilidad y la democracia	40
Aspecto económico desde el capital social	42
Aspectos Físico-espaciales	43
Lo urbano como desafío en el mundo globalizado	43
Conclusiones Generales	45
Conceptos operacionales	46
Conceptualización Hábitat Popular	76
Conceptualización	76
Hábitat popular y su gestión en Córdoba, en los 90s	78

Indice

3 Etapa de Investigación

Programas habitacionales dirigidos a población bajos recursos.....	89
Organización y Gestión Municipal en Córdoba en relación a la vivienda	93
Organización y Gestión Municipal.....	94
Estructura Orgánica Municipal.....	97
Departamentos y Dependencias	98
Córdoba y la Planificación Normativa.....	101
Normas y Ordenanzas Municipales.....	103
Córdoba y la Planificación Estratégica.....	108
PECba -Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba.....	109
Caso de estudio. Barrio periférico del noroeste de la ciudad de Córdoba	117
Ubicación del sector	118
Selección del área de estudio	120
Selección del barrio de estudio.....	122
Situación geográfica	123
Estadísticas del barrio de estudio.....	124
Ordenanzas que rigen al barrio.....	127
Selección de Viviendas para su relevamiento y encuesta.....	128
Historia del Barrio.....	131

4 Desarrollo de los Indicadores y Conclusiones

Desarrollo de los Indicadores.....	141
Planillas de Evaluación de las entrevistas a Usuarios.....	142
Desarrollo de las Variables y sus Indicadores.....	144
Conclusiones	151

5 Propositiones y Acciones

Proposiciones generales.....	159
Acciones generales a acciones particulares.....	161
Acciones como instrumentos en la Gestión Municipal.....	162

Indice

6 Lineamientos de Gestión Habitacional

Lineamientos Generales	164
Gráfico de Gestión Local.....	164
Programa Propositivo de Gestión y Desarrollo Habitacional	164

Anexos

Metodología.....	169
Gráficos metodología.....	170
Entrevistas a Actores Claves	172
Planes de Viviendas.....	178
Ordenanzas Municipales en relación a la vivienda.....	186
Antecedentes.....	195
1) Experiencia Municipalidad de La Carlota, Secretaria de Asuntos Sociales	
2) Viviendas en Rafaela del CEVE (Centro Experimental de la Vivienda Económica)	
3) Plan de vivienda Cooperativa Villa Hermosa y Cooperativa Futura (Villa Bustos). Programa 17 (Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Social Básica) Experiencia a través de la Mesa de Concertación.	
4) Programa para ampliación de viviendas dirigido a familias carenciadas de distintos barrios de Córdoba.	
5) Experiencia con cincuenta familias dispersas de Villa El Libertador. La gestión participativa en la construcción del hábitat residencial. Arqs. Graciela Maffrand y Mónica Rusconi.	
Bibliografía	202

Prólogo

Si hubiera una palabra que exprese el sentimiento que dominó este lapso de mi vida fue Desafío ya que, de alguna manera durante todo este tiempo sentí que debía comprometerme en el esfuerzo compartido de cumplir con una de las misiones mas importantes de la Universidad: estar abierta a las necesidades de la sociedad. Fortalecí mi convencimiento que los estudios de postgrado, no solo deben aportar a la formación y perfeccionamiento de los propios planteles de docentes de las casas de Estudio y a sus carreras académicas, (objetivo importante por cierto por la responsabilidad que asumen en la transferencia a nivel de formación de las carreras de grado), sino también es necesario que trasciendan los resultados de sus investigaciones y avances a los profesionales que diariamente deben poner en práctica y a prueba sus conocimientos para cumplir los roles que la sociedad les requiere.

Síntesis

El presente trabajo busca indagar sobre la problemática de la gestión y desarrollo de quien construye su vivienda, en forma de autogestión, sobre terrenos periféricos de bajo costos, por lo general por fuera del aparato formal, para llegar, a través de un diagnóstico de esta situación habitacional urbana, a promover una política permanente en la gestión institucional-local dirigidos a esos pobladores. Como marco teórico se desarrolla la conceptualización de hábitat popular, analizando las respuestas dadas desde el estado y la sociedad civil en la última década en nuestra ciudad.

En términos metodológicos, se realizaron entrevistas a actores del ámbito municipal, como informantes claves en busca de un rol más activo y a usuarios de viviendas de un barrio periférico tomado como caso de estudio, para identificar los indicadores de evaluación de la hipótesis con que se inicia esta investigación.

Palabras Claves

Mejoramiento hábitat popular, gestión socio-habitacional, Informalidad, vulnerabilidad de los "nuevos pobres", desprotección institucional, rol municipal, políticas de viviendas dirigidas a personas de bajos recursos.

Presentación

Incluimos en esta presentación la Justificación de la elección del tema para lo cual recurro a una cita de M. Castell que se ha constituido como una guía Personal: "Las ciudades sólo podrán ser recuperadas por sus ciudadanos en la medida en que reconstruyan de abajo a arriba, la nueva relación histórico entre función y significado mediante la articulación entre lo local y lo global..."¹. En el ejercicio profesional pude detectar que existe un gran sector poblacional desprotegido técnicamente, que se ha constituido en esta última década en una franja de gran vulnerabilidad en el amplio sentido social y económico, agudizando el problema de su acceso a la Vivienda.

¹ Borja, J, Castell, M "Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la Información. 1997. Pag 67.

² "Se reconoce la responsabilidad del Municipio con relación a la segmentación social y la desintegración espacial y funcional que la marginalidad urbana provoca. En tal sentido, es posible asumir que, habitar en un lote urbanizado, aunque no sea suficiente para resolver la pobreza, colabora en acortar la segmentación social y mejora la integración espacial..." (Subsecretaría de Vivienda de la Secretaría de Desarrollo de la Nación, M. Neumann, Mejoramiento de Barrios, 2000)"

Por otro lado constituyendo el derecho a la vivienda un derecho social ineludible que el estado no ha logrado atender debidamente y que influye de manera importante en el desarrollo de la ciudad, reconocemos la importancia del rol Municipal en esta gestión.²

La complejidad del tema de la vivienda es abordado tanto en los ámbitos universitarios como por sectores sociales comprometidos y exige que se tomen variados y creativos caminos para dar solución a la problemática de su gestión, desarrollo y producción.

La idea motora en la elección de este tema es la búsqueda de unos de esos caminos, que integre un cuerpo de ideas que pueda servir a los necesitados de viviendas de escasos recursos, en el que los actores involucrados en la producción habitacional interactúen coordinada y eficientemente de abajo hacia arriba, y se encuentre crecimiento social y económico para todos, sin competencia sectorial y principalmente haciendo uso de lo que ya nos está dado: demandantes, reparticiones funcionando, buscando la "buena gobernabilidad"³ como la aplicación transparente y responsable de la autoridad en diálogo con la población, y una gran masa de profesionales y técnicos.

Adelantando el objetivo de la investigación se propone una acción permanente de atención a la vivienda social de grupos de personas de bajos recursos, que formal o informalmente acceden a la compra del

En la Sociedad, en forma directa sobre la efectividad de la gestión del demandante de vivienda caracterizado, evitando su informalidad.

En la política municipal, en una primera instancia propulsando la modificación de ordenanzas que faciliten la gestión de las viviendas de este sector y en segunda instancia en la participación directa y abierta de los actores involucrados, con un mayor control de la superficie construidas en este sector poblacional.

³ Di Lullo, Raúl, cita en Globalización, Forma Urbana y Gobernabilidad, Red Alfa Ibis, Vol 4 de compilado por Kinuthia-Njenga 1999 (Políticas Integradoras: proyectos programáticos heterogéneos")

En los técnicos de la construcción: en un rol socio-habitacional mas activo en el ejercicio de su profesión, concertado con el Estado.

Delimitaciones

Delimitación Temática

El problema de investigación busca realizar un aporte sobre la gestión al acceso a la vivienda, y al desarrollo habitacional en general, de un grupo poblacional disperso y de escasos recursos que profundizó su vulnerabilidad en relación a la búsqueda del mejoramiento de su Hábitat.

Delimitación Geográfico-situacional:

El área micro de análisis es: periférico- urbana de la zona nor-oeste de la ciudad de Córdoba. Barrios que se fueron consolidando en un proceso centrífugo de la población de Córdoba, en su mayoría población expulsada del mercado.⁴ Según datos del último censo 2001 el 72% de la población de la ciudad de Córdoba vive en áreas periféricas, mientras que en el año 1970 estas cifras representaban el 48% Y 52% respectivamente.⁵

Observamos en el siguiente cuadro: el crecimiento periférico-urbano

Cuadro Tasa media anual de crecimiento por grandes áreas por cada 1000 habitantes

	70-80	80-90	91-01
Area Central	-4.6	23.5	-20.3
Area Intermedia	-4.3	10.6	-21.4
Area Periférica	4.0	11.3	21.9
TOTAL	21.1	11.8	7.9

Asentamientos sobre lotes de propietarios privados, empresas o individuales, de loteos aprobados anterior a la ordenanza Municipal N° 8060/ 85 que, por no poseer la infraestructura completa fueron vendidos a muy bajo costo, que componen, aún actualmente una gran porción de terrenos vacantes en la periferia de este sector de la ciudad y que

⁴ Población urbana y rural, con sus diferentes características

⁵ Arq.Mgter.Peralta, Carolina. "Redistribución Poblacional de Sectores Periféricos de la Ciudad de Córdoba."

Durante toda la década del 90, fueron densificándose y formando "Barrios"⁶ desde la "formalidad a la informalidad" o desde la total Informalidad (ver conceptualización en capítulo 2).

Se elige esta zona por las siguientes características:

Porque potencialmente ofrece aun capacidad de suelo vacante⁷

Conforman uno de los ejes principales de crecimiento de la mancha urbana⁸ de Córdoba ya que en términos socio-económico constituye la otra cara de la misma moneda de las urbanizaciones periurbanas de "countries" y barrios cerrados.

Delimitación Temporal:

El período que se pretende abarcar en el estudio es la década del noventa hasta el corte sincrónico que establecieron las entrevistas a informantes claves y las realizadas en el barrio caso de estudio.

Se elige este período porque representa la aplicación Modelo

Neoliberal, que no logró dar solución al problema habitacional, los sectores de bajos recursos a pesar de haber existido elementos positivos que hubieran podido acortar la brecha deficitaria, entre los que podemos mencionar:

Política "facilitadora" de la vivienda y reducción de la pobreza promovida por el Banco Mundial, que permitió la aplicación de una serie de programas con ese objetivo.

Posibilidad de contar en este período con créditos.

⁶ Rettaroli y otros.

"Un rasgo común de esta no planificación es la escasa relación de continuidad en las trazas de los diferentes loteos, que por una necesidad natural de apropiación y pertenencia, los habitantes y el propio catastro municipal denominan barrios, pero que sólo después de largos años estos tendrán entidad de tales-o sea identidad, servicios, equipamientos comunitarios, etc."

⁷ Riva, Diego A, Diseño de la vivienda promovida por el Estado. Instituto de la Investigación de la Vivienda. "La zona del C.P.C de Argüello suma un total de 1.225 has, un 20% de la superficie urbana disponible". La disponibilidad del suelo urbano en la ciudad de Córdoba (Superficie urbana disponible por sectores y subsectores urbanos-área periférica)

La suma entre población y población admisible es de 224.481 (1998) Op.c.

Organización de la sociedad (organizaciones técnicas y de base), creadores de una cadena de actores, de los cuales encontramos ejemplos que dieron respuestas eficientes al problema de la vivienda, en forma participativa.

Introducción

Esta investigación se presenta en seis capítulos principales: En el primero, se deja definido el tema, incluyendo los factores macros que se dieron en el período de estudio y que contribuyeron al agravamiento del problema; los objetivos de la investigación; la hipótesis que da lugar a la misma y los indicadores que se usaron para dar respuestas a las variables desprendidas de la hipótesis.

En el segundo, se desarrolla el Marco Teórico en dos partes. En la primera parte se consideran los referentes macros que se presentaron como orientadores de esta investigación y que colaboraron en los conceptos operacionales, con los cuales se realizó la bajada empírica; en la segunda parte se realiza una aproximación conceptual del "hábitat popular" y los promotores de su gestión en Córdoba en la década del 90.

En el tercero, se vuelca la investigación en sí. Se inicia con un recorrido en los planes y programas habitacionales destinado a la población de bajos recursos desde los tres niveles de gobierno, luego se analiza a la Municipalidad como actor propuesto para la gestión urbana.

Por último, se presenta como caso de estudio "un barrio periférico de viviendas autogestionadas del noroeste de la Ciudad de Córdoba" que se fue consolidando de una manera muy lenta en estos últimos 50 años, a modo de abordarlo como ejemplo de un sector poblacional que se presenta como desprotegido en relación al hecho habitacional.

Lo que se desprende de la observación, relevamiento y encuestas a usuarios de las viviendas del barrio estudiado.

En los tres últimos capítulos se abordan las conclusiones, proposiciones y lineamientos para un Programa Habitacional como aporte de acción en la Gestión Local Municipal.

Capitulo 1



Fuente : Foto Arq. Elisa Viñas

Los sectores pauperizados requieren de políticas innovadoras y de acuerdo al informe redactado por la Comisión Nacional para la Conferencia de las Naciones Unidas de Estambul, para la población mas pobre no existe en la Argentina acciones de gran impacto, ni tampoco una política sostenida.

Lo único que existe es un tratamiento paliativo que no contribuye a arreglar el problema estructural de fondo.(Agregado de la Autora de la presente investigación)

Tema de investigación

Paralelamente a los programas implementados desde el Estado, con sus características erráticas y clientelistas, y a las acciones de las ONGs, la construcción de la vivienda individual espontánea siguió urbanizando nuestra ciudad,⁹ en muchos casos con un gran déficit en la provisión de infraestructura básica y tenencia de la tierra. “Estamos hablando de una verdadera ciudad informal, al lado de la ciudad formal. La construcción de esa ciudad es una producción sin Profesionales, de obreros, artesanos y usuarios”¹⁰.

La Municipalidad preparo hacia el año 2000 un documento que formaba parte de los que llamo “Bases para un Diagnostico”¹¹ en él se llega a diagramar las urbanizaciones residenciales registradas en el periodo 1985-2000 llegando a la conclusión que la “ocupación de tierras urbanas a partir de los 60 se hace mayoritariamente a través de planes masivos de vivienda”. Lo que no se cumple al menos en el área de estudio de esta investigación, como se graficará más adelante en plano de la zona.¹²

Cabe aclarar como lo afirman autores “La ciudad informal no es la ciudad marginal”,¹³ es la respuesta a la ineficiente intervención por parte de quienes tienen a su cargo la “educación del pueblo en sus aspectos fundamentales para el desenvolvimiento armónico de la sociedad en que viven.

El acelerado proceso de urbanización, el incremento de la pobreza y los altos índices de crecimiento vegetativo del segmento poblacional, sobre el cual esta focalizado esta investigación y que en los

⁹ Tomamos la cita efectuada por el Arq. Ardibe, D. en su investigación “La autoconstrucción de viviendas en la Argentina” (La plata /95) en su conclusión final: Pelli (1990:204): “No es novedad la afirmación que son millones de viviendas las que se construyen en nuestro continente sin intervención de los arquitectos y que estos millones de viviendas no son ya una suma de unidades dispersas sino que están constituyendo un aporte importante y desconcertante a la configuración del territorio habitado, en particular y de forma espectacular en las mayores ciudades”.

¹⁰ Rettaroli-Eguiguren-Alvarez-Rubioli. Los corredores Urbanos. SECYT 1999

¹¹ Departamento Municipal Dirección Planeamiento urbano

¹² Ver capítulo 3. Lamentablemente no hemos podido encontrar datos oficiales que nos lleve a un paralelo directo entre estos datos y las construcciones informales de viviendas individuales

¹³ Borja J. Castell.M. Op.Cit Pag 60

párrafos que siguen será caracterizado,¹⁴ son factores que contribuyeron y aún contribuyen a agravar la situación, con la aparición de los “nuevos pobres”, convirtiéndose en un sector vulnerable.¹⁵

Transcribimos un cuadro, abreviado, que analiza la región que nos interesa. El mismo fue obtenido del Diagnóstico de la Situación Habitacional Urbana, realizado por la Dirección Nacional de Políticas Habitacionales de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;¹⁶ podemos observar la importancia en volumen del sector vulnerable al que nos referimos. Representan los Quintil 2 y 3¹⁷ y la región pampeana que es la que corresponde a Córdoba, sumadas son mas del 35% de la población.

14 Cuadro Hogares según Regiones y Nivel de Ingreso”

15 La situación de este sector, se encuentra agudizada por la crisis económica, la desaparición del Estado de Bienestar y el mercado como impulsor casi exclusivo de desarrollo y cuyos resultados se expresan en una mayor pauperización salarial, subempleo, desempleo, etc a lo que se suma la ineficiencia de políticas sociales que no llegan en forma directa y rápida a los necesitados” Arq. Alberto A. Salguero, Artículo Revista “El arquitecto” N6 Octubre 1992.

16 Se elabora a partir de la información brindada por la Encuesta de Condiciones de Vida 2001 (ECV2001), desarrollada conjuntamente con el Programa SIEMPRO y del INDEC.

17 En la actualidad, a modo de ilustración, los quintiles guardan la siguiente relación con los montos de ingresos: Q1 (\$460), Q2 (\$800), Q3 (\$1200), Q4 (\$1900), Q5 (\$36700)

Cuadro Hogares según Regiones y Nivel de Ingreso (Fuente Elaboración Encuesta Condiciones de Vida (SIEMPRO - INDEC)

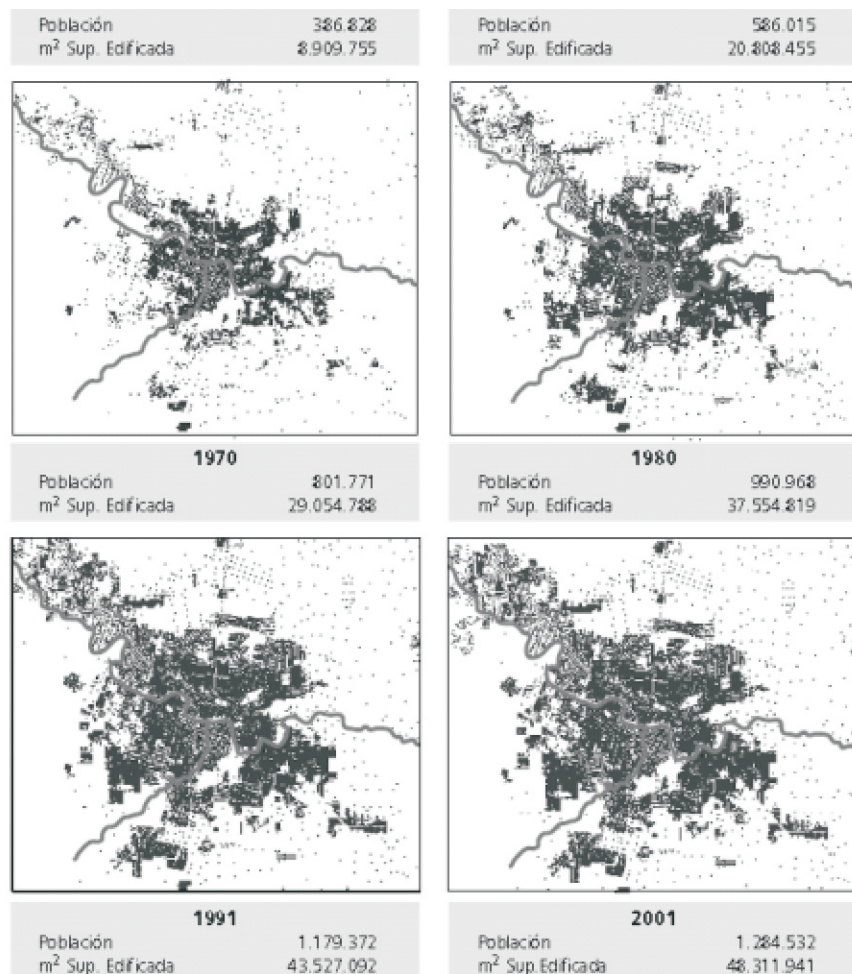
Ingreso	Pampeana
Quintil 1	15.3
Quintil 2	16.3
Quintil 3	18.8
Quintil 4	17
Quintil 5	14.2
Ignorado	18.4
TOTAL	100 (2.995.029)

Esta población expulsada de la ciudad central, fue produciendo asentamientos en la periferia en un proceso desestructurado, desatendidos por el Estado, quedando en una situación de desprotección total, que incluye, la apropiación del suelo y la construcción de sus viviendas. En Córdoba esta situación es posible debido a que nunca hubo una política real de Tierras urbanas por parte de la Municipalidad y los loteos

históricamente quedaron en mano de la especulación de las empresas loteadoras. Recién con la Promulgación de la ordenanza 8060/85 de Regularización de Urbanización¹⁸, los organismos consideran la vivienda no como un hecho aislado sino como una parte de un todo como es la infraestructura urbana (vivienda y sus servicios).¹⁹

De todos modos quedaron sin resolver la situación de enormes extensiones de "huecos" poblados, cuyos lotes son de propiedad Privada.

Evolución del crecimiento Físico y Demográfico entre los años 1970 y 2001
Fuente Subdirección de Sistemas de Información Empresarial Municipalidad de Córdoba según datos Censos de I.N.D.E.C.



Fuente: Subdirección de Sistemas de Información Empresarial - Municipalidad de Córdoba. Según datos Censos de INDEC.

¹⁸ Promulgada con el objeto de impedir las extensión sin orden de la ciudad sobre terrenos de bajo costos, exigiendo a partir de esta la infraestructura de los mismos.

¹⁹ Ver Marco conceptual (Cap.2)

Estas imágenes de la mancha urbana de la ciudad de Córdoba, y los años en que fueron tomadas, nos muestra que la explosión demográfica se dio en las dos décadas anteriores a la que en esta investigación nos ocupa, es decir que a esta altura de las circunstancias no podemos simplificar el problema sólo al hecho del incremento de la pobreza, el gran déficit de infraestructura, la precariedad habitacional de una gran porción poblacional, sino, a nuestra opinión, los motivos tenemos que buscarlos en la no acción de los gobiernos e instituciones. Recién en estos años se vislumbra alguna reacción después del desvastamiento que produjo en el país la aplicación de la economía neoliberal, en nuestro país, en la década de los 90s.

Incluimos el siguiente cuadro que nos muestra la población netamente urbana para la región de Córdoba, asentándose en más del 90% en los barrios con trazado urbano, lo que hace importante la problemática a tratar.

Cuadro Hogares según Regiones y Localización de la Vivienda. Fuente Elaboración Encuesta Condiciones de Vida (SIEMPRO- INDEC)

Tipo de Barrio	Región Pampeana
Barrios con trazado urbano	97.9
Villa de emergencia de Asentamiento	2.1
TOTAL	100 (2.995.029)

Otros actores, como el Ing. Raúl Mellabasky,²¹ hacen recaer la responsabilidad del crecimiento de la mancha urbana en forma discontinua y radial no solo al hecho privado de la especulación (que dió lugar a las tipologías de barrios cerrados) sino a la acción pública que

20 Por nombrar solo algunos de las consecuencias que arrastro la aplicación del sistema político imperante en esa década.

21 PECba. Documento Consensuado Municipal. 2004

se vió obligada a la extensión de infraestructura, accesos, energías, gas etc. hacia barrios nuevos de gestión estatal.

Enfocaremos nuestro estudio hacia un organismo institucional: La Municipalidad, actualmente llamada desde todos los sectores sociales a cumplir un rol protagónico, como parte del proceso de descentralización dentro del marco de la democratización, y de la "buena gobernabilidad": La Municipalidad, en la ciudad de Córdoba, tiene mucho que recorrer en su funciones de promoción local enunciadas a través de la "Planificación Estratégica", quedando, aun por superar solo la práctica de una "Planificación Normativa" poco flexible.

En este marco y en esta última década, en relación a las viviendas su actuación se limitó sólo al lanzamiento de Operatorias puntales para la regularización de obras ilegales, desde su departamento Obras Privadas.

Además se presentaron, en Córdoba, situaciones que no hicieron otra cosa que fomentar la informalidad: En 1993 el "Régimen de regularización de construcciones y mejoras no denunciadas" trastocó el orden de la incorporación de las superficies cubiertas al sistema, parecía que los planos serían reemplazados por simples "Declaraciones Juradas": Tradicionalmente las construcciones a través del orden establecido de planos aprobados (con la correspondiente revisión técnica y tributaria del permiso de edificación) entraba al fisco en forma legal para tributar por superficies cubiertas con determinadas

características y funciones. A partir de 1991 la Dirección de Rentas de la Provincia decide hacer uso de aerofotometrías (Relevamiento Aéreo), En ese momento, como un novedoso sistema, para incorporar superficies con el objeto de combatir la evasión impositiva y actualizar los Registros Catastrales. la misma produjo un gran impacto social, porque además de cobrar deudas de forma acumulada y retroactiva desde el año de la lectura al momento de cobro, incurrió en una serie de errores producto de la poca precisión del sistema usado para determinar funciones y superficies cubiertas.

Así es como todas las viviendas aparecen tributando sin la necesidad de la realización de los planos, medida que llevo a la confusión sobre necesidad de registrar los planos de inmuebles construidos y sobre todo cuando hablamos de las viviendas de personas de bajos recursos insertos en una coyuntura de gran carencias, donde el diseño no parece ser importante, donde la construcción no tiene parámetro de la eficiencia y lleva al usuario, con elevadísimos costos a dedicar toda su vida en la gestión y desarrollo de su vivienda.

Hoy, esa falacia se ha establecido y no solo Rentas sigue incurriendo en el mismo error de aplicar el sistema, sino, que por razones de mayores cobros, Empresas Privatizadas de Servicios como por ejemplo Aguas Cordobesas realiza por su cuenta el relevamiento de las viviendas aún en obra; como hoy el agua llega a los confines mas alejados del Ejido Municipal muchas veces, las viviendas por precarias que sean

22 Empresa Privada de Provisión de Agua en Córdoba

23 Esta situación positiva es un aporte de la eclosión en la década del noventa de los barrios cerrados y countries periféricos.

24

aparecen como superficies cubiertas, desligadas del proceso Municipal de aprobación y legalización de planos. Hecho que hace que en esta jurisdicción

25

aparezcan como baldíos terrenos contruidos, desvalorizando el instrumento idóneo como son los planos y planillas que acompañan al mismo convirtiéndose sólo en un "asunto" tributario.

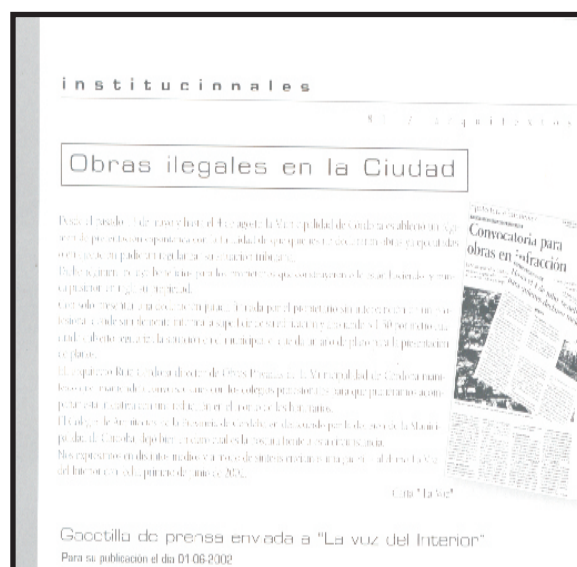
Desde el 13 de mayo al 4 de agosto del 2002 la Municipalidad de Córdoba estableció un Régimen de Presentación Espontánea de viviendas sin planos con la finalidad más tributaria que de ordenamiento habitacional.

La Municipalidad, desde su rol de registro de Obras Privadas, atiende de igual manera las necesidades de un demandante de vivienda de un "country" que a uno de vivienda de interés social, los cuales, a nuestro modo de ver, merecen atención diferenciada por las necesidades y los recursos con que cuentan.

Municipalidad de Córdoba estableció un Régimen de Presentación Espontánea de viviendas sin planos con la finalidad más tributaria que de ordenamiento habitacional.

24 Cada tanto la Municipalidad aplica una Operatoria (ver en Planteamiento del Tema) para paliar esta situación.

25 A través del cual obtenemos acabadamente la definición formal, funcional y morfológica del edificio a construir.



Definición del objeto de estudio

En 1996 se crea la Dirección del Hábitat Popular,²⁶ que teóricamente se presenta como el Departamento Municipal más idóneo a dar respuesta al problema de la vivienda como realmente la necesita este segmento poblacional. Sin embargo, en ese Departamento, hasta hoy, sólo han podido solucionar problemas puntuales y siempre en respuesta a una agenda de interés político (por emergencias),²⁷ lo cual no es suficiente para atender el déficit habitacional. Enfocaremos nuestra investigación a la forma de producción habitacional, en la que el usuario accede de algún modo a la tierra de bajo costo, (potencialmente autogestores de vivienda que podemos considerar como población dispersa, que construyen para uso propio) apuntando a lograr que se desarrolle un programa desde la Municipalidad, que contemple la posibilidad de atender a su inserción formal, logrando de ese modo efficientizar la gestión y desarrollo de la vivienda popular individual.

A la vez, si bien no es objeto de investigación, propulsamos el acuerdo de la sociedad civil con la pública para el desarrollo sostenido, no pudiendo dejar de incluir el acompañamiento técnico correspondiente, que debe estar presente en todo proceso de producción habitacional, cuya relación se presenta actualmente como un desafío, que deberá ser acompañado con un marco legal adecuado, llevado a cabo por distintas formas de asociaciones profesionales.

Se propicia que la Municipalidad, y los grupos técnicos capacitados y

26 Ordenanza Nº440/ 1996

27 Se creó con el objeto de dar solución a las familias radicadas en la costanera del Río Suquia, de la costanera de la Cañada y del nudo vial Mitre. Posteriormente en diciembre del 2003, la oficina funciona, haciéndose cargo de la reposición de las viviendas de barrios carenciados que sufrieron la destrucción del Tornado que azotó la ciudad de Córdoba.

relacionados puedan ofrecer un servicio de asesoramiento a la población dispersa de bajos ingresos para la organización de la autogestión y desarrollo de sus viviendas, programa que no debería estar aislado sino inserto dentro de una política integral de capacitación y educación apropiada y una campaña de difusión adecuada hacia la comunidad.

Preguntas Operativas

¿Cómo lograr mejorar la gestión individual de la vivienda de la población dispersa de bajos ingresos, de modo de potenciar los magros recursos que traen, eficientizándolos en las etapas de acceso a la tierra, de proyecto, y construcción de las mismas, de modos que entren al sistema en forma legal, respetando la calidad que se merecen?.

¿Cómo potenciar desde la Gestión Municipal, la atención individual para resolver las necesidades del hábitat social?.

¿Qué tipo de instrumentos y herramientas se pueden diseñar para contribuir al mejoramiento de la gestión y desarrollo de las viviendas de la población de bajos ingresos?

¿Cómo contribuir desde la comunidad para que los técnicos idóneos colaboren armónicamente en el logro del mejoramiento de esta gestión?

¿Cuanto influyen las ordenanzas municipales en la Problemática?

Factores globales que agravan el problema

No podemos dejar de expresar, aunque mas no sea en forma sintética, ya desde esta instancia, los factores macros que rodean a la problemática haciendo a la misma mas compleja aún. Estas situaciones estructurales por todos conocidas y padecidas son enumeradas y serán ampliadas en el capítulo 2 al analizar los referentes teóricos y los conceptos operacionales que rodean a la investigación.

Económicos

El fenómeno de globalización y la adopción del neoliberalismo como modelo socioeconómico en nuestro país.

La reestructuración económica del país y de Córdoba y sus consecuencias en la desarticulación productiva, insustentabilidad económica, vulnerabilidad social, degradación ambiental y la ingobernabilidad política.

Políticos

Adhesión política al modelo neoliberal.

Carencia por parte del estado de políticas integrales que privilegien la sustentabilidad social.

Decisiones políticas que llevan al debilitamiento del estado en el ejercicio del poder de manejo de recursos en forma equitativa dejando en el desamparo e indigencia a amplios sectores de la población.

Sociales

El desempleo, la subocupación y pobreza producto de los factores económicos y políticos enunciados en punto anteriores.

La consolidación de la ciudad dual y la aparición de “los nuevos pobres” coincidente con la disminución de la franja de la clase media.

El aumento de la población con NBI, con consolidación de la pobreza estructural y con ella las consecuencias sociales de desocupación, informalidad laboral, marginación y la inseguridad urbana.

Como contrapartida, un desarrollo intensivo de espacios de exclusión y concentración de la riqueza.

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Contribuir al mejoramiento del hábitat de la población de escasos recursos, colaborando a su inserción formal al sistema, a través de la gestión de un instrumento municipal que se constituya en un programa permanente

Objetivos Particulares

Indagar sobre las producciones de viviendas de bajos recursos ejecutadas en los últimos 10 años, en Córdoba.

Indagar con que Departamentos o Direcciones, políticas y/o programas cuenta la Municipalidad de Córdoba, para atender la problemática de la vivienda de la población de bajos recursos.

Determinar calidad, cantidad y característica de las viviendas resueltas bajo la forma de autogestión.

Contribuir en el proceso de gestión de la vivienda de población de bajos ingresos a través de la definición de un programa permanente, desde los Municipios de modo de asegurar que llegue en forma directa a los demandantes.

Contemplando:

- Organización económica
- Acceso a la tierra
- Normativa
- Apoyo técnico

Formulación de la Hipótesis

General

La carencia de diseño de políticas habitacionales integrales y de programas municipales que contemplen las diferentes demandas, ha dificultado la eficacia en la gestión y desarrollo de las viviendas para sectores poblacionales de bajos recursos, en Córdoba en la década del 90 contribuyendo a ²⁸ mantener la Informalidad, legal y técnica de la vivienda.

Particular

Una acción política a escala Municipal descentralizada y accesible, dirigida a los sectores de escasos ingresos que opere activamente, provea e Informe adecuadamente herramientas simples de consultas permitiría:

Formalizar la gestión integral de las viviendas

Capitalizar los recursos sociales y la fuerza de trabajo que traen consigo los demandantes.

La participación del demandante, con asesoramiento profesional, en el proceso de diseño.

Una mejor gestión en el proceso de producción de la vivienda

El ingreso formal de la vivienda al sistema

Si bien, esta hipótesis particular sólo podrá ser contrastada una vez aplicado el programa, la consideramos como punto de partida para la formulación de lineamientos de esta investigación.

28 Ver "Conceptos Operacionales" en el Marco Teórico, Capítulo 2. Pag.48.

Variables

Variables de la Hipótesis General

Carencia de diseño de políticas habitacionales integrales y de programas municipales que contemplen las diferentes demandas.

Dificultad en la eficacia y en la gestión y desarrollo de las viviendas para sectores poblacionales de bajos recursos.

Informalidad (legal y técnica) de la vivienda.

Variables de la Segunda Hipótesis

Estas variables encontrarán respuesta luego de aplicado el programa piloto propuesto.

Política Municipal descentralizada y accesible.

Herramientas simples de consultas, para formalizar la gestión integral de las viviendas.

Integración de profesionales técnicos en servicio de la comunidad.

Capitalización de los recursos sociales y de la fuerza de trabajo que traen consigo los demandantes.

Participación del demandante en el proceso integral de la vivienda

Minimización de los costos a través de la participación del demandante en el proceso de producción de la vivienda

A continuación incluimos en forma de cuadro, para su mayor claridad las variables de la hipótesis general, con indicadores que fueron utilizados para verificar la misma y que surgieron de la primera etapa de las entrevistas a informantes claves (funcionarios y empleados municipales), ver Anexo página 173.

Variables de la Hipótesis General	Indicadores
<p>Carencia de diseño de políticas habitacionales integrales y de programas municipales que contemplen las diferentes demandas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Aplicación parcial e ineficiente de los programas habitacionales -Desconocimiento o falta de identificación de las diferentes demandas -Falta de coordinación entre departamentos idóneos para la gestión de vivienda -Falta de generación estadísticas internas que diferencien los distintos sectores y las distintas gestiones de vivienda
<p>Dificultad en la eficacia y en la gestión y desarrollo de las viviendas para sectores poblacionales de escasos recursos,</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Estrategias para el acceso a la tierra -Estrategias para el diseño de la vivienda -Estrategias para la legalización de planos
<p>Informalidad legal y técnica de la vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Carencia de planos aprobados en la etapa de diseño. -Construcción de la vivienda sin asesoramiento técnico -Superficie cubierta no declarada -Desatención del Estado en el control de las construcciones de este segmento poblacional

Capitulo 2



Fuente : Foto Arq. Elisa Viñas

“El Mercado de las casas individuales (como cualquier mercado) aunque sin duda en grados diferentes es el producto de una doble construcción social, a la que el estado hace una contribución decisiva: construcción de la demanda a través de la producción de las disposiciones individuales...” 29

29 Pierre Bourdieu,
“Las Estructuras Sociales de la
Economía”

Este capítulo se desarrolla en tres partes:

En la primera, se explicitan aspectos macros como "Referentes Teóricos" que influyen en el "Hacer Habitacional"; basándose en aquellos autores que colaboraron en la toma de posición conceptual sobre aspectos endógenos y exógenos al actor demandante de una vivienda.

En la segunda, se expresan los "Conceptos Operacionales" usados durante el desarrollo del trabajo, completando el marco conceptual.

En la tercera parte se intenta llegar a una "Conceptualización del Hábitat Popular" y las respuestas que al mismo se dieron en Córdoba en la década del 90, desde las distintas producciones ³⁰ públicas y privadas. Esta, representa una elaboración de la autora producto de un proceso indagatorio y de aprendizaje durante el período de la Maestría y de la experiencia profesional.

Entorno al problema habitacional se genera toda una filosofía presentando al desarrollo de viviendas como uno de los paradigmas de las actividades humanas.

La situación personal de los habitantes de barrios construidos por el Estado y de barrios autoconstruidos en muchos casos marginales e ilegales, fueron estudiados e investigados a lo largo de décadas ³¹ anteriores.

Este capítulo busca fijar los referentes teóricos a nivel macro, etapa que precede al trabajo de campo que posteriormente aporta conclusiones concretas sobre un grupo poblacional que es motivo de la investigación de esta tesis.

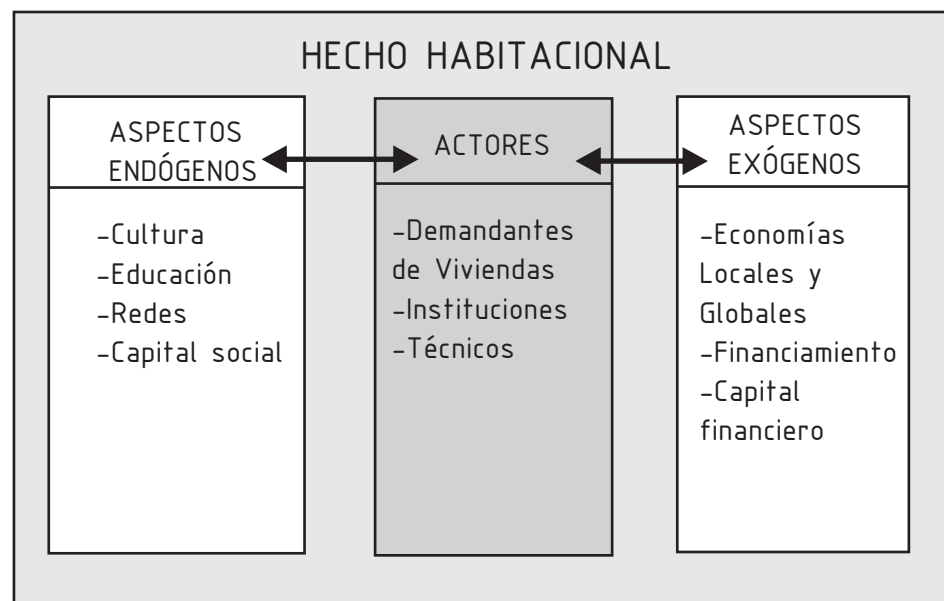
³⁰ Forne, Mario, Marengo Cecilia, M.C. "Diseño de la vivienda promovida por el Estado"

³¹ Wiesenfeld, Esther, La autoconstrucción. Un estudio psicosocial del significado de la vivienda. Resumen tesis doctoral. 1997.

Referentes Teóricos Macros

El análisis teórico se desarrolla a través de Aspectos que desde lo macro influyen y complejizan el hacer habitacional propio de cada sociedad, de cada país. Estos son: Aspectos Sociológicos y Culturales; Aspectos Políticos y Económicos; Aspectos Físicos -Espaciales, analizados desde componentes que los integran.

Estos Aspectos se los trata de sintetizar en un cuadro ilustrativo que muestra al hecho habitacional como multidisciplinario para lo cual deberán sumarse las visiones, las investigaciones, los conocimientos de sociólogos, economistas, políticos, urbanistas, arquitectos, geógrafos urbanos etc., en relación con los actores y con sus aspectos exógenos y endógenos.



Aspectos Sociológicos y Culturales:

Producción de Estrategias Sociales

En relación a los aspectos sociológicos, se indagó sobre al "sistema de estrategias de reproducción social", adoptándose el marco conceptual planteado por Bourdieu y estudiado y aplicado por Alicia Gutierrez³² para el análisis de la problemática de la vivienda como instrumento de abordaje de los mecanismos de reproducción social de las familias..

Pone en relación la sociedad y el individuo e intenta descubrir los condicionantes sociales que tienen las acciones de este último como agente social. Estos condicionantes son de dos tipos: condicionantes externos (fuera del individuo) y condicionantes internos (incorporadas al habitus).³³

Las "condiciones incorporadas" o mas precisamente las estructuras sociales incorporadas se refieren a disposiciones a actuar más de cierta manera que de otra, a pensar más de cierta manera que de otra, etc. Es todo aquello que los agentes sociales han ido incorporando a lo largo del tiempo y dentro de ciertas condiciones objetivas. Son esquemas de percepción y de acción que proporcionan los límites de "lo que es posible" o "no posible", "Pensable" o "no pensable" que cada individuo va haciendo a lo largo de su vida, según sea el medio social (condiciones objetivas externas) en el que actúan y el cual está ligado al concepto de clases.

Según Bourdieu, en relación a los condicionantes externos al demandante de vivienda actúan los distintos actores que producen el bien "vivienda" como son lo arquitectos, empresas constructoras, pero también está el Estado, cuya participación es decisiva a través de sus políticas de vivienda y sus

³² Gutiérrez, Alicia, "Estrategia habitacional, familia y organización doméstica" en: Cuaderno de Antropología Social Nº 10, Facultad de Filosofía y letras de la Universidad de Buenos Aires, 1998, pp. 151-163

³³ En latin "caja de herramientas" que yo tengo incorporadas (huella de la tierra), como esquema de percepción y acciones

No-políticas de vivienda, la normalización de los créditos, bancos que proporcionan esos créditos etc.

Desde los habitus (condicionantes internos), expresado por Bourdieu, extraemos la noción de "estrategias" y su diversificación en la reproducción de las familias que ocupan posiciones dominadas en el "espacio social".³⁴

Desde la perspectiva analítica de Pierre Bourdieu, las estrategias de reproducción se definen como "conjuntos de prácticas muy diferentes, por medio de las cuales los individuos y las familias, tienden de manera consciente o inconsciente a conservar o aumentar su patrimonio y correlativamente a mantener o mejorar su posición en la estructura de las relaciones de clase.

En nuestra investigación se tomará el concepto de "estrategias"³⁵ como instrumento para tratar de llegar al cómo y el porqué de las acciones de estos pobladores objeto de estudio en relación a la producción y desarrollo de sus viviendas.

³⁴ Espacio social, concepto ampliado por la autora analizada: "estamos implicando una distinción analítica entre esta noción y la de espacio físico, "diferenciándolo de este por que se define por las relaciones que ocupan los individuos y como estructura de yuxtaposición de posiciones sociales

³⁵ Ver conceptualización en Referentes Operacionales, Capítulo 2

La Educación, modeladora cultural y de comportamiento cívico

Hemos creído necesario abordar este concepto, aunque más no sea en forma sucinta, lo cual nos llevó primeramente a indagar sobre definición de educación en un sentido amplio.

La educación (del latín "educare") definida como el proceso bidireccional mediante el cual se transmiten conocimientos, valores, costumbres y formas de actuar; no sólo se produce a través de la palabra, está presente en todas nuestras acciones, sentimientos y actitudes.

La educación es un proceso de inculcación / asimilación cultural, moral y conductual, a través de la cual las nuevas generaciones asimilan y aprenden conocimientos, normas de conducta, modos de ser y formas de ver el mundo de generaciones anteriores, creando además otros nuevos.

La educación es un proceso de socialización de los individuos de una comunidad.

Estas definiciones nos dejan claro que es un proceso interactivo del individuo con el medio que lo rodea. Si bien existe una educación no "organizada",³⁶ es responsabilidad institucional a través de sus políticas educar al pueblo sobre el modo de actuar, de crear valores, de formar e inducir cultura y desarrollo .

La Educación es indispensable en los campos básicos de la vida en sociedad como la educación escolar, salud, vivienda, respeto al medio ambiente; pero también los es en otros campos que hace al individuo y sus relaciones y a este como responsable de generaciones futuras.

³⁶,"Son vivencias y relaciones sociales". "Es la educación informal no planificada que ejercen las influencias ambientales. No ocupa un ámbito curricular dentro de las instituciones educativas."

En el campo de la vivienda, que aquí nos compete, las instituciones influyen a través de sus ordenanzas en el "hacer" de la ciudad y esto significa influir y direccionar comportamientos, lo que requiere, entre otras cosas, la "comunicación" constante con la sociedad.³⁷

En estos últimos años, se está buscando políticas de viviendas más flexibles para poblaciones de bajo recursos, para lo cual y previo a estos se deben desarrollar programas educacionales-socio-culturales como estrategias innovadoras que rompan la línea de la "ciudad informal": - ¿no es acaso el tema de la informalidad, una responsabilidad de nuestras instituciones? que con el "dejar hacer" está avalando algunos procedimientos, con todo el riesgo que se vuelva a la sociedad misma, sobre su calidad de vida y en el rompimiento del orden general.³⁸

La informalidad en los ingresos, ... la informalidad en lo constructivo se ha convertido casi la forma corriente... y no es más que un hecho permitido por las reparticiones encargadas que responden a una supraestructura institucional encargada de la "educación" cívica de su pueblo.

³⁷ "La comunicación hacia la ciudadanía forman parte del proceso mismo de un plan estratégico". Jordi Borja y Manuel Castel. (Local y Global

³⁸ Esta investigación se presenta en esta línea de acción.

Aspectos Político - Económicos

Aspectos políticos desde la gobernabilidad y la democracia

La crisis política argentina, puso en evidencia la "perversidad" del modelo económico de la década del noventa y los escasos valores éticos y morales de lo dirigentes locales para sostener un estado democrático, justo y equitativo mas allá de la imposiciones dictadas por lo bancos acreedores Internacionales.

Nadie puede ignorar que el déficit del estado es consecuencia y no causa del equilibrio del modelo económico, donde la crisis del 2001 de la Argentina es la culminación del modelo sostenido en la década del 90.

¿Lo que funciona en otras partes del mundo, no funciona en nuestro país ?

El libre mercado invierte los términos de la ecuación democrática y subordina la política a la economía y la economía a las finanzas y deja a la sociedad fuera de sus demandas reales, ausente de su protección y en manos de los que mandan en el mundo.

Esto se manifestó en esta ultima década, en relación a lo social, en la fuerte aceleración del incremento de la pobreza, de la desnutrición infantil, de la desigualdad social, la miseria extrema, en relación a lo económico en el endeudamiento, la recesión y depresión financiera.

Segun el Banco Mundial y el FMI, algunos países llegan a tal grado de endeudamiento que son insustentables o inviables...

Quizás en este punto sea pertinente aclarar conceptos sobre gobernabilidad, que es una instancia primaria a gobierno .

Son conocidos los amplios debates teóricos, que en esta última década se realizaron en relación a este concepto. La gobernabilidad,³⁹ como concepto y como problema real ha tomado estado público en los últimos años muestra la preocupación en torno al problema, como real ejercicio de la democracia, aun no ha podido ser superado mas que en el mero discurso.

Cabe citar a Dillulo Raúl, quien en ocasión de su ponencia sobre Espacio Público, dijo:- "Así lo formula el PNUD en 1997 y lo resume muy claramente la Asistencia Holandesa para el Desarrollo (NEDA), cuando define la "buena gobernabilidad", como la aplicación transparente y responsable de la autoridad, en diálogo con la población (compilado por Kinuthia-Njenga 1999):⁴⁰

"Si la gobernabilidad de la democracia depende de la capacidad del gobierno para atender equilibradamente las grandes demandas ciudadanas, es evidente que esa habilidad, a su vez esta relacionada con la capacidad del sistema político del cual ese gobierno forma parte para identificar esas demandas y formar consensos detrás de ellas".⁴¹

Diálogo, consenso, equidad, transparencia, programas con visión social, sustentabilidad parecen ser las palabras claves que tiene que venir de la mano de un buena gobernabilidad.

³⁹ El 12 y 13 de octubre de 1998 se realizó en Córdoba un Congreso Iberoamericano de Municipalistas de los cuales se realizó una recopilación compendiada.

⁴⁰ Falu, Ana y otros. Globalización, Forma urbana y Gobernabilidad, Pag 220

⁴¹ Gobernabilidad, Descentralización y Concertación en los Gobiernos Locales. Tomassini Luciano (Director Centros de Análisis de Políticas Públicas, Universidad de Chile)

Aspectos económico desde el capital social

El logro de un nivel óptimo de gobernabilidad sólo será posible si con ello se alimenta y condiciona un crecimiento económico basado en una competitividad auténtica sustentada desde un consenso de actores sociales que concertadamente de abajo hacia arriba, buscan elevar la calidad de vida de la población. Consenso que llevará a la elaboración de programas sociales que formaran parte de una política coherente.

En los programas sociales participan una amplitud de múltiples actores, los cuales tienen una interdependencia básica, el logro del mismo dependerá que no existan enfrentamientos jurisdiccionales, pugnas burocráticas, arreglos de intereses partidarios.

Aspectos Físicos - Espaciales:

Lo Urbano como desafío en el mundo globalizado

La especulación inmobiliaria por un lado y la pobreza estructural por otro nos muestra hoy una ciudad fragmentada espacialmente, generaron en los 90s, "enclaves de riquezas" y "enclaves de pobreza". Las acciones Municipales y sus ordenanzas no fueron suficientes para revertir esta situación.

Desde lo físico territorial, la Municipalidad a través del departamento de Planeamiento ⁴² planteó (1994) un Desarrollo poli céntrico de la ciudad propulsando la gestión de las infraestructuras para mejorar la eficiencia y la productividad urbana. Sin embargo esta posición ha generado polémica ante el verdadero objetivo de este policentrismo, lo cual no estaría mal si esta estrategia no arrastrara el mayor deterioro del área central, que se viene dando desde la década del neoliberalismo menemista. ⁴³

"Entre lo local y lo global ha quedado un vasto espacio que demora en articularse. Esto genera inestabilidad en la sociedad urbana como en los diferentes niveles gubernamentales, pero fundamentalmente deja desguarnecido el gobierno local". "El desafío de los Estados actuales en e mundo globalizado es recuperar lo local, lo cual solo es posible logrando una gobernabilidad mínima" ⁴⁴

Dentro de la ciudad se muestran como una generación de espacios a dos velocidades, esta imagen a dos tiempos marca dos caras de una misma moneda. Por un lado la ciudad sinónimo de crecimiento, la ciudad fachada y por el otro la ciudad sinónimo de pobreza, exclusión, la ciudad de crisis, la

⁴² Diagnóstico Tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de Córdoba Asesoría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba. Dirigido. Arq. Maria Elena Foglia. 1993

⁴³ "El Área Central es un lugar de alto valor simbólico, histórico y económico para la ciudad de Córdoba". Una Ciudad Posible, Recentralización de la ciudad de Córdoba, Fundación Centro de Córdoba.

⁴⁴ "Estado Mínimo" exposición Lic, Marianacci. Maestría en Gestión y Desarrollo Habit. (12/4/02)

del patio trasero. Estas dos caras tan marcadas no son otra cosa que consecuencia de los cambios operados a nivel global que cristalizan a nivel local, en la ciudad.

En la ciudad de Córdoba, en esta última década conviven las grandes inversiones trasnacionales, con el trabajo precario, las grandes obras de infraestructura con la reducción de presupuesto de salud y educación, las mansiones hollybudenses con los barrios cada vez más pobres, ahondando mas la brecha que siempre existió.

Esta ciudad dual ⁴⁵ en lo social e económico tiene su correlato urbano claramente visible:

En este nuevo patrón urbanístico basado en un modelo policéntrico, el centro de la ciudad se desvanece y surgen nuevas centralidades hacia fuera con un acentuado proceso de suburbanización y metropolización. Aparecen las urbanizaciones tanto para los exitosos como para los excluidos, y la ciudad crece como una mancha de aceite.

En Córdoba, los ejes planteados como estratégicos por la Dirección de Planeamiento Urbano ⁴⁶ no llegan a revertir los procesos espontáneos de conformación periférica, más aún esto se han profundizado en esta última década; como si hubiera sido una falta de acuerdos entre las superestructuras institucionales, como si hubiera sido una desatención a "lo menos importante", ante las profundas transformaciones urbanas, acaecidas al mismo tiempo.

⁴⁵ Castell, Manuel.
La ciudad informacional.
Editorial Alianza.1995

⁴⁶ Municipalidad de Córdoba.
Año 1993

Conclusiones Generales:

La lógica del posicionamiento de lo local (gobierno municipal) para competir externamente deberá venir de la mano de políticas microeconómicas de desarrollo (crecimiento integral de lo micro a lo macro) y la consideración del capital humano-cultural junto al económico y físico. Y en esta visión deberá circunscribirse una nueva y activa política habitacional municipal. Quizás esta sea una forma de hacer urbanismo, no desde la visión de otras realidades socio-económicas, sino desde la necesidad interna de la organización social-doméstica de cada hogar de cada segmento poblacional. Viene al caso citar lo expresado por el Profesor Carlos Alberto Torres Tovar dijo en relación a una conferencia de reflexión sobre la ciudad colombiana de pensadores y profesores universitarios, después por él compilada:⁴⁷ "Asumir la responsabilidad de los retos del aprendizaje no a través de la imitación, sino de la construcción de paradigmas propios". En nuestra ciudad la descentralización municipal a través de los Centros Comunales es un hecho físico que se presenta como la posibilidad de la participación desde lo micro en los distintos puntos de la ciudad.⁴⁸

⁴⁷ La ciudad, hábitat de diversidad y complejidad; Universidad nacional de Colombia; Año 2000; Sede Santafé de Bogotá.

⁴⁸ El "Presupuesto Participativo" puesto en aplicación desde el año 2003 es una de las herramientas sociales que podría viabilizar el desarrollo social de abajo a arriba

Vivienda

Adherimos al concepto de Yujnovsky , el cual considera que los servicios habitacionales, no se restringe a la unidad física, sino que se extiende a los servicios, la infraestructura externa, su localización y al ambiente general en el cual se inserta la unidad "techo" o "refugio".

Es pertinente conceptualizar la expresión que en esta investigación se utiliza como vivienda de bajo recursos espontánea, individual, popular. Definimos bajo esos términos aquellas construcciones destinada a la habitación que se construyen en casi todos los casos sin intervención profesional, constituyendo los sectores de la vivienda informal, que en general provienen de pobladores de trabajos informales, pero que tienen la posibilidad de un acceso a la tierra.

En trabajos realizados por el Centro Experimental de la Vivienda Económica, un muestreo realizado en la ciudad (año 1982), toma como base las 4 zonas homogéneas de menor nivel (físico, funcional, socio-económico): El 81% del universo muestreado es propietario de su vivienda y entre ello, el 78,4% la construyeron por su propia iniciativa.(Estructura de costos en la construcción de viviendas autopromovidas ,CEVE). Panorama que constituye una realidad de nuestro país que habla de la posibilidad del acceso a las tierras de una gran porción de personas aún aquellas de magros recursos pero la no intervención del estado en organizar las mismas hace que en un gran porcentaje, ellas se mantengan al margen de la legalidad.

⁴⁹ De acuerdo a datos del INDEC, Abril a Junio del 2004 el 54,2% de los trabajadores no tienen aportes jubilatorios y el 50% de ellos están en negro.

Gestión

En general, significa ocuparse de algo y hacerlo funcionar bien, influyendo sobre las circunstancias que lo rodean para alcanzar objetivos y metas. En particular estamos apuntando a eficientizar la gestión que atañe a personas de pocos recursos económicos (que por lo general representan potencialmente quienes construyen sus viviendas informalmente), potenciando sus recursos a través de la "gestión asociativa y participativa" de pequeños grupos, con asistencia técnica, para la consecución de su hábitat.

Existe modelos de "gestión asociativa" a través de cooperativas u otras formas, pero en general el Estado y sus normativas promueven, en lo habitacional la formación de grandes grupos de demandantes donde se diluyen los verdaderos objetivos y también en el proceso las responsabilidades.

Como problemática urbana, implicará entonces, una utilización y combinación más eficiente de los factores administrativos, institucionales, jurídicos, económicos y políticos, para lo cual también se puede aplicar el término gestión en un contexto de mayor escala, ejemplo, Gestión Institucional, Gestión Local etc.

Informalidad

La informalidad en la construcción de las viviendas, debe entenderse como la provisión del bien casa por fuera del aparato institucional que rige el cumplimiento del Código de Edificación.⁵⁰ Se refiere a no asentar los planos con la consecuente falta de asesoramiento técnico y el o registro de las superficies construidas.

Queremos diferenciar la definición de “asentamientos informales” y “asentamientos ilegales”; por lo general este último significa una apropiación de terrenos de propiedad ajena o del Estado.⁵¹ Julio Calderón, investigador urbano, consultor en programas de desarrollo social expone la siguientes definiciones:

Ilegal: Ocupación de la tierra que contradice expresamente las normas existentes, el código civil y la autorización pública.

Informal: Actividad económica que no se adhiere a las reglas institucionales y que no estas protegida por ellas, en oposición a la actividad formal que opera dentro de los procedimientos establecidos.

Irregular: Subdivisión que esta aprobada oficialmente pero que no ha sido ejecutada de acuerdo con la ley.

Tenemos que destruir el concepto de informalidad como una “enfermedad” que hay que tratar sino insertarla dentro una “governabilidad integral”, que marca el desafío de los gobiernos a escala municipal, en el marco de la recuperación de la credibilidad institucional.

⁵⁰ Ordenanza Nº 9387/85-
Nº 10281/00-
Decreto Reglamentario 463
Serie “D”

⁵¹ En Córdoba los encontramos asentados a orillas de recursos de agua (río, canales, cañada), terrenos pertenecientes a Ferrocarriles etc.

Periferia

“Espacio que rodean un núcleo cualquiera”. Bajo este concepto el núcleo depende del modelo de ciudad de la que se habla, pudiendo haber uno o mas núcleos, por lo cual también cambia el concepto de periferia de acuerdo a la ciudad a que se refiera.

“El PEC (Plan Estratégico de Córdoba año 1992) reconoce tres grandes zonas espaciales en la ciudad. La primera es el Area Central de la cuadrícula colonial con unas 170 manzanas, de alta densidad, área que coincide con el Centro Histórico de la ciudad. La segunda, el área intermedia, que corresponde con las zonas de barrios tradicionales de barrios residenciales, la que se desarrolla alrededor y de manera concéntrica al área central.

Finalmente una tercera zona periférica suburbana que se ha consolidado en los últimos 40 años, de baja densidad, en la cual conviven sectores de los más altos niveles de vida con los sectores de mayor pobreza de La ciudad”.

En el caso particular de la ciudad de Córdoba, el espacio periurbano se conforma como un anillo irregular, compuesto por “mosaicos” de diverso tipo, entre los cuales existen superficies vacías cuyos propietarios especulan con el precio futuro de dichos suelos.

En este anillo irregular y discontinuo- se localizan una variada gama de asentamientos urbanos: villas de emergencia, barrios populares consolidados (resultantes tanto de loteos económicos y

autoconstrucción como de planes estatales de vivienda), nuevas urbanizaciones de elites (Torres, H. 1998) o guetos de la riqueza (Valdez, E. 1998), áreas de recreación, zonas industriales, depósitos y centros de carga, etc.

La distribución de superficies según la normativa, en Córdoba corresponde al área periférica 21.328 has, sobre un total del ejido municipal de 57.600 has

Gráfico Síntesis de la Estructura Urbana de la Ciudad de Córdoba (Fuente PEC)



“En la década del 90 la pauta de asentamiento residencial fue la suburbanización de los sectores de altos ingresos configurada por enclaves de baja densidad, plantea una disputa por espacios intersticiales de la periferia tradicionalmente urbanizados por sectores populares.”⁵²

⁵² Reese, Eduardo. Seminario Transformaciones Urbanas Recientes. Características de la Gestión del Suelo Urbano. Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional. Agosto 2006

Población de bajos recursos

Está asociada a la conceptualización de pobreza⁵³ que los medios oficiales para su medición, aplican alternativamente el método del ingreso o el de subconsumo (método de las carencias o necesidades básicas insatisfechas).

Muchos hogares serán "pobres por ingreso" y "no pobres por NBI", como contrapartida, se presentan situaciones de hogares con ingresos superiores a la LP (Línea de la Pobreza), sin que éstos resulten para cubrir las necesidades básicas en materia de vivienda, o debido al bajo nivel educativo del jefe de hogar.

Serie Estudios INDEC. Nº1, Buenos Aires, 1984 "La pobreza en la Argentina" define las necesidades básicas insatisfechas (NBI) según los siguientes indicadores de privación:

Hacinamiento: hogares que tuviera más de tres personas por cuarto

Vivienda: hogares en una vivienda de tipo inconveniente (pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo, lo que excluye casa, departamento y rancho)

Condiciones sanitarias: hogares que no tuvieran ningún retrete.

Asistencia escolar: hogares que no tuvieran algún niño de edad escolar (6 a 12 años) que no asistiera a la escuela.

Capacidad de subsistencia: hogares que tuvieran cuatro o más personas por miembro ocupado y, además, cuyo jefe no haya completado tercer grado de escolaridad primaria.

⁵³ La Serna, Carlos y Tecco, Claudio "El caso de Argentina" artículo publicado en el libro de Urzúa R. Y Palma "Pobreza urbana y descentralización"

Cuadro Población Total de Córdoba (Capital) con Necesidades Básicas insatisfechas de acuerdo a la definición arriba descripta, con un paralelo entre Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 y Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001

Unidad Referencial	Poblacion 1991		Poblacion 2001		Poblacion con NBI
	Total	Con NBI	Total	Con NBI	
Prov. de Cba	2.766.683	413.213	3.028.943	393.708	14.90%
Cba Capital(1)	1.157.666	162.703	1.273.249	150.570	14.10%

(1)En el censo de 2001, incluye Guiñazú, Villa Warcalde y Country Club Lomas de la Carolina. No incluye Jardín Arenales

$$\text{Crecimiento anual} = (\text{Población 2001}/\text{Población 1991})(1/10)$$

Localidad	Depto	Poblacion 2001	Poblacion x hogar	Hogares 2001	Tasa de crecim. anual	Hogares estimados año 2002
Gran Cba		1.368.109				
Cba	Capital	1.267.774	3.57	355.119	1.009914.09	358.365

En estrecha relación con los ingresos, un factor relevante para superar situaciones de pobreza es el contar con un empleo estable que genere ingresos suficientes, y esta variable tiene gran influencia en el momento de acceder a un crédito para la construcción de la vivienda. Los cambios en las condiciones económicas del país se han reflejado en el mercado de trabajo no sólo en el crecimiento del desempleo abierto,⁵⁴ sino en la proliferación de formas precarias de trabajo que se caracterizan por baja productividad ingreso, inestabilidad laboral etc.

Rescatamos la definición de pobreza expresada por una Investigación realizada a través del Conicet sobre Sustentabilidad Social: problemática ambiental y pobreza en Mar del Plata: "Se puede entender

⁵⁴ De los 3.000.000 de trabajadores que ingresaron en el mercado laboral, en la última década, sólo 2.000.000 encontraron empleo, mientras que el 1.000.000 restante permaneció desocupado.

⁵⁵ Fernandez, R; Alle, A y otros. Territorio, Sociedad y Desarrollo Sustentable. Estudios de Sustentabilidad Ambiental Urbana. CIAM. Espacio editorial Bs. As. 1º ed. 1999

entonces a la pobreza como aquellas situaciones en que determinados sectores sociales fracasan con el consumo de ciudad, pues no cuentan con los medios económicos y/o la capacidad para encontrar alternativas individuales o colectivas que eviten la internalización en sus condiciones de vida de los costos de la vida urbana". En dicha investigación se define tres categorías de pobreza:

La pobreza del hábitat, hace referencia a atributos de la vivienda y su entorno inmediato a partir de aquellos indicadores claves para caracterizar condiciones materiales de vida.

La pobreza de capacidades, es relevada a partir de atributos de hogares con indicadores que permiten inferir condicionantes estructurales de los hogares para aprovechar las oportunidades a su alcance.

La pobreza de ingresos, de difícil captación es relevada a partir de la relación estructural que existe entre el mercado inmobiliario y los ingresos de los hogares.

En esta última década aparece una nueva categoría poblacional llamados "nuevos pobres", que son las familias que históricamente disponían de la infraestructura básica (vivienda, agua corriente, etc.) y buen nivel educativo, pero que hoy sus hijos (generación nacida en el 80) carecen de los ingresos suficientes para acceder lo que si pudieron sus padres aún en condiciones limitadas de ingresos.

⁵⁶ Maristella Svampa en su ponencia "Clases medias, cuestión social y marcos de sociabilidad" expresa "Los primeros estudios sociológicos sobre "los nuevos pobre", como el de Minujín y Kessler, ofrecieron verdaderos relatos etnográficos de esta caída, que conservaba una pobreza "puertas adentro"

“En las áreas de baja densidad de la tercera zona reconocida como la periferia por el PEC (Plan Estratégico Córdoba 1994) se evidencia el crecimiento de los nuevos pobres, lo que correspondería al quintil 2 y 3.”

⁵⁷ Al agrupar los hogares en tres estratos de ingreso se constata la caída mas significativa del estrato más bajo (40,8%) y del estrato medio (33,2%), mostrando la tendencia de la creciente pauperización de los sectores sociales medios y bajos.

Vulnerabilidad

En un documento preparado por Roberto Pizarro, consultor de la División de Estadísticas y Proyecciones Económicas de Santiago de Chile (febrero del 2001) nos dice " A comienzos del nuevo siglo la vulnerabilidad se ha constituido en el rasgo social dominante de América Latina. El predominio del mercado en la vida económica, la economía abierta al mundo y el repliegue del estado de las funciones que tuvo en el pasado provocaron un cambio de envergadura en las relaciones económico-sociales, en las instituciones y en los valores, dejando expuestas a la inseguridad e indefensión a amplias capas de población de ingresos medios y bajos en los países de la región". El documento avanza en la conceptualización de la vulnerabilidad social para concentrarse posteriormente en una de sus principales dimensiones: el mercado del trabajo. Luego se destacan los principales desafíos para la política social y la institucionalidad que el nuevo patrón de desarrollo le ha colocado al estado y a la sociedad latinoamericana.

Castells también se expresa sobre vulnerabilidad y nos dice: "La vulnerabilidad, se vincula a la precariedad laboral, y a la posibilidad de manejar recursos que permitan el acceso a bienes y servicios y en la participación e integración socio-cultural. Por "vulnerabilidad social" entiende una zona intermedia e inestable que conjuga la precariedad del trabajo con la fragilidad de otras redes de sociabilidad.

“...La situación en el mercado de empleo es un indicador bastante aproximado de la situación de la inserción social de las personas, en tanto el resto de las redes de socialización depende de la situación del empleo...”

(Lo Vuolo Barbeito, Pautassi)

Bajo este concepto la situación de vulnerabilidad la podemos entender como una predisposición a descender en el nivel de bienestar, y esta es la realidad social que se vivió en la Argentina para los sectores medios y medios bajos, en esta última década en la etapa neoliberal globalizada.

Accesibilidad a la "vivienda de interés social" (década del 90)

Accesibilidad es el "grado en el cual los segmentos pueden alcanzarse y atenderse"⁵⁸

La capacidad de compra en el contexto de la vivienda puede ser definida como la medida de la intención y posibilidad de pagar por la vivienda y sus servicios. Las dificultades de acceso a la vivienda a través del sector formal, es en parte un producto del decreciente compromiso de los sectores público y privado formal en la cuestión de la vivienda popular, particularmente en la década pasada. La dificultad parte de considerar a la vivienda como una mercancía y no como un bien de uso, cuyo financiamiento, producción y distribución constituyen una responsabilidad de toda la comunidad.

"A partir del comienzo de la intervención del Banco Mundial en el sector de vivienda, se ha visto claramente un mejoramiento y evolución de los proyectos financiados, pero no ha sido el caso de la evaluación de capacidad de compra". La manera en la que se ha medido la capacidad de compra se basa en una regla de hierro establecida por el Banco Mundial, e implica que los hogares pueden afrontar entre el 20 y 25% de sus ingresos por los costos de su vivienda. Por lo tanto, la manera con que el Banco Mundial enfoca la capacidad de compra está basada en ciertas asunciones que simplifican todo el problema, de un estudio de mercado complejo dependiente de variables multifactoriales, socioeconómicas, dinámicas y regionales, a un ecuación que tiene solamente en cuenta el ingreso familiar por un lado, y el

⁵⁸ Monografía de la autora Módulo "Segmentación del Mercado Habitacional" Maestría Gestión y Desarrollo Habitacional, a cargo Arq. Schapira.

costo de la vivienda, por el otro, en una visión muy estrecha”⁵⁹

“Como el interés del Banco Mundial, es remover limitaciones de oferta, porque los hogares de bajos recursos no son capaces de alcanzar viviendas convencionales, la respuesta de la oferta debe compatibilizarse con los niveles de ingreso. Como indica Ramírez - Interesantemente, en la práctica, es lo que ocurre en el mercado de viviendas informal de bajos recursos sin Intervención estatal”⁶⁰

⁵⁹ Extraídas de estudios realizados por la Empresa Social Perspectivas; “Accesibilidad a la vivienda de Interés social según el Banco Mundial”.

⁶⁰ Estudio Op. C, efectuado por la Empresa Perspectiva Social.

Demanda de Vivienda

La demanda de nuevas viviendas comprende :⁶¹

- 1) Los hogares que viven en domicilios improvisados (propietarios sólo de vivienda, inquilinatos, ocupantes gratuitos y otros).
- 2) Cohabitación familiar (hogar compuesto, si el hogar nuclear cohabita con otros familiares; y hogar extendido si el hogar nuclear cohabita con otros no familiares)
- 3) Cohabitación familiar en domicilios no improvisados (domicilios en los cuales un hogar es propietario de la vivienda y el terreno)
- 4) Crecimiento demográfico (constitución de nuevos hogares)

La demanda de mejoras surge de las carencias que presentan las viviendas actuales:

- 5) En servicios (sin instalación de energía eléctrica, sin instalación de agua en la vivienda, sin baño en la vivienda, con letrina o inodoro sin arrastre de agua, o desagüe de pozo)
- 6) En disponibilidad de cuartos (hogares con hacinamiento, cuando hay más de 3 personas por cuarto)

Los hogares pueden ser:

Unipersonales: es integrado por una sola persona

Multipersonales familiares: puede ser nuclear, compuesto y extendido.

Es nuclear el compuesto por la pareja sola, la pareja y sus hijos, o bien por uno de lo integrantes de la pareja y sus hijos, en este caso hogar nuclear incompleto, pero sin la existencia de otros familiares u otras personas.

⁶¹ Material aportado por Lic. C. Tecco para la Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, Modulo Población año 2002.

Si el hogar nuclear cohabita con otros familiares es hogar compuesto, y si cohabita con otros no familiares es extendido.

Multipersonales no familiares: se identifican a partir de la reunión de personas que reconocen a un integrante del hogar como jefe, pero no los une lazos familiares.

Déficit Habitacional

Debemos diferenciar entre déficit cuantitativo y déficit cualitativo. El déficit cuantitativo es el saldo negativo entre las necesidades de viviendas por números de familias existentes en el país o localidad (demanda total) y la cantidad de unidades existentes (oferta).⁶²

Con respecto al déficit cualitativo, señalan tres conceptos:

Las viviendas irrecuperables son aquellas que por la calidad de los materiales con que han sido construidas deben reemplazadas. Se incluyen en esta categoría las casillas, ranchos y otro tipo de vivienda (locales construidos para fines no habitacionales, vivienda móvil, etc)

Las viviendas recuperables son aquellas viviendas que si bien presentan rasgos de precariedad (falta de terminaciones, carencia de instalaciones sanitarias) son pasibles de ser recuperadas mediante obras de refacción o completamiento. En esta categoría se incluyen las casas B y los inquilinatos. Las casas B según la definición del INDEC son aquellas que no cuentan con baño con descarga de agua, que no tienen distribución de agua por cañería dentro de la vivienda y/o tienen piso de tierra. Para calcular el total de casas B se consideraron todas las casas que o no poseen baño con descarga de agua y/o no cuentan con distribución de agua en la cocina y tienen piso de tierra.

Los hogares con hacinamiento por cuarto son aquellos que ocupan una vivienda buena pero que por su tamaño resulta inadecuada para albergarlo produciéndose una relación mayor a dos personas por cuarto.

⁶² En Córdoba, para el año 2004 con finalización en el 2005, bajo el Programa Federal de Emergencia habitacional, se tiene previsto construir 18.000 viviendas aunque el nivel de demanda según el censo del 2000 es de 360.745 hogares

Los hogares con hacinamiento de hogar son aquellos que comparte la vivienda con uno o más hogares.

Al igual que se hizo en el plano nacional, en Córdoba resulta relevante poder correlacionar la magnitud y tipo de déficit desde la estimaciones censales del año 1991 (límite inferior de diagnóstico del período de estudio), con el resultante del censo 2001

Cuadro composición del déficit habitacional en la ciudad de Córdoba

Tipo de Déficit	Categoría de Déficit	Numero de Hogares
Deficit Cuantitativo 37.599 (30,09%)	Precarios Irrecuperables	3.433
	Hacinamiento de Hogar	34.166
Deficit Cualitativo 87.342 (69,90%)	Precarios Irrecuperables	9.895
	Hacinamiento por cuarto	77.447
TOTAL DE DÉFICIT HABITACIONAL		124.941

Fuente PeCba, elaboración en base al Censo nacional de Población y Vivienda del Año 1991 y a los registros del Área de Programación Habitacional de la D.P.V.

Desde los dos organismos oficiales, que en la década del 90 concentraron el mayor volumen de los recursos en materia de vivienda social se construyó un total de 9834 viviendas (entre nuevas y recuperadas) muy lejos de la respuesta que necesita el déficit cualitativo).

Lo que habla a las claras de la brecha entre el déficit y la producción real de vivienda social, un gran segmento poblacional a una espera de una respuesta adecuada a su necesidad habitacional.

Desarrollo

Este término se lo utiliza en el presente proyecto, para determinar el proceso global que conlleva la construcción física de la vivienda. Aparece usado también en otro contexto de análisis macro, como contrapartida al subdesarrollo económico, como fase de la evolución de un país caracterizada por el aumento de la renta nacional a través de "la productividad, mejoras de las técnicas, creación o perfeccionamiento de la infraestructura"⁶³

⁶³ Diccionario Enciclopédico Océano.

Descentralización

Es un debate de alta data y enfocado desde distintos ángulo. Hemos de aceptar que desde la problemática del relacionamiento entre la sociedad civil y el Estado aparece como potenciadora de la democracia y viabilizadora de la participación ciudadana..

Boisier plantea que la descentralización y la desconcentración crean las bases para una democratización de la gestión pública. Es necesario recalcar la importancia que Boisier le da al actor, el sujeto regional pasa a ser clave para el desarrollo. La construcción social de la región es imprescindible; sin estas, las políticas, por más descentralizadoras que sean, no encontrarán receptores, ni impulsores a nivel nacional.⁶⁴

Aunque, según la concepción de Mattos, los cambios que Boisier plantea (descentralización y desarrollo regional con equidad), no son posibles dentro del sistema capitalista, proponiendo un cambio de sistema en las estructuras socio-económicas y en el modo de acumulación.

"Alcanzar efectividad y metas de autosustentación en programas sociales, requiere crear espacios favorables a la participación activa de la comunidad asistida"⁶⁵ Estas son las buenas intenciones formuladas desde los gobiernos locales (IV Congreso Iberoamericano de Municipalistas, del 12 al 16 de octubre de 1998).

⁶⁴ Rivoir, Ana Laura. Descentralización y Desarrollo: dos caras de la misma moneda?

⁶⁵ Gobernabilidad, descentralización y concertación de los gobiernos locales.

"La descentralización como principio rector tiene hoy una vigencia casi excluyente en el lenguaje de economistas y gobernantes", " ha sido usada sólo como un modo de ajuste, que permite a los gobiernos centrales

liberarse financieramente de la responsabilidad de cumplir determinados servicios que son propios del Estado (salud, educación, vivienda)⁶⁶

A mas de 10 años del proceso de descentralización, donde los C.P.C. (Centro de Participación Comunal) creados a principios de los 90, se constituyeron en elementos simbólicos de ese proceso, iniciado con una descentralización administrativa; esta no ha sido ampliada ni superada y menos aún en áreas importantes como son la atención y control del hecho constructivo de la vivienda en la ciudad.

⁶⁶ Forne, Mario y equipo. Proyecto de investigación. Evaluación de la intervención directa de los municipios en la producción de viviendas de la operatoria FOVICOR y su comparación con la intervención de empresas u otros agentes. Subsidiado por SECyT. Año 97

Segmentación Demográfica

Es la división del mercado en grupos basados en variables demográficas, como la edad, el sexo, el tamaño de la familia, su ciclo de vida, el nivel de ingreso, la profesión, educación, en algunos casos religión, raza y nacionalidad y sirve de referencia para determinar demandas y necesidades de grupos poblacionales.

En la Argentina, las definiciones de segmentación por nivel socio-económico han sido históricamente diversos, no consensuados, generando como consecuencia que, durante mucho tiempo, una realidad fuera caracterizada en forma disímiles. Cuando hablamos de población escasos recursos quizás estemos principalmente evaluando el nivel de ingresos económicos⁶⁷ pero lo que es más que es más significativo, sobre todo en Argentina donde históricamente se presentaron situaciones de emergencias con cambios veloces en relación a situaciones financieras (hiperinflación 1989-1990; la crisis del 2001), es el nivel de educación, el tipo de ocupación, la procedencia, el nivel informacional, las condiciones culturales etc. que por lo general lo comparte todos los miembros de un mismo hogar.

Teniendo en cuenta algunas de las variables socio-demográficas (nivel educacional del PSH -principal sostén hogar-, Niveles ocupacional del PSH, patrimonio del hogar-posesión de bienes y servicios, posesión del automóvil), la Asociación Argentina de Marketing ha elaborado el Índice de Nivel Socio Económico para las principales ciudades del país (con más de 500 mil habitantes.

⁶⁷ Acceso al patrimonio del hogar a los bienes, servicios, automóvil, etc.

A continuación transcribimos un cuadro donde se establecen las los porcentajes correspondientes a las clases sociales que resultaron de aplicar estas variables, para la ciudad de Córdoba.

Cuadro la Estructura Socio Económica de la Ciudad de Córdoba ⁶⁸

Nivel Socio economico		Porcentaje Córdoba %	Instrumental %	
NSE	Clase Social			
AB C1	Alta Media Alta	2 10	ABC1	12
C2 C3	Media Típica Media Baja	11 22	C2C3	33
D2 D2 E	Baja Superior Baja Inferior Marginal	25 25 5	DE	55

Es interesante mencionar una segmentación más compleja pero que ya hace tiempo el mercado utiliza para captar la población que le interesa y poseionar sus productos, nos referimos a la Segmentación psicográfica. Segmentación psicográfica es la división de grupos poblacionales con base en la clase social donde intervienen variables como motivación, percepción, aprendizajes, creencias y actitudes.

Estamos hoy ante lo obligación de introducir este tipo de segmentación para responder a la demanda diferenciada ya que los "proyectos de viviendas de bajos recursos ha errado invariablemente la población objetivo, dado que la mayoría de los beneficiarios provienen de percentil 40 a 80."⁶⁹

⁶⁸ Método de muestras realizado en 1996 a sostenes de hogar -PSH- ponderada según su Nivel Educativo, de acuerdo a la ENPH e INDEC y en función de nº de hogares de cada localidad según el Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991

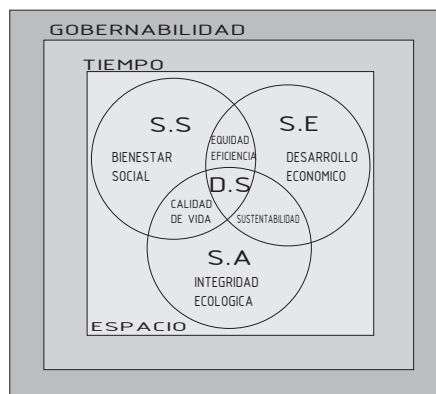
⁶⁹ Estudio Empresa perspectiva social Op. cit.

Sostenibilidad o Sustentabilidad

Adherimos la idea de sostenibilidad, que bajo los principios de equidad interregional e intergeneracional integra las dimensiones sociales ecológicas y económicas, que abarca, entre otros, los siguientes conceptos:⁶⁸

- Aprovechamiento de la diversidad cultural
- Aprovechamiento de la diversidad natural
- Reconocimiento de las potencialidades de los actores y capacidades locales y regionales
- Garantía social y de ejercicio de la soberanía popular
- Gestión participativa y descentralizada de los recursos
- Confrontación y concertación de intereses
- Crecimiento económico con equidad distributiva
- Uso de tecnologías adecuadas
- Transformación institucional
- Generación de normas de producción

Gráfico de Sustentabilidad, que se puede aplicar al cualquiera de las áreas del desarrollo del hombre en sociedad, según Adriana Allen



S.S: SUBSISTEMA SOCIAL
 S.E: SUBSISTEMA ECONOMICO
 S.A: SUBSISTEMA AMBIENTAL
 D.S: DESARROLLO SUSTENTABLE

70 Allen, Adriana. 1997, Sustentabilidad Ambiental del desarrollo urbano

Con respecto a la sustentabilidad, Leff Enrique⁷¹ sostiene que:

“La globalización de la racionalidad económica y tecnológica se ha impuesto sobre la valoración cultural de la naturaleza y de la vida, sometiendo los potenciales ecológicos, dominando las identidades étnicas y desconociendo sus valores”

A la vez que plantea la definición de “un nuevo paradigma productivo”:

“El desarrollo sustentable persigue el propósito de lograr una dinámica de desarrollo socio-económico que enfrente los cambios ambientales globales y genere un orden económico mundial con bases de sustentabilidad y una cultura política estructurada en los principios de la democracia real, mediante la gestión de los recursos productivos y de la concertación de intereses”.

Para lograr esa finalidad el método de las Agendas locales XXI propone diseñar una *community vision*, establecer alianzas (*partnerships*) entre actores significativos (*stakeholders*) que pueden motorizar un *action planning* (basado en la identificación de objetivos o *targets* y en la clarificación de los estímulos o detonantes de la acción o *triggers*) que puede ser sistemático y retroalimentado (en base a un monitoreo e indicadores de desempeño, *target based*)”

El antecedente más importante que sienta las bases de este concepto, es a nuestro parecer, la “Carta de la tierra”: representa el acuerdo de las naciones de la Tierra, ciudadanos de todas las

⁷¹ Leff, Enrique, 1994, Ecología y Capital.

comunidades, sobre la responsabilidad ante el futuro del planeta y sus habitantes; allí se inscribieron principios como fundamento común que guiaran las conductas de las personas, organizaciones, empresas, gobiernos e instituciones trasnacionales a través de un comportamiento ético mundial emergente para una forma de vida sostenible. El acuerdo se renueva y se ajusta con nuevas iniciativas todos los años (la última reunión fue en Amsterdam, Holanda, del 7 al 9 de noviembre del 2005).

En base a estas conceptualizaciones, consideramos que el programa que se propone al final de la investigación es una forma de abordar a lo micro, intentando que la ambigüedad del concepto no se quede en expresión de anhelos y se convierta en una potencialidad operativa real:

que la sustentabilidad se busque en el proceso con elementos accesibles y actores directamente involucrados, que persiguiendo la eficacia, deberá contar con la debida difusión,⁷² apoyada en un actuar participativo y descentralizado no solo del demandante sino del cuerpo de técnicos de la sociedad y con el objetivo de elevar la calidad de vida de los estratos vulnerables (sustentabilidad social); con recursos genuinos, y fuerzas de trabajo local (sustentabilidad económica),⁷³ y donde la sustentabilidad ambiental tendrá que ver con la factibilidad, con la localización, con el uso de tecnología, la morfología, etc.

⁷² Esto es muy importante para que llegue a la sociedad y en particular a la población, por el contrario, podemos asegurar el desconocimiento es grande, sobre incluso programas existentes, porque el gobierno solo lo hace cuando de la campaña se obtiene un rédito importante, no para beneficiar del interesado social.

⁷³

Este aspecto requiere ser estudiado con un equipo de técnicos idóneos, encontramos ejemplos que combinados pueden convertirse en recursos genuinos sin tener que apelar a créditos internacionales: grupos de demandantes solidarios que operan con bancos especiales (metodología del banco para pobre, ahorros previos de un porcentaje de la inversión, etc)

Capital Social

⁷⁴ Bourdieu libera el concepto de capital de la sola connotación económica y lo extiende a cualquier tipo de bien susceptible de acumulación. Distingue fundamentalmente, además del capital económico, el capital cultural, el capital social y el capital simbólico.

“El capital social está ligado a un círculo de relaciones estables, y se define como: ... conjunto de los recursos actuales o potenciales que están ligados a la posesión de una red perdurable.”

Podemos llamar al K.S. (Capital Social) como el “poder hacer de los grupos al interior de una sociedad, poder para elegir y hacer valer una visión del mundo y el desarrollo, para diseñar su destino y para participar de las decisiones que lo orientan, poder para crear nuevas formas de relación entre las personas y las instituciones y construir así nuevas formas de percibir el mundo...”⁷⁵

Capital Social son las redes, asociaciones, normas y valores que les permiten a las personas actuar en forma colectiva para producir externalidades positivas a favor de la comunidad. Interesa tanto las acciones participativas como los valores de confianza y solidaridad, definición que admite los beneficios potenciales del capital social al nivel tanto individual como comunitario: niveles micro de participación y confianza interpersonal, así como de asuntos más amplios como la gobernabilidad, la confianza al nivel de toda la sociedad y la confianza en las instituciones públicas.

⁷⁴ Bourdieu, Pierre Felix, Sociólogo francés contemporáneo (1930-2002)

⁷⁵ Bombarolo, Felix. Cuaderno Análisis. “El Fortalecimiento de la Participación ciudadana frente a los retos de la desigualdad social”, Introducción.

..Ya se ha reconocido que los niveles micro del K.S. no se desarrollan dentro de vacíos políticos e institucionales, señalando la importancia de las variables macro:

La evidencia más reciente se halla en el creciente número de estudios cuantitativos que se han realizado a lo largo y ancho de la Nación Argentina. Knack y Keefer encontraron que tanto la participación como la confianza ejercen un impacto significativo en la actividad económica agregada.

Gobernabilidad

Se entiende por "Gobernabilidad" separándolo del concepto de "Gobierno" como una suerte de "criterio de rendimiento"⁷⁶ del segundo de cómo funciona y ejerce el poder.

Esta definición, enfocada sobre el sector público que postulara el Banco Mundial a principios de los '90 y sus políticas de impulso a la reforma del estado va evolucionando hasta incorporar el concepto de la participación de la sociedad civil para la "buena gobernabilidad", como la aplicación transparente y responsable de la autoridad en diálogo con la población (ver planteamiento del tema).

Este concepto se asocia al de descentralización no sólo de tipo geográfica y funcional sino de tipo operativo⁷⁶ y de gestión para asegurar no solo un acercamiento de representantes y representados, de prestatario y usuarios sino una posibilidad de apertura y participación en la toma de decisiones.

Asociado a la vez en la consolidación de "la credibilidad" como componente central de esta relación Estado/ sociedad civil. Di Lullo continua en su conceptualización de Gobernabilidad diciendo que la problemática de las ciudades, particularmente en el mundo menos desarrollado, es de tal magnitud y complejidad que resulta impensable una gestión urbana, con ciertas perspectivas de éxito por fuera de un esquema de gobernabilidad. Además, para conceptualizar la "buena gobernabilidad", cita a McCarney cuyas palabras al respecto son: "... en primer lugar, demanda un entendimiento del rol de la ciudad en el proceso de desarrollo nacional y la

⁷⁶ Di Lullo, Raúl, Globalización, Forma Urbana y Gobernabilidad, Red Alfa Ibis,

necesidad de considerar sus implicancias en términos morfológicos y operativos. El giro desde una visión de la ciudad como proveedores de bienestar en términos de -vivienda, agua, infraestructura y necesidades básicas- hacia una focalización en su productividad tiene alcances importantes para el planeamiento, las inversiones, y las relaciones de poder en la ciudad. En segundo lugar la gobernabilidad requiere un perfil integral de la ciudad en términos de sus partes estructurales y de los actores y actividades que operan en complejo total. Una perspectiva fragmentada de la ciudad pierde de vista el efecto de las interacciones entre sus diversas partes. En tercer lugar, la gobernabilidad implica trascender las instituciones burocráticas formales y establecer vínculo con la sociedad civil. La política que surge de este nuevo nivel de involucramiento es parte del proceso de gobernabilidad. De la misma manera, las comunidades urbanas no son tratadas como sujetos ni como objeto de la gestión sino que sus intereses, instituciones y recursos son componentes orgánicos de la misma...

⁷⁷ Borja, J, Castells, M. Op.cit. En el apartado "Nuevas competencias y funciones del gobierno de la ciudad", pag. 156, incluye este concepto como esencial para la legitimación democrática.

⁷⁸ Es el atributo que definió como fundamental para la "buena gobernabilidad", el Secretario de Cultura de la Nación, José Num" en su conferencia en el marco de las Jornadas de reflexiones del Plan Fenix y sus ideas fundacionales.

Hoy mas que nunca la gobernabilidad esta en manos de los Municipios como órgano mas cercano a la comunidad, (⁷⁷ "principio de proximidad") hoy más que nunca se espera que la solución a las necesidades de la misma se den en un escenario de "⁷⁸cohesión social" y de consenso, lo cual exige una apertura por parte de la primera a la participación de la sociedad (profesionales y usuarios)

Estrategias

Retomando la noción de estrategia desde la perspectiva analítica de Bourdieu, como las prácticas de los individuos y familias que tienden de distintas maneras, mantener o mejorar su posición en la estructura de clases, adoptamos el término para analizar las acciones o no acciones con que los usuarios atienden las distintas etapas que constituyen el hacer de una vivienda. Precisamente se lo verá aplicado como indicador para explicar variables establecidas en la Hipótesis a contrastar:

Estrategias para el acceso a la tierra

Estrategias para el diseño de la vivienda

Estrategias para la legalización de planos

Estrategias para la construcción

Conceptualización

El presente apartado es producto de un proceso indagatorio y de elaboración personal a través de lo recibido en la Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional y tiene por objeto dejar expresado, como marco teórico, el concepto de Hábitat Popular e introducir la idea de que existe un gran sector poblacional que construye sus viviendas a través de "autoayuda" o "autoconstrucción" como respuesta a la gestión individual, sin o con escasa atención del Estado, que son en gran parte quienes construyen el hábitat popular en Córdoba.

De estos grupos, muchos edifican en lotes con problemas dominiales por causas diversas y en casi todos los casos, caen en la "irregularidad constructiva" de construir sus viviendas sin acatar las ordenanzas que rigen las construcciones en el Ejido Municipal, es decir sin el cumplimiento del Código de Edificación.⁷⁹ En el presente, los de mayor vulnerabilidad son aquellos grupos que se asientan en loteos irregulares producto de urbanizadoras fraudulentas.⁸⁰

Como una abarcativa definición de lo arriba aludido, adoptamos la siguiente:

"El hábitat es el lugar en el que se construye y se define la territorialidad de una cultura..." donde se constituyen los sujetos sociales que diseñan el espacio geográfico apropiándose, habitándolo con sus significaciones y prácticas, con sus sentidos y sensibilidades, con sus gustos y goces".⁸¹

Hábitat Popular, por lo general, hace referencia a atributos de la vivienda y su entorno inmediato a partir de aquellos indicadores claves para caracterizar condiciones materiales de carencias; pero va más allá de lo

⁷⁹ Ordenanza 9387/85 Nº 1028/00 Código de Edificación- Decreto Reglamentario 463 Serie "D"

⁸⁰ Como se aclaró, en el planteamiento de tema la investigación no abarca a la población indigente que se apropian de terrenos ilegalmente

⁸¹ Leff, Enrique. Saber ambiental: Sustentabilidad, racionalidad, complejidad, poder. Siglo veintiuno editores. S.A. España. 1ª edición 1998.

material ya que el conjunto de éstas, trascienden el hecho físico: la imagen espacial urbana que se genera es también un hecho social que compromete al Estado.

Carlos Alberto Torres Tovar, profesor Asociado de la Facultad de Artes. Universidad nacional de Colombia.⁸² En el apartado de "Exclusión en la arquitectura" expresa: "Las clases populares han seguido construyendo "su casa" por el sistema de ensayo y error a unos precios muy altos lo que ha llevado a afirmar que sus viviendas, en relación a sus ingresos, son más costosas que la de estratos más altos debido a":⁸³

La falta de un proyecto que prevea ampliaciones futuras con racionalidad.

"La compra de materiales al menudeo, lo que aumenta el precio".

"El lucro cesante por la demora en la terminación de los espacios construidos".

Errores arquitectónicos y de habitabilidad de los espacios, con la consecuente falta de calidad de vida.

Las erogaciones de registración de superficie construida a través de relevamiento, con mayores costos sin que se le devuelva en aportes técnicos.

En esta investigación cuando nos referimos a hábitat popular hacemos alusión al espacio de habitación familiar de sectores de bajos ingresos de la población, que hoy encuentran dificultad en el acceso de la vivienda y esto es el resultado de una serie de variables, que se inicia con el problema del

⁸² Carlos Alberto Torres Tovar y otros compiladores. La ciudad: Hábitat de diversidad y complejidad. Universidad nacional de Colombia. Año 2000 Sede Santa fe de Bogotá. Pag 342

⁸³ En la siguiente enumeración de destaca con comillas las expresadas por el Profesor citado que se completa con algunos puntos producto de la constatación profesional de la autora

84

mercado del trabajo e incide en lo urbano-habitacional y que hoy hace al tema muy complejo como para administrar una única solución.

En nuestro país la respuesta del Estado al hábitat popular históricamente a través de los barrios-plan, en muchos casos fue “una conquista social del sindicato de pertenencia.”⁸⁵ En esta última década fue una respuesta mas que todo cuantitativa al problema del déficit, reduciendo la problemática habitacional al aspecto de otorgar la vivienda y su infraestructura, olvidándose de otros aspectos socio-cualitativos.

Hábitat Popular en Córdoba en los años 90s

Seguidamente dejaremos expresado cuales fueron las respuestas del hábitat popular en Córdoba en la década de estudio que nos ocupa, desde el Estado y las acciones de la sociedad civil, en una rápida visión presentado como escenario que rodea a la investigación:

En la década del noventa vimos profundizar la crisis económica que ya se constituye una forma crónica en nuestro país. Los datos más contundentes son el endeudamiento externo, la dependencia y la pobreza creciente. Problemas que por ser arrastrados desde hace varias décadas, agrava más el panorama al generarse un déficit acumulativo y tienen también sus connotaciones en el tema e la vivienda.

Frente la retracción del Estado ante las necesidades básicas de la población (cambio del paradigma del “Estado Bienestar”)⁸⁶, proceso que se inicia ya en la década de los 80s, se genera una búsqueda para dar soluciones desde la sociedad civil y por lo general a través de organizaciones no

⁸⁴ Las estimaciones realizadas por organismos oficiales indican que el déficit de trabajo decente afectó en 1990, el 49,5% de los trabajadores y en el 2002 al 50,5%.

⁸⁵ Rettaroli y otros, El cuadrante Oeste. F.A.U.D. 2002

⁸⁶ Afirma Guiddems, “El Estado de Bienestar es una empresa histórica caduca debido a su defasaje frente a las grandes transformaciones sociales y a la débil relación entre el fomento de la eficacia económica y los intentos de redistribución.”

gubernamentales. Estas organizaciones que se dedicaron a la problemática del hábitat, vincularon la solución de la obra física a procesos organizativos a través de la capacitación y la participación como medios para lograr procesos de autogestión.

En esta década, se inicia una tendencia de descentralización de fondos estatales a las provincias, en 1992 se transfieren los recursos del FO.NA.VI⁸⁷ (Fondo Nacional de la Vivienda) a los IPV (Institutos Provinciales de la Vivienda)⁸⁸ y a los municipios para desburocratizar la gestión de la vivienda y dar solución al problema del déficit. En 1995 la Ley FO.NA.Vi. Nº 24464 establece la creación del Sistema Federal de Vivienda para la población de recursos insuficientes.

En Córdoba, el gobierno provincial da cuerpo legal a la descentralización mediante leyes y decretos, y en el 89 se dicta la Ley 7850 "Ley de reforma Administrativa", que se instrumenta mediante convenios con los Municipios, comisiones vecinales y organismos intermunicipales y se crea un fondo especial de financiamiento.

El inicio de la etapa de estabilidad económica de esa época permitió acceder a créditos internacionales y con ello a mayores endeudamientos, y profundización de la pobreza estructural. En el sector vivienda se desarrolla la llamada estrategia "facilitadora" para la vivienda y los programas de alivio a la pobreza. Impulsada por el Banco Mundial, y con el "presupuesto" que funcionando los mercados inmobiliarios pueden contribuir en gran medida a satisfacer las necesidades de vivienda siempre que no haya limitaciones desde la oferta ni la demanda.⁸⁹

⁸⁷ Ley 23.966 (1991) Los fondos tienen como origen porcentaje del gravamen sobre combustibles líquidos y gaseosos con alícuota variables. Art.32: Garantía 75 millones de dólares estadounidenses por mes Calendario.

⁸⁸ Ley Nº 24130.

⁸⁹ Cuenya, Beatriz., Falú, Ana (1997). Reestructuración del Estado y Política de Vivienda en la Argentina. (Centro de estudios avanzados). Universidad de Buenos Aires.

Al decir de Humberto Solares : "Al filo del siglo, los emergentes Estados neoliberales van adoptando la filosofía del Banco Mundial (BM), organismo para el cual, el problema de vivienda se reduce a una cuestión de mejor funcionamiento del mercado y facilitación de mejores condiciones, para que cada cual acceda a la vivienda que puede pagar."

Desde las acciones de la sociedad civil, en relación a la vivienda, surgen numerosos planes y programas de autoconstrucción asistida, acompañando a esta política mundial. En Córdoba (1991-1999) en el marco de nuevas experiencias en lo político social se desarrollan programas especiales: la llamada "Mesa de Concertación de Políticas Sociales de la ciudad de Córdoba, Programa 17, Programa de Mejoramiento barrial), etc."



Fuente: Arq. Elisa Viñas. Foto barrio Villa Bustos construido bajo el "Programa 17". "Mesa Concertación de Políticas Sociales de la ciudad de Córdoba"

Estas experiencias por un lado no fueron ni son actualmente suficientes para paliar el déficit habitacional, ya que no se dan en gran escala, por otro no logran llegar a regiones deprimidas para una integración más equitativa del territorio y siempre basan su existencia en que se de la financiación de

la Cooperación Internacional, sin constituirse en una real política. Esto hace que los programas implementados no hayan tenido continuidad en la asignación de los fondos. La interesante complejidad y diversidad que admiten en su implementación se debilita por falta de sustento financiero genuino y continuado.

A través del FOVICOR (Fondo de la Vivienda de Córdoba), como acciones de intervención de los municipios en la producción de la vivienda, se tienen buenos ejemplos, pero en los hechos, solo se da en el interior de la provincia, y siempre atendiendo a franjas poblacionales de niveles medios de ingreso. Esto se explica ya que el soporte económico proviene de las Entidades Financieras internacionales (BID.-BM), y los de niveles bajos y aún también de medio bajos, no alcanzan a cubrir los requerimientos de ingreso mínimo para poder acceder a estos préstamos, lo cual hace que la accesibilidad a la llamada "vivienda de interés social" sea relativa (ver marco teórico), situación tampoco diferente en el caso del FONAVI (Fondo Nacional de la Vivienda), para estos últimos años.⁹⁰

Producciones del Hábitat Popular

Exponemos de una manera extractada y como elaboración personal las respuestas al hábitat popular, en Córdoba Capital, en la década del 90.

Desde el Estado:

Planes provinciales: barrios-plan. Respuestas masivas (cuantitativas) en desmedro de la sustentabilidad social.⁹¹ " El hecho de otorgar una unidad de vivienda e infraestructura, sin estar articulada con acciones de apoyo social

⁹⁰ Desde la D.P.V. se largan programas como "Mi Lugar", "Familia Propietaria", con esas características.

⁹¹ Entre 1990 al 2000 se construyeron 28588 viviendas, pero "es posible decirlo como una regla que los proyectos de viviendas de bajos recursos han errado invariablemente la población objetivo" Estudio Empresa Social Perspectiva.

integrales y verificadas en la promoción real de las personas, convierten estas dotaciones en bienes "muertos" en donde no se mejoran aspectos relevantes de la calidad de vida, sentido de arraigo y calidad de servicios ofrecidos."⁹²

Gestiones Municipales: erradicaciones de villas y asentamiento ilegales en tierras de interés urbano, costa del Río Suquía, de canales, etc.⁹³

Se tiene buenos ejemplos de acción Municipal en el interior de Córdoba: Como por ejemplo el caso de la municipalidad de La Carlota que puede tomarse como modelo de acción a replicar.⁹⁴

Desde la Sociedad Civil:

Ongs: en general surgen y se organizan en torno a un financiamiento generalmente externo.

Fundaciones: apoyan a programas puntuales. Intervenciones incipientes de orden filantrópico.

Asociación técnica AVE-CEVE: constituye casi el único caso en nuestra provincia que como asociación de profesionales tiene un largo camino de investigación, transferencia tecnológica y acciones hacia el hábitat popular.

Su accionar tiene renombre en latinoamérica, pero es de nuestra concepción la necesidad de promover una mayor coordinación

⁹² Montoya, Olga, 2006, Tesis Calidad de vida en un barrio de habitantes erradicados en la periferia de Córdoba. Estudio de caso Barrio Ciudad de mis sueños. pag 221.

⁹³ Hábitat Popular es el departamento municipal que realiza estas gestiones.

⁹⁴ Plan de Viviendas A.M.E.P. (Asistencia Municipal y Esfuerzo Propio). Año 1992

Pequeñas y medianas cooperativas: en este campo existe un sin número de cooperativas creadas en torno al tema vivienda, desde las que se constituyen al solo efecto de aprovechar una operatoria del gobierno,⁹⁵ la que son netamente privadas, la que surgen como asociación de usuarios solo si existe alguna red que los aglutine), o como asociación profesional donde los usuarios quedan a expensas de las agresivas leyes del mercado y en todos los casos aparecen y desaparecen al vaivén de las crisis económicas-financieras a las que no tiene acostumbrado nuestro país.

Usuarios dispersos que autogestionan su vivienda: a nuestro parecer constituyen el "urbanismo espontáneo",⁹⁶ la manera informal de hacer ciudad y representan, en nuestra provincia un gran sector poblacional,⁹⁷ desatendido por el Estado, porque la informalidad surge en primera instancia a partir de la informalidad de sus ingresos, y hoy se puede afirmar que es un hecho casi cultural de nuestro país.⁹⁸

Sobre este último sector no se tiene estadísticas oficiales específicas, por lo que se desconoce su importancia, pero nos imaginamos incluidos dentro de lo que se verifica como déficit habitacional, determinados por sus escasos ingresos. A continuación se incluye cifras que ilustran la situación de los grupos que hacen al hábitat popular en la ciudad de Córdoba.

⁹⁵ "La experiencia del Hábitat popular a través de la Mesa de Concertación en Córdoba "Cooperativas Futura y Villa Hermosa" (44 y 53 viviendas respectivamente), monografía Arq, Elisa Viñas, en el marco del Curso Regional "Mejoramiento del Hábitat Popular" dictado por PROMESHA (Programa de Capacitación para el Mejoramiento Socio habitacional - 2002- Cochabamba. Bolivia

⁹⁶ Ver conceptualización de informalidad en los "Conceptos Operacionales" de la investigación, cap.2.

⁹⁷ Ver su caracterización en "Planteamiento del Tema", cap 1.

⁹⁸ "Naturalización de la informalidad" por Nestor Garcia Canclini

Situación Habitacional Deficitaria por Quintil de ingreso

Provincia	Quintiles de ingreso per capita del hogar del total país	Absoluto			Pocentaje		Total de Hogares Deficitarios/ Total de Hogares
		Total de Hogares Deficitarios	Vivienda Buena	Total de Hogares	Total de Hogares Deficitarios	Total de Hogares	
Córdoba	1	91.885	94.950	186.835	55%	21,3%	4,9,2%
	2	48.187	141.871	190.058	28,8%	21,7%	25,4%
	3	12.977	168.958	181.935	7,8%	20,7%	7,1%
	4	7.921	165.446	173.367	4,7%	19,8%	4,6%
	5	6.114	138.756	144.870	3,7%	16,5%	4,2%
	TOTAL	167.084	709.981	877.065	100%	100%	19,1%

Fuente: Elaboración Encuesta de Condiciones de vida SIEMPRO-INDEC. que surge del informe realizado por la Dirección Nacional de Políticas Habitacionales de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, elaborado por Lic. Mabel Jimenez y Lic. Natalia Saa.

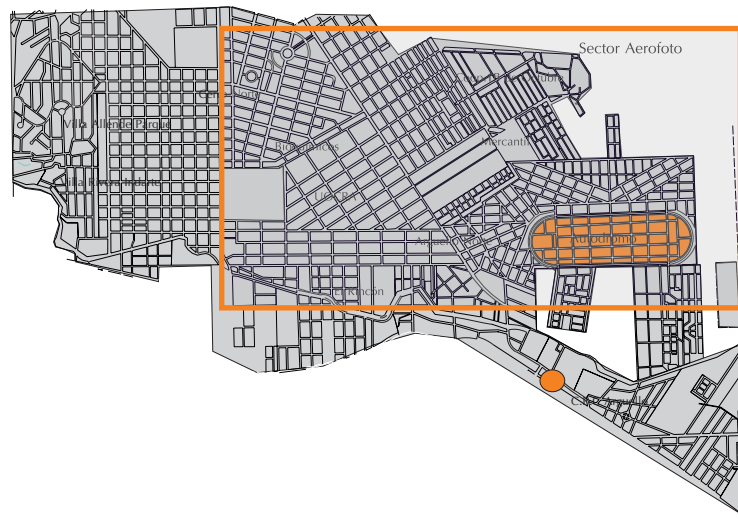
Responder a estos números quizás este dando respuesta a lo cuantitativo pero el tema es mas complejo y la complejidad ya esta dada en la propia definición del hábitat popular que incorpora la idea sociológica-cultural del ser humano en apropiación de su territorio.

99

Se resalta (en blanco) los quintiles que hacen al Hábitat Popular (de acuerdo a la presente conceptualización) en la ciudad de Córdoba. Esta afirmación es motivo de un estudio interdisciplinario, ya que los datos oficiales no contemplan los ingresos informales que muchas veces duplican los formales, dentro del mismo hogar.

99 En la actualidad, (2005) a modo de ilustración, los quintiles guardan la siguiente relación con los montos de ingresos: Q1 (\$464), Q2 (\$800), Q3 (\$1200), Q4 (\$1900), Q5 (desde \$3670)

Situación de los barrios Autódromo y Cerrito dentro del Distrito 13 de la Ciudad de Córdoba.



Aerofoto del Sector



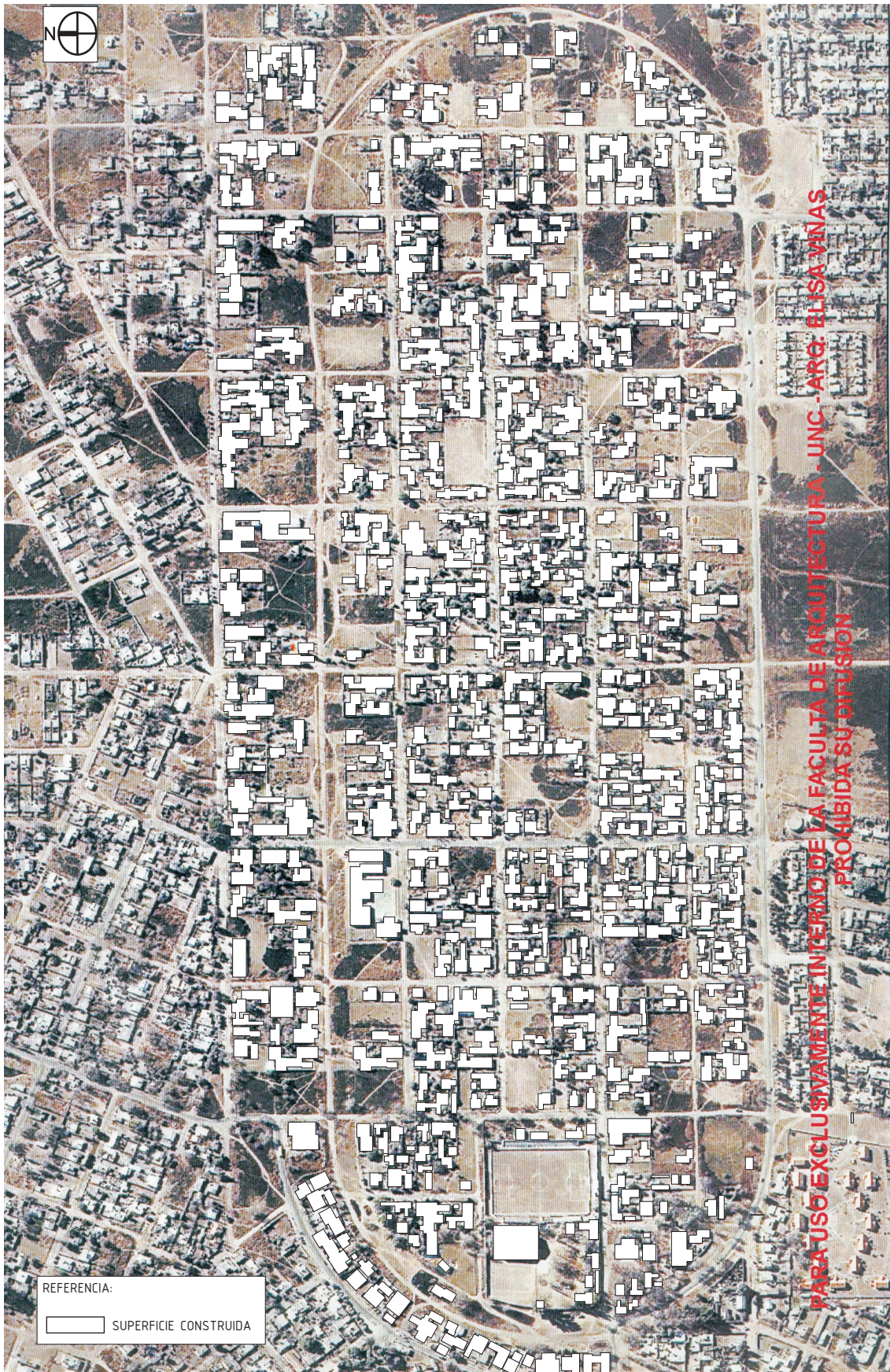
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA
DIRECCION DE CATASTRO

0 125 250 500 750 1000
metros

IMAGEN SATELITAL IKONOS - 2004
ESCALA 1:5000

Fuente: Aerofoto del sector facilitada por el departamento catastral de la Municipalidad de Córdoba.

Aerofoto del Barrio



Fuente: Aerofoto del barrio facilitada por el departamento catastral de la Municipalidad de Córdoba.

Capitulo 3



Fuente : Foto Arq. Elisa Viñas

100 " EL HABITAR" Una orientación para la investigación proyectual. Edición Lilliana Giordano-Liliana D'Angeli. Laboratorio de Morfología FADU UBA

"Pocas cosas son tan vagas y difusas y a la vez tan concretas y experimentadas como el Habitar. Pocas cosas son tan genéricas y comunes a todos los humanos como el Habitar, y a la vez pocas cosas tan variadas e identificatorias. Pocas cosas tan ancladas en la historia del devenir y evolucionar en los tiempos y a la vez tan necesarias de imaginar y planificar para el futuro como el habitar.....

Pocas cuestiones tan propias del ámbito de la Arquitectura y a la vez pocas cuestiones tan transitadas por múltiples disciplinas. Pocas cuestiones tan propicias para la observación minuciosa y sagaz y a la vez, tan requerida de una sistémica teórica que de sentido y orientación al conjunto producto de una doble construcción social, a la que el Estado hace una contribución decisiva: construcción de la demanda a través de las disposiciones individuales...¹⁰⁰

El presente capítulo incorpora el desarrollo empírico de la investigación dividida en tres apartados:

Programas habitacionales

Se hace un recorrido de los planes vigentes, aplicados o no, algunos de los cuales en distintos cursos y seminarios estudiados a través de la Maestría y otros enunciados a través de la Web de los tres niveles de gobierno.¹⁰¹ Se analiza y se llega a algunas conclusiones tentativas.

Organización y gestión municipal en Córdoba en relación a la vivienda

Se analizan las funciones que cumple actualmente la Municipalidad de Córdoba en relación a la vivienda basadas en su Organigrama y en la actividad real de los distintos Departamentos afines obtenidos a través de las entrevistas a funcionarios y empleados de las mismas.

Se completa con la enumeración y estudio de las Normas y Ordenanzas Municipales¹⁰² que rigen el territorio de nuestra ciudad para todas las construcciones de su ejido, y en particular sobre el sector de estudio. Por último se analiza el reciente instrumento de gestión elaborados en Concertación con los actores de la sociedad: el PECba -Planificación Estratégica de la Ciudad de Córdoba-.

Caso de estudio: un barrio periférico del noroeste de la ciudad de Córdoba

Desde el trabajo de Campo, se parte del relevamiento sensible de un sector mayor hasta llegar a la selección del barrio, se ubica geográfica, espacial y catastralmente al mismo, se aportan los datos estadísticos socio habitacionales obtenidos de la Municipalidad, se

¹⁰¹ Se transcriben los mismos en la sección Anexo.

¹⁰² Se transcriben en forma extendida en la sección Anexo.

asientan las ordenanzas que rigen al barrio y por ultimo se realiza, a través de una Planilla elaborada por la autora, entrevistas a usuarios de vivienda, completando el conocimiento del barrio con la ¹⁰³reconstrucción de su Historia.

¹⁰³ Se participa en la Historia Oral del barrio Autódromo, Programa Municipal realizado por la Lic. Nélide Agüeros desde el Centro Vecinal

Programas Habitacionales

La etapa de reconocimiento de los Planes de Vivienda en general y en particular los destinados a la población de escasos recursos, fue de gran importancia ya que para realizar un aporte en este campo, tan complejo en sus relaciones contextuales macro y micro, teníamos que observar "profesionalmente" lo que de alguna manera se reconocía apriorísticamente de un modo empírico.

En el presente proyecto de tesis, esta revisión sirvió para la elaboración de la conceptualización de "Hábitat Popular", desarrollada en el capítulo 2.

Se consideró que sería de poco aporte transcribir los programas que los promotores estatales incluyen en sus páginas web, y en cambio sería mas positivo exponer algunas conclusiones que surgen como aporte de esta investigación, en la temática desarrollada.

Programas Habitacionales dirigidas a población de bajos recursos

Haciendo un recorrido indagatorio y ampliatorio por Programas Nacionales y Provinciales ¹⁰⁴ elaborados para responder a la demanda habitacional de la población de bajos recursos, dentro de la etapa del diseño bibliográfico, se llega a algunas conclusiones, que creemos importantes expresarlas. A pesar de existir planes y programas surgidos con un gran aporte técnico desde las esferas nacionales, donde hay un intento de tomar los distintos demandantes de viviendas.

Nos preguntábamos:

-¿Cuales son los motivos, por los que los programas habitacionales nacionales y provinciales existentes no son debidamente aplicados en calidad y cantidad?

-¿Qué grado de sustentabilidad social aplican en la implementación de los mismos a pesar de los loables objetivos que se enuncian?

Por nuestro lado creemos que los motivos de esta insuficiente aplicación, además de los financieros, podría estar dados por:

- a. Falta de una debida difusión de los programas.
- b. Falta de espacios creados para la participación de los distintos actores involucrados, de forma sustentable.
- c. Falta capacitación a nivel técnicos, que puedan desarrollar los programas.
- d. Uso clientelista de los programas.
- e. Falta de financiamiento genuino, que le dé continuidad en el tiempo, asegurando una financiación posible.
- f. En la práctica, se distorsiona la población foco
- g. Lo objetivos no son coherentes con las acciones.

¹⁰⁴ Clase Arq. Llinas, año 2004. Clase Cra. A. Meretur, año 2006. Módulo Políticas de Viviendas. MGYDH

a. Falta de una debida difusión de los programas:

La difusión es básica para que llegue a la población necesitada, por lo que tal vez sea necesario crear redes permanentes que faciliten la bajada, haciendo uso de las instituciones locales, (de arriba hacia abajo): colegios de profesionales, universidades, cámaras de la construcción, en los barrios a través de sus C.P.C., sus centros vecinales, hoy a través de los C.I.C. (Centros Integradores Comunitarios). Es posible que se requiera una cierta inversión por parte del gobierno y los grupos encargados de Hacer cumplir el Programa.

b. Falta de espacios creados para la participación de los distintos actores

Involucrados:

También eso debería ser función del Gobierno crear los espacios para la participación de los actores de la cadena de acción en el desarrollo de las viviendas, donde seguramente se requerirá capacitar, articular y coordinar organizaciones.

c. Falta de capacitación a nivel de técnicos que puedan desarrollar los

programas:

Este punto es muy importante ya que esta investigación nos permitió verificar la existencia de variados programas en relación a los distintos demandantes de viviendas, que deben ser tomados y ejecutados por los técnicos (sociólogos, arquitectos, ingenieros y constructores), sino de otro modo se estaría repitiendo las falencias que actualmente se dan.

d. Uso clientelista de los programas

Posiblemente el uso clientelista de los programas sea consecuencia de los puntos anteriores, es decir, al no haber difusión, ni espacios creados ni suficiente capacitación se está dejando un vacío que es tomado por los que rodean a los grupos allegados a la política del momento.

e. Falta de financiamiento genuino, que le dé continuidad en el tiempo, asegurando una financiación posible.

En este punto ya se tomó clara posición en los capítulos precedentes donde el desafío es apartarse de la filosofía de los organismos financieros internacionales (BID, BM) para dar solución de la construcción de viviendas para estos estratos sociales. Sobran ejemplos en el mundo y creemos es posible ser creativo y dar origen a un financiamiento que se adapte a la realidad del país y esté al alcance de población con baja capacidad de Ahorro pero con una gran valoración de la vivienda propia como se da en la cultura de nuestro país.

f. En la práctica, se distorsiona la población foco

Hemos podido verificar, en este sentido, por un lado y , sobre todo en la década del 90, en nuestra Provincia la concreción de planes de viviendas que atendieron solo a la demanda de la franja poblacional de niveles o medios o altos de ingreso, al manejar financiamiento de fondos provenientes del Banco Mundial. Pero, se da otra situación que arrastra igualmente incoherencia: quienes tienen a cargo el cumplimiento en tiempo y forma de las exigencias del Banco Internacional, no tienen demasiado en cuenta, en el

momento de llenar la listas de los beneficiarios, la mínima solvencia de las personas subsidiadas, condición mínima para asegurar el recupero total de la inversión.

g. Los objetivos no son coherentes con las acciones

Como consecuencia de la sumatoria de todos los puntos anteriores se verifica que Instituciones gubernamentales (municipio), organizaciones de técnicos aún deben trabajar más para dar respuestas adecuadas a la demanda habitacional urbana, en la búsqueda de disminuir los déficit cualitativos y cuantitativos, que nuestra ciudad aun posee, sin perder de vista los reales objetivos con que se formulan los programas.

Organización y Gestión Municipal en Córdoba en relación a la vivienda

Se abordó la institución local, desde el conocimiento de sus organigramas y acciones reales de sus Secretarías, tomando la década del 90 como delimitación temporal, pero haciendo un corte sincrónico según se iban concretando las "Entrevistas a los Informantes Claves", funcionarios y/o empleados de esta repartición.

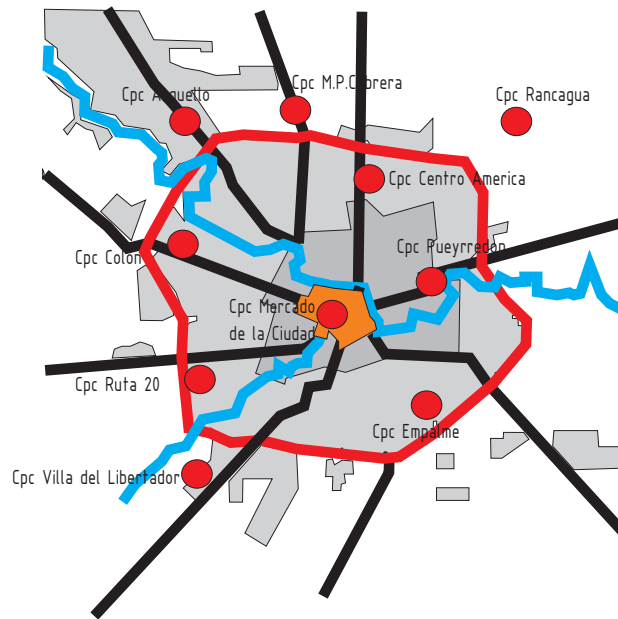
Finalmente y para no quedar desfasados en las conclusiones, la observación de sus acciones se amplió hasta nuestros días, llegando hasta el reciente "Instrumento de Acción Local", creado para actuar: El PECba.

Organización y Gestión Municipal

Iniciaremos este apartado haciendo un poco de historia y cómo se auto define la gestión Municipal, como gobierno local en esta última década: “Los procesos de gestión municipal tendieron buscar nuevas formas de gobernabilidad urbana, visualizadas a través de iniciativas como fue el programa de descentralización administrativa materializada a través de los C.P.C. (Centro de Participación Comunal) y cuyos órganos de acción se manifiestan dentro del marco del PEC (Plan estratégico de Córdoba). La gestión de ese momento (Gobierno del Dr. Rubén Martí, 1991-1999), consideraba que se estaba en condiciones de iniciar procesos de cambio: A partir de 1992 se comienza a diseñar el “Plan de modernización del aparato administrativo de la ciudad de Córdoba”, cuyos postulados se asientan en la modificación de las formas de relación entre la comunidad y sus gobernantes, mejorando la eficiencia en la gestión y facilitando la participación ciudadana. Se busca un municipio prestador de servicios, proveedor de espacios y equipamiento y gestor de desarrollo.”

Se localizaron en esa década los Centros dentro del ejido urbano con fuerte identidad arquitectónica.

Gráfico Ubicación de los CPC en la Cdad de Córdoba



En sus inicios los objetivos buscados con la localización de los CPC, se cumplieron parcialmente, y aún hoy hay mucho que recorrer.

Transcribimos estos objetivos que es bueno tenerlos presentes para seguir en la línea de llegar a convertirlos en acciones y no queden en números enunciados:

- Desconcentrar los servicios y redistribuir la toma de decisiones

- Revertir la fuerte concentración de funciones que presenta su área central congregando la mayor parte de las actividades de servicio público y privado, comercial, cultural y recreativo.

- Distribuir equitativamente el recurso de la comunidad

- Incrementar la eficiencia y eficacia de la gestión

Estos objetivos tenían su sustento en otros de orden teóricos:

- Fortalecer la idea de democracia participativa.

- Perfeccionar la capacidad de decisión que posee la ciudadanía

Ubicar al estado municipal en una posición cercana a la población para que pueda atender de una manera más oportuna y eficiente las demandas de la misma.

Definir una adecuada articulación entre las funciones provinciales y municipales.

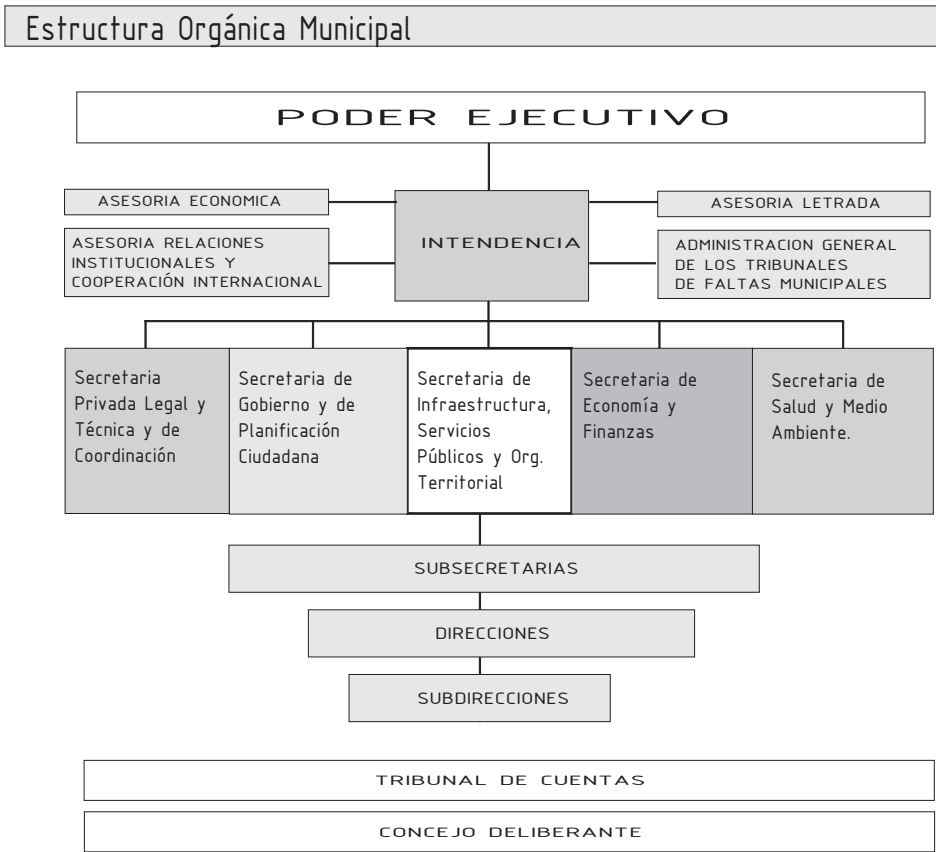
Mejorar la articulación entre el Consejo Deliberante y el Departamento Ejecutivo.

Estos objetivos dieron lugar al Programa de descentralización-desconcentración: este programa constituye el eje del plan; los otros tres lo atravesarían transversalmente.

Programa de simplificación administrativa: apunta a disminuir el poder excesivo de la burocracia y a desarrollar integralmente los recursos humanos municipales, aportar mayor grado de racionalidad a la gestión y a desarrollar integralmente los recursos humanos municipales.

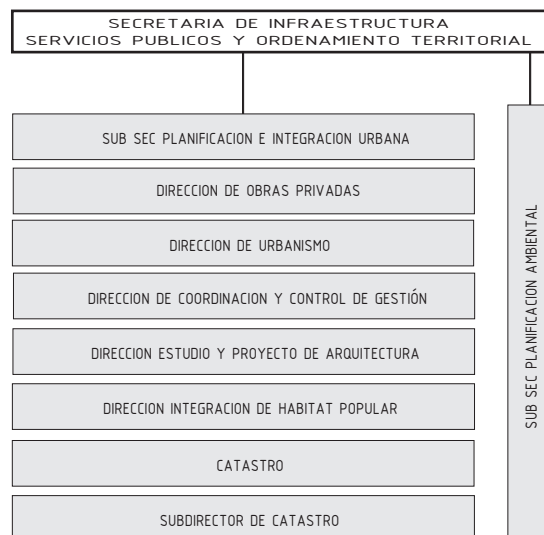
Programa de concesiones y participación ciudadana: aquí se incluyeron las acciones pertinentes al análisis de los servicios que era conveniente transferir a la sociedad civil y a la promoción de la participación ciudadana.

Programa de relaciones intergubernamentales: coordinar una estructura básica de incumbencias y funciones inter-jurisdiccionales y encarar la participación en el planeamiento regional, para mejorar los grados de articulación económica, territorial e institucional entre Municipios vecinos.



La Secretaria de Infraestructura Servicios Públicos y Ordenamiento Territorial es la Dependencia Técnica Municipal que tiene que ver, mas directamente con el desarrollo y gestión de la vivienda, por lo que graficamos su estructura orgánica.

Gráfico Estructura Organica de la Secretaria de Infraestructura y Servicios Públicos .



Dependencias Municipales que tienen que ver con el desarrollo y gestión de la vivienda

Cuando decimos gestión de la vivienda, nos estamos refiriendo de acuerdo al concepto definido en esta investigación al hecho integral que conlleva la misma (social y físico, infraestructura, loteo, ambiental).

Así investigado y a través de las respuestas recibidas de las Entrevistas a Actores Claves, en general se descubrieron relaciones estáticas interdepartamentales salvo cuando ante un programa se crearon comisiones intermunicipales como la que a continuación se describe, que en este caso fue un hecho enormemente positivo porque se instituyó como algo permanente lo que constituyó una política en relación a los loteos.

Secretaría de Infraestructura Servicios Públicos y Ordenamiento Territorial

El desarrollo y gestión de la vivienda en la ciudad por su gran complejidad, y como constituye unas de las necesidades básicas de la población involucra directa o indirectamente prácticamente el total de las secretarías que constituye el sistema organizacional municipal. Esta afirmación se visualiza claramente en el "Cursograma" a seguir para la aprobación de Planes de viviendas¹⁰⁵, el mismo está organizado a través de la COMISIÓN INTRAMUNICIPAL DE URBANIZACIONES nada más aquí se incluye el listado de áreas intervinientes para la aprobación de loteos (decreto 737).

COMISIÓN INTRA MUNICIPAL DE URBANIZACIONES:

Oficina encargada de la recepción y evaluación de todos los expedientes de loteos.

Áreas técnicas intervinientes en el desarrollo de la aprobación de loteos:

- ° Dirección de Planeamiento Urbano
- ° Dirección de Obras privadas y Uso del Suelo
- ° Subsecretaría del Ambiente
- ° Dirección de Obras Viales y desagües
- ° Dirección de Espacios Verdes
- ° Dirección patrimonial
- ° Dirección de Tránsito y Transporte
- ° Dirección de Alumbrado Público
- ° Dirección de redes Sanitarias y gas
- ° Dirección de Catastro Municipal
- ° Secretaría de Desarrollo Urbano

Otras áreas:

- ° Dirección de Recursos Tributarios
- ° Dirección de Tesorería Municipal
- ° Dirección de Contaduría

¹⁰⁵ Se incluye completo en capítulo Anexo.

A pesar de la complejidad se puede organizar y establecer con claridad los pasos e incumbencia de los distintos departamentos en forma horizontal, lo cual obviamente deberá ser eficientizado a través de los equipos informáticos, y en todo caso tendrá que existir el departamento o comisión que centralice esa relación horizontal que debe crearse entre departamentos.

Además de estas reparticiones nombradas existen otras como:

- Hábitat Popular
- Estudios y proyectos de arquitectura
- Grandes Emprendimientos

Todas las cuales, a nuestro parecer, deberían establecer una relación de tipo horizontal con áreas que hacen a la promoción social o al desarrollo humano de las cuales podría surgir la organización poblacional de la demanda de viviendas sociales.

Córdoba y la Planificación Normativa

Cabe aclarar que las ordenanzas municipales que impactaron en el ordenamiento urbano de la ciudad de Córdoba en esta última década fueron resultado de las siguientes situaciones:

Elaboración Esquema de Ordenamiento Urbano (EDOU, 1978)¹⁰⁶

Elaboración Plan de Desarrollo Metropolitano de Córdoba - 1981. A través de la ordenanza Nº 7313 - Decreto Nº 162 - Serie 6.¹⁰⁷

Voluntad política que fija objetivos de acuerdo al los estudios diagnósticos enunciados anteriormente.

¹⁰⁶ A través del EDOU se establecen prioridades desarrollando una normativa globalizadora que contienen pautas para el ordenamiento de la ciudad y el control de su desarrollo futuro a la vez que se define un plan de obra pública con el objeto de corregir inequidades urbanas y sociales presentes en la ciudad.

¹⁰⁷ El Plandemet propone generar un sistema de subcentros, plantea preocupación sobre definición de localizaciones ventajosas, incluye en las propuestas, la creación de centros periféricos alternativos a lo largo de la circunvalación, así como la necesidad de elaboración de normas y ordenanzas que potencien los valores y las oportunidades de sitio.

¹⁰⁸ Modifican a la original ordenanza 673/62, la cual fue modificad por las Ordenanzas. 5922772, 6032/73, 7421/81 y por último las 8057/85 y 8060/85.

A. Normas de edificación y ocupación del suelo¹⁰⁸

A.1 - Código de edificación (Ord. 9387/95)

A.2 - Ocupación del suelo en el ejido urbano (Ord. Nº 8256/86)

A.3 - Ocupación del suelo en el área central (Ord. 8057/85 y 9386)

A 4 - Fraccionamiento del suelo (Ord. 8060/85)

B. Normas de uso del suelo (actividades)

B.1 - Localización de actividades que impliquen el uso del suelo industrial y asimiles (Ord. Nº 8133/85).

C. Normas ambientales - Arbolado público urbano

C.1 - Arbolado público (Ord. 7000/79)

C.2 - Normas para evaluación de impacto ambiental (Ord. 9847/98)

Para completar conocimientos sobre la temática que nos involucra
ampliaremos en párrafos subsiguientes, las siguientes ordenanzas:¹⁰⁹

A1: Ordenanza Nº 9387/85

A2: Ordenanza 8256/86

A4: Ordenanza 8060/85

El modelo de crecimiento que la ciudad sigue hasta el momento, se
Refleja en estas ordenanzas:

A través de la Ord. 8256/86 y su modificatoria Nº 9091 se regula el
uso y la ocupación del suelo en el tejido urbano municipal. Esta
ordenanza es también relativa a las zonas de implantación del Planes d
de viviendas, determinando las condiciones que deberá cumplir la
urbanización según su localización.

A través de la Ord. Nº 8060/85 de fraccionamiento del suelo; de gran
importancia, ya que a partir de éstas el loteador esta obligado a llevar
la infraestructura básica, para asegurar mejor calidad de vida de la
población y evitar la excesiva especulación de quienes invertían en el
fraccionamiento de la tierra urbana. Esto constituye una importante
medida para el ordenamiento periférico.

Todas las obras de arquitectura e ingeniería, deberán cumplir además
con las reglamentaciones específicas que para cada caso estén en
vigencia, ya sea del ámbito Municipal, Provincial y/o Nacional.

¹⁰⁹ Se completarán aun más
en la apartado Anexo

A1 -Ordenanza N° 9387/85 N° 10281/00 Código de Edificación

Establece la normativa en la ciudad de Córdoba para toda construcción que se realice dentro de su ejido. Le compete normativa sobre:

Planos de presentación para ser aprobados en la repartición pertinente

- ° Alcance y ámbito de Vigencia de las Normas
- ° Organismo de aplicación
- ° Normas Volumétricas y Líneas
- ° Normas de funcionales y de Habitabilidad
- ° Normas constructivas
- ° Normas de seguridad Medidas de Protección en las Obras
- ° Vía Pública y vecinos

Ordenanza N° 9812/ 97

Establece Modificaciones al Código de Edificación. Básicamente encuadra todo las obras de arquitectura en dos tipos de construcciones para sus obligaciones y aranceles.

Las viviendas individuales o colectivas deberán cumplimentar lo establecido en el Código de edificación para solicitar su permiso de Edificación.

Ordenanza N° 9386/95 y 9403/95. Urbanismo

La presente ordenanza tiene por objeto establecer patrones de habitabilidad y modificar las formas de ocupación en las Zonas mencionadas en las Ordenanzas N° 8057/85, 8456/86 y Decreto Reglamentario N° 583-Serie "D"85.

Implica la regulación de perfiles, alturas, retiros de frente, retiros de fondo y laterales patios, centros de manzana, posibilidad de volumen edificado y establecimiento de superficies mínimas para viviendas colectivas.

¹¹⁰ Decreto Reglamentario
463 Serie D.

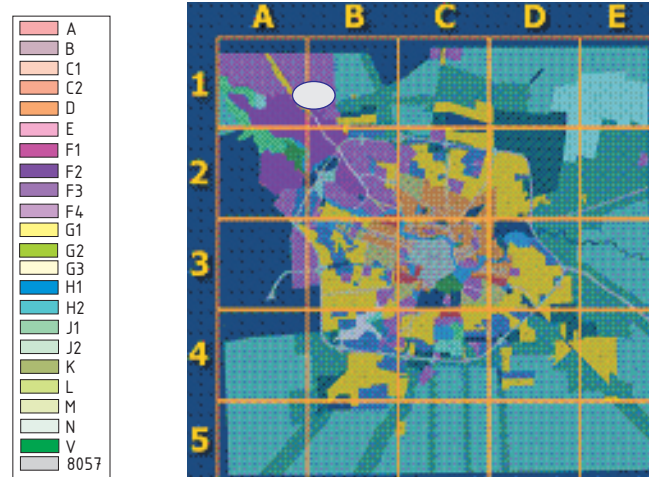
A2 -Ordenanza Nº 8256/86 y sus modificatorias con los Decretos Reglamentarios "Regula la Ocupación del Suelo dentro del Ejido Municipal"

Esta ordenanza es relativa a las zonas de implantación del Plan de viviendas, determinando las condiciones que deberá cumplir la urbanización según su localización.

Condiciones definidas por indicadores de factor de ocupación del suelo, es decir al porcentaje de superficie libre de terreno, factor ocupación total, cantidad de metros cubiertos admitidos según superficie de terreno, retiros de frente y lindero, alturas máximas, tipología y cantidad de unidades de viviendas admitidas.

A continuación se inserta un Plano de zonificación de la ordenanza Nº 8256, obtenido de la Edición digital de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba, para la Normas de Edificación y Urbanismo de la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo en la sección gráfica de las Normativas vigentes.

Gráfico Plano de Zonificación de la Ord. Nº 8256/86 de la edición Digital de Planeamiento Urbano.



A modo ilustrativo, se destaca en color gris el sector de estudio que tomo esta investigación. El mismo en los cuadrantes 1A y 1B, inscripto en la zona urbanística F3, cuyas características se desarrollan mas adelante al tomar el estudio del caso .

Los cuadrantes o casillas en la mencionada edición digital,¹¹¹ remite a las características de las distintas zonas de ocupación del suelo en todo el ejido Municipal, con lo cual se obtiene la información requerida de una localización determinada.

¹¹¹ Sección grafica de la Normativas Vigentes.

A4- Ord. Nº 8060/85 Regularización de la urbanización.

Dentro de esta Ordenanza se destacan los siguientes Decretos Reglamentarios:

Decreto 737/86 de Loteos

Establece el "cursograma" a seguir para la aprobación de los loteos. Es un trámite de gran complejidad para la gestión de los planes de viviendas ante la Municipalidad. Se lo desarrolla integralmente en la sección "Anexo" de esta investigación.

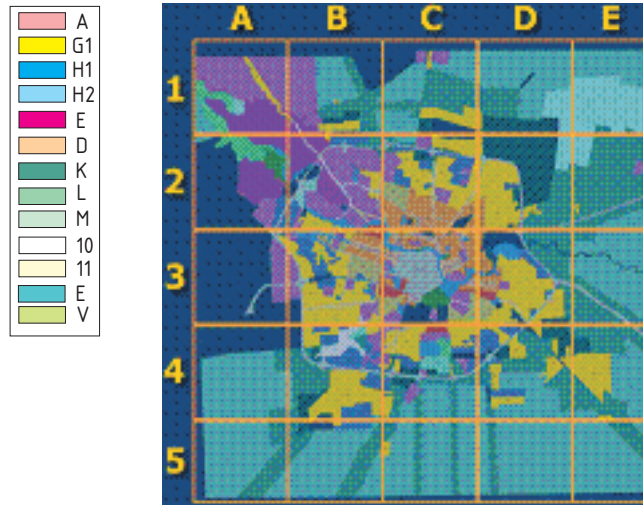
Lo que se pretende destacar es la necesidad de la articulación horizontal entre los departamentos municipales, para la eficiencia en el desarrollo de las acciones en general, como se da en este procedimiento.

Decreto 25-94 Decreto para los Conjuntos de viviendas de sectores Carenciados:

Este decreto fue de importancia en el período de una gran experiencia participativa habitacional a través de la Mesa de Concertación de Políticas Sociales porque autoriza en estas condiciones (Villa de Emergencias), menor superficie y frente de lotes, permitiendo así el lote individual, sin necesidad en caer al régimen en Propiedad Horizontal.

Esta dirigida a cooperativas, mutuales o entidades sin fines de lucro, permitiendo su desarrollo a través de esta forma de organización poblacional.

Gráfico Plano de Zonificación de la Ord. N°8060/85 de la edición Digital de Planeamiento Urbano



El Plano digitalizado que Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba preparo alrededor del año 2000 también nos remite con los mismos cuadrantes a las zonas de los distintos tamaños de lotes permitidos de acuerdo a la zona, el sector de estudio esta completamente inscripto en la Zona 3 de la ordenanza N° 8060 cuyas dimensiones de lotes son:

12 mts de frente y 360 m2 de superficies para las urbanizaciones en general.

10 mts de frente y 250 m2 de superficies para los planes de viviendas.

Es de hacer notar que esta forma de acceso a las reglamentaciones no se ha visto llevado a la práctica en los departamentos de aplicación (Obras Privadas) por parte de los técnicos. Por el contrario si con un periodo de difusión contando con computadoras accesibles para su uso y consulta, ahorrarían tiempo de personal técnico de estas Reparticiones que hoy se ven sobrecargados con las tareas que les compete.

Córdoba y la Planificación Estratégica

Durante el 2003, una vez salido de la gran crisis financiera en que se vio sumido el país durante los años 2000 y 2001, se efectuaron en Córdoba, promovido por el Gobierno Local y precedido por la Secretaría de Gobierno y Planificación Estratégica, seminarios, conferencias y talleres de concertación, (estábamos por segunda vez ante un Plan Estratégico para la ciudad).

Con participación de más de 45 instituciones públicas y privadas y 100 ciudadanos se establecieron los lineamientos de un Plan Estratégico como proyecto global del territorio, abarcando los aspectos económicos, urbanísticos, ambientales, sociales y territoriales.

La presente investigación corrió paralela a la elaboración de lo que hoy representa un instrumento Municipal de acción de modo diferente a solo la aplicación Normativa. Desde el Gobierno Local se enuncia una adhesión a la planificación para el desarrollo a través de principios y valores, deberes y obligaciones.

Al final de esta investigación y coherente con la misma se decide estudiar las líneas estratégicas para tratar de insertar en ellas, el programa, cuyo lineamiento se pretende realizar como aporte. Seguidamente se enumera en forma de cuadro el listado de programas que se incluyen en cada una de las líneas estratégicas del PECba.

El PECba como instrumento de Gestión de la Ciudad de Córdoba			
LINEA ESTRATÉGICA "Para la Gente"	LINEA ESTRATÉGICA "Producción y Trabajo"	LINEA ESTRATÉGICA "Dinámica Urbana"	LINEA ESTRATÉGICA "Capital Natural"
Programa Integral de mejora de la calidad de vida en los asentamientos informales y villas de la Cdad de Córdoba	Programa de mejora de la empleabilidad de la fuerza laboral local.	Planes Integrales de Desarrollo Zonal (6)	Programa de reciclado de plástico de la Cdad de Córdoba.
Programa Integral de revitalización de la zona sureste de la Cdad de Córdoba	Escuela de Oficios	Programa para la mejora del espacio de uso público en la Cdad.	Ordenamiento Ambiental y disminución del dióxido de carbono en Cba.
Foro para la participación e inclusión social de los jóvenes de la Cdad de Córdoba	Creación de una Identidad de crédito para la micro y pequeña empresa (4)	Plan para el Desarrollo Edificio y Uso del Suelo.(7)	Programa de formación en ambiente y calidad de vida en la cdad de Córdoba.
Programa de participación y control ciudadano de la gestión municipal.	Formación de jóvenes para el ingreso al nuevo mundo del trabajo.	Programa de gestión de Inmuebles públicos nacionales y de formación de proy. Urb.	Emprend. Asociativo de producción de huertas y uso sostenible de terrenos baldíos.
Programa de igualdad de oportunidades para la mujer en la ciudad centro de asistencia, formación y prevención	Red de Incubadoras: Sociales y especializadas en distintos sectores de la economía local	Plan de preservación del patrimonio histórico, arquitectónico ,urbanístico, arqueológico y paisajístico.	Sistema de formación y monitoreo ambiental para la ciudad de Córdoba
Centro de Atención de la familia en crisis.	Servicio de Inf. a pequeñas y medianas empresas de Córdoba	Plan Integral de Cloacas (PIC)	Creación de red de Museo educativo no formal
Programa de Promoción de Industrias Culturales	Utilización del poder de compras munic. para la promoc. Desarrollo local (5)	Plan Director de Infraestructuras (PDI)	Gestión Integral de residuos patógenos en ámbitos profes. de Cba.
Programa de revitalización de la identidad barrial (1)	Plan Estratégico de destino turístico de la Cdad de Córdoba	Plan Integral de Transito.	
Creación de medios alternativos de comunicación ciudadana	Constitución de un Fondo de garantía para emprendedores.	Mejoramiento y Optimización de la Red Vial primaria urbana y metropolitana	
Almacén de la memoria de la ciudad Casa de Pepino	Ventanilla Única de Inform. Y armoniz. de tramites activ. empresar.	Plan de Transporte Urbano de Pasajeros	
Creación de una creación de voluntarios en la Cdad de Córdoba.	Centro Permanente de Exposición, Informac. Y negocios de Córdoba	Articulación de Acciones temáticas y estratégicas del Área Metropolitana (8)	
Programa de Alfabetización para la Cdad de Córdoba.	Encadenamiento productivo del sector Turismo-Salud.		
Programa para la promoción en valores de niños y adolescentes de la Cdad de Córdoba.	Reposición del Mercado de Abasto Cba como centro de comercializac. Frutihortícolas Frescas.		
Programa para la promoción de espacios lúdicos de interacción para niños de zonas urbanas y urbano marginales de la Cdad de Córdoba.	Programa de Promoción de Huertas Familiares y comunitarias.		
Optimización de la calidad y producción de la Farmacia Municipal.	Programa del Incentivo y apoyo al oficio del Artesano Local.		
Programa Integral de prevención de VIH-Sida.	Programa de asistencia a Emprendedores		
Modernización de la Gestión (2)	Centro de Calidad para la Competividad.		
Fortalecimiento de los Centros Vecinales de la Cdad de Córdoba (3)	Responsabilidad Social para un desarrollo sustentable.		

Se recalca en color blanco los programas que se toman para establecer una relación transversal, a modo de propuesta, en la búsqueda de un enfoque integral, en la respuesta a la Gestión y Desarrollo Habitacional (GyDH) buscada.

A continuación se enumera estos ocho programas seleccionados, que además siguen la línea conceptual coherente a esta investigación y acompañados con una breve descripción extraída textual (en letra cursiva) del instrumento mencionado (PECba) con una explicación del porque son estos seleccionados:

Programa de revalorización de la identidad barrial (1)

Breve Descripción:

"Los talleres de historia oral son lugares de producción colectiva en donde vecinos de la ciudad e historiadores reconstruyen la historia de los barrios su de su gente a partir del siglo XXI."

Se toma este programa porque la experiencia en la presente investigación ha mostrado lo importante que significa adentrarse a la historia del barrio, donde va mostrando la identidad del mismo, donde la vivienda es algo muy significativo en la vida da cada una de sus familias, sobre todo, cuando nos referimos a aquellas con escaso recursos económicos y sociales.

Programa Modernización de la Gestión de Rrhh de la Municipalidad de Córdoba)

Breve Descripción:

“El proyecto pretende reforzar y actualizar la administración de los recursos Humanos Municipales de la ciudad de Córdoba, estableciendo un sistema de administración sustentado en normas, técnicas y procedimientos que aseguren la eficacia en el desempeño laboral de los agentes municipales y posibiliten su desarrollo personal. Para lograrlo se propone la reforma y actualización de la actual gestión de los recursos humanos de la Municipalidad de Córdoba y el establecimiento de un plan de capacitación para el personal municipal.”

Se toma este programa porque en el estudio sobre la capacidad de la gestión institucional municipal de la presente investigación se llega a conclusiones sobre la primera variable, expresadas en el punto d avalado por la referencia en pie de página, la necesidad de mejorar los recursos humanos de esta Institución del estado municipal.

Programa fortalecimiento de los centros vecinales de la ciudad de Córdoba (3)

Breve descripción:

“A partir de una gestión asociada (público-privada) y de la acción de los vecinos el proyecto plantea la construcción, reparación y terminación de obras en la sedes de los centros vecinales.”

Por otro lado se propone informatizar los centros vecinales, incorporando PC, conectadas a la red entre si y con instituciones municipales, provinciales, nacionales y universidades para facilitar el acceso a la información y mejorar la capacidad de gestión de los centros vecinales.”

Se toma este programa porque se considera que a través del protagonismo de los vecinos puedan buscar el sentido de pertenencia social, esto solo si se logra despolitizar estos centros que históricamente estuvieron signados por prácticas partidarias.

Creación de una identidad de crédito para la micro y pequeña empresa (4).

Breve descripción:

“Consiste en la creación de una entidad oferente de créditos destinados a financiar la actividades de microempresas en funcionamiento.”

Se toma este Programa como ejemplo en la búsqueda de financiamiento locales, que podría colaborar en la etapa del desarrollo constructivo de la vivienda, que es proposición de esta investigación, hacerlo a través de pequeños grupos de usuarios y/o demandantes de viviendas, asociados.

Utilización del poder de compras municipal para la promoción del desarrollo local (5)

Breve descripción:

“Con el presente proyecto se pretende mejorar el sistema de contrataciones del estado Municipal tornándolo más ágil, eficiente, transparente e inclusivo. Consiste fundamentalmente en la reglamentación e implementación de aspectos vinculados a las compras y licitaciones de obra que efectúa el Estado municipal respetando los principios de transparencia, publicidad y pluralidad estimulando el desarrollo del mercado local, la producción nacional y, en especial, de las micro y pymes y conciliándolos con criterios de eficiencia, agilidad, precio y calidad necesarios respecto de la contratación del bien, obra o servicio a efectuar.”

Forma parte de una de las proposiciones de esta investigación la de aplicar el poder de compra de la municipalidad para la utilización de corralones que abaraten los materiales en el momento de la construcción de las viviendas, en busca de la sustentabilidad del proceso integral en la construcción de viviendas.

Planes Integrales de Desarrollo Zonal (6)*Breve descripción:*

“Los planes Zonales, son planes de sector de escala intermedia que comprenden áreas de la ciudad formadas por conjuntos de barrios, que conforman zonas con identidad propia, ya sea por su historia como por su dinámica de actividades comunes y diferenciadas del resto de la ciudad. El desarrollo del Plan o Programa implica identificar y desarrollar de manera consensuada entre Municipalidad, las organizaciones de la zona y los vecinos un conjunto de proyectos específicos. La planificación participativa a esta escala implica el involucramiento de toda la comunidad, ya sea a través de organizaciones formales o iniciativas sobre temas particulares. Ya se han priorizado algunas intervenciones en la ciudad de Córdoba producto de la promoción de las mismas a través de instituciones o personas involucradas.

Los ejes de actuación apuntan principalmente a:

Mejora del medio ambiente urbano, Desarrollo del tejido económico. Equipamiento sociales y culturales. Programas sociales Desarrollo de proyectos urbanos mixtos. Recuperación y puesta en valor de la imagen urbana existe.

Se toma este programa (Linea Estratégica de Dinámica Urbana), si bien el objetivo es de tipo físico-espacial, su aplicación pretende tomar a la población como punto de partida para la identificación de sus demandas,

de sus prioridades, en lo que podría estar inserto el mejoramiento habitacional de la zona a intervenir.

Plan para el Desarrollo Edilicio y Uso del Suelo -P.D.E.-(7)

Breve descripción:

"El PDE establecerá las pautas de la normativa edilicia residencial, comercial, industrial, así como la normativa de uso del suelo en todo el territorio de la Municipalidad de Córdoba, contemplando también las áreas de producción agrícola.

Se propone la conformación de: Comisión de Planeamiento Urbano integrado por los sectores público y privado involucrados y Comisión para la constitución del digesto de las normas de Edificación que tiene por misión un reordenamiento de las diversas ordenanzas de la ciudad de Córdoba."

Se toma este Programa porque, en general es un aspecto en constante estudio por la dinámica de crecimiento de la ciudad que exige adaptarse e introducir soluciones a los problemas urbanos, y en particular esta investigación promueve la revisión de las ordenanzas que rigen de muchos barrios de la ciudad de Córdoba.

Articulación de acciones temáticas y estratégicas del Área Metropolitana (8)

Breve descripción:

"Con este proyecto se pretende recrear, entre otras cosas, nuevas formas de coordinación intermunicipal que solucionen los problemas de gestión urbana que trae aparejada la conurbación y el intercambio de flujos entre ciudades y condiciones de competitividad que no sólo implican la reducción de costos, sino también la existencia de condiciones de sustentabilidad ambiental y de calidad de los servicios del propio lugar, tratando de aumentar el valor agregado local y de generar sinergias."

Se toma este programa ya que forma parte de los objetivos de la investigación la de analizar el rol de la municipalidad para incrementar la capacidad de su gestión. El programa no deja de ser aun muy amplio, del cual tendrían que salir subprogramas de articulación para poder apuntar diferenciadamente a las problemáticas, como sería el hecho Habitacional.

En el capítulo Proposiciones pag.162 se ejemplificará la relación transversal posible entre "Componentes para la Gestión de la Vivienda" y los ocho programas referidos en este capítulo.

Las prácticas concretas, de resoluciones teóricas/conceptuales y empíricas que están implícitas en este proceso hubieran sido incompletas si no nos hubiéramos interiorizado de la problemática socio-cultural del grupo poblacional objeto de esta Investigación, que constituye el caso de estudio. En este sentido ¹¹² fue de gran importancia el participar en la "historia oral del barrio", a través de sus pobladores.

El diseño de campo de la investigación fue bajando en su escala de observación (relevamiento sensible). Por eso incluimos primeramente el sector de estudio hasta llegar a la elección del barrio.

¹¹² Caso de estudio, barrio Autódromo

¹¹³ Programa Op. Cit que en la publicación de Avances del 2005 del Plan Estratégico de Córdoba figura como "Programa de revalorización de la identidad barrial"

Ubicación del Sector

La localización micro que toma esta investigación esta bajo la jurisdicción del CPC Nº 3 de Argüello, el cual abarca los siguientes Distritos Catastrales: Distritos pte 5, 12, 13, 14, y barrios cerrados (zonas rurales de reglamentaciones especiales).

Esta investigación se enfoco en barrios que se circunscribe en el DISTRITO 13, por tener las características socio-económicas planteadas.

Cuadro Barrios bajo la jurisdicción C.P.C. Nº 3

Barrios DISTRITO 13	Otros Barrios	Villas de Emergencia
16 de Noviembre	Alborada	Amp.Bajo V.Belgrano
17 de Octubre	Alejandro Centeno	Arguello Norte Anexo
Arguello	Alto Hermoso	Rivera Indarte - C.Canal
Autodromo - Cerrito	Alto Palermo	Villa Manuela
Brigadier San Martin	Apeadero La Tablada	Las Mojarras
Bioquímicos	La Tablada	Silvano Funes
El Refugio	Cerro de las Rosas	Canal Arguello
Amp. G.de Funes	Colinas del Cerro	Hermana Sierra
I.P.V	Granja de Funes	Los Cortaderos Norte
Lourdes	El Rincón	Canal de las Cascadas
Mercantil	Emp. de Comercio	
Policial	Jardín Alborada	
Quintas de Arguello	La Carolina	
Rincón Bonito	Los Nogales	
Rivera Indarte	Padre Claret	
U.O.C.R.A	Padre Claret Amp.	
Villa 9 de Julio	Parque Corema	
Villa Quisquizacate	Parque Modelo	
Villa Allende Parque	Parque Tablada	
Villa Arguello	Parque del Jacaranda	
Villa Copelo	San Jose	
Villa Cornú	San Marcelo	
Villa Rivera Indarte	Santa Cecilia	
Villa Saldan	Suquia Tablada	
	Tablada Park	
	Urca	
	Villa Centenario	
	Villa Los Angeles	
	Villa del Cerro	
	Villa Belgrano	
	Villa Marta	
	Villa Claret	

Limites, Jurisdicción y Datos Estadísticos, CPC N°3:¹¹⁴

Población: 137.730 habitantes

Superficie: 3.991,3 hectáreas

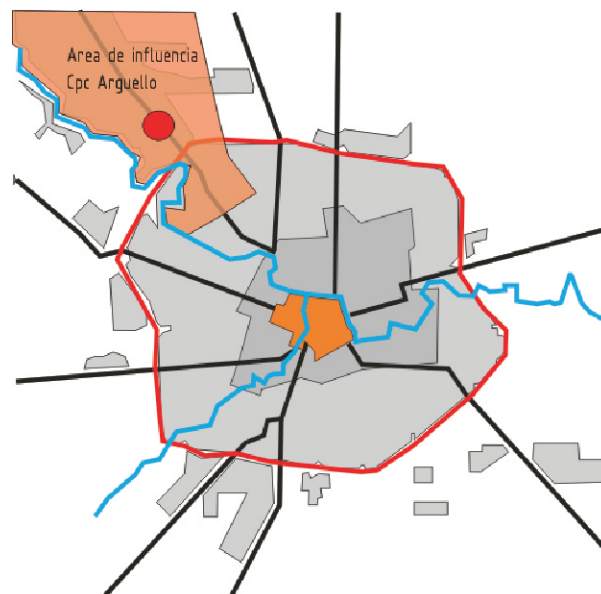
Densidad Media del Sector: 34,50 habitantes por hectáreas

Viviendas: 26. 697 unidades habitacionales

Promedio de población con N.B.I.: 26,28%

Barrios: (Cuadro de pag. 118). En el citado cuadro los barrios son organizados en tres columnas que están determinando a la vez su situación espacial y una división de grupos socio económicamente homogéneas dentro de cada una de ellas: la primera columna hace referencia al sector de estudio, la segunda columna de barrios de otros distritos que por lo general son los de mejor nivel de ingresos y la tercera columna las villas de emergencias, que están siendo motivos de intervención; todos dentro de la jurisdicción del C.P.C. N°3

Gráfico: Córdoba y Área de Influencia CPC Argüello.



114 Datos obtenidos web:
www.cordoba.gov.ar
(Fuente INDEC.)

Situación del barrio de estudio: se destaca CPC, su jurisdicción y se incluyen todos los barrios del Distrito 13.

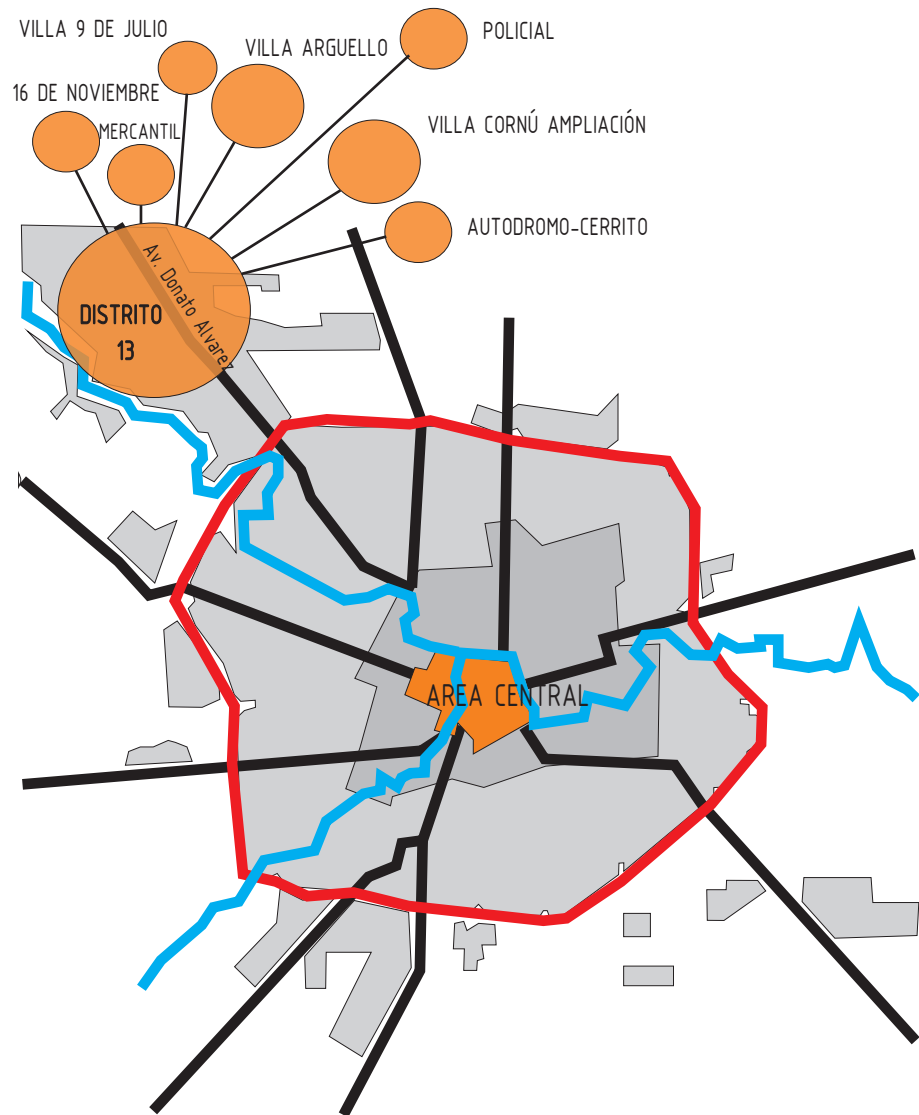


Selección del área de estudio

Se puede afirmar a través del relevamiento sensible, que toda el área que corresponde a la izquierda y derecha de la Avda. Teniente Donato Alvarez desde el kilómetro 9 1/2 (cuya numeración corresponde a la altura 8000) responden a una caracterización socio económica homogénea de usuarios de vivienda. La mayoría salvo (UOCRA, Bioquímicos, IPV y un reciente barrio de intervención provincial) gestionaron individualmente la construcción de su vivienda. Existen en la zona barrios producto de loteos antiguos aprobados sin infraestructura básica que se fueron consolidando, mejorando su vivienda y sobretodo en la década de los 90s realizando el completamiento de la infraestructura.

Se realizó un recorrido (relevamiento sensible) sobre los siguientes barrios:

Situación Geográfica del Distrito 13 con respecto a la Ciudad de Córdoba



Si se observa detenidamente estos barrios se ubican al Noreste de la Avda Donato Alvarez que es donde se encuentra la mayor parte de la tierra vacante, tierra rural que se fue loteando (loteos privados) la mayoría antes de la promulgación de la ordenanza 8060/85, pero aun se dispone de tierra como bolsones.

Selección del barrio de estudio

Se elige los barrios Autódromo y Cerrito que prácticamente se constituyen uno, para realizar las entrevistas a viviendas individuales.

Se pudo determinar a través de las entrevistas a trabajadores sociales de la zona (entrevistas ¹¹⁵ 2 y 3), las encuestas a pobladores y la experiencia profesional del sector una gran porción de viviendas y ocupantes de las mismas cumplen mas ajustadamente el perfil descrito en capítulos anteriores:

1. El usuario accede de algún modo a la tierra de bajo costo.
2. Son potencialmente autogestores de vivienda.
3. Podemos considerar como población dispersa, que construyen para uso propio.
4. Los loteos son en general de propiedad de privado diversos
5. Existen gran cantidad de lotes baldíos ¹¹⁶ dentro del barrio y sus alrededores.

Todas estas caracterizaciones también pudieron verificarse a través de encuestas que se realizaron a usuarios dentro del barrio Autódromo y Cerrito.

¹¹⁵ Ver Anexo, "Entrevistas a Actores Claves"

¹¹⁶ En la zona F3 existen 73 baldíos de mas de 4500 m² y 48 parcelas de más de 10.000 m², de acuerdo a información que la misma Municipalidad de Córdoba en el marco de la consulta pública para la "Modificación parcial de las zonas F1-F2-F3-F4 y J2 de la Ordenanzas N° 8256 y sus modificatorios 21 de Noviembre a Febrero 2006.

Datos estadísticos del barrio de estudio

CUADRO ESTADÍSTICAS BARRIO AUTÓDROMO ¹¹⁸																	
POBLACIÓN	2163 Habitantes																
SUPERFICIE	0,67 km ² (67 ha)																
DENSIDAD POBLACIONAL	32,6 hab/ha																
NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS (N.B.I)	Promedio 26,23%																
VIVIENDA DATOS OBTENIDOS POR CONTEO 2006	1500 Viviendas- 4500 habitantes ¹¹⁹																
CANTIDAD DE HOGARES PARTICULARES	508 Hogares																
HACINAMIENTO POR HOGARES	25%																
PROPORCIÓN TIPO CASA "B"	43,89% ¹²⁰																
NIVEL DE INSTRUCCIÓN	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>PROMEDIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- SIN INSTRUCCIÓN</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>- PRIMARIA INCOMPLETA</td> <td>21,80%</td> </tr> <tr> <td>- PRIMARIA COMPLETA</td> <td>11,00%</td> </tr> <tr> <td>- SECUNDARIA INCOMPLETA</td> <td>13,92%</td> </tr> <tr> <td>- SECUNDARIA COMPLETA</td> <td>24,86%</td> </tr> <tr> <td>- SUPERIOR INCOMPLETA</td> <td>11,05%</td> </tr> <tr> <td>- SUPERIOR COMPLETA</td> <td>13,72%</td> </tr> </tbody> </table>		PROMEDIO	- SIN INSTRUCCIÓN	2,2%	- PRIMARIA INCOMPLETA	21,80%	- PRIMARIA COMPLETA	11,00%	- SECUNDARIA INCOMPLETA	13,92%	- SECUNDARIA COMPLETA	24,86%	- SUPERIOR INCOMPLETA	11,05%	- SUPERIOR COMPLETA	13,72%
	PROMEDIO																
- SIN INSTRUCCIÓN	2,2%																
- PRIMARIA INCOMPLETA	21,80%																
- PRIMARIA COMPLETA	11,00%																
- SECUNDARIA INCOMPLETA	13,92%																
- SECUNDARIA COMPLETA	24,86%																
- SUPERIOR INCOMPLETA	11,05%																
- SUPERIOR COMPLETA	13,72%																

¹¹⁸ En el año 2005 la Municipalidad de Córdoba a través del Observatorio Urbano de la Ciudad, elabora estas cifras basados en datos del INDEC (2004), Censo Nacional de Población, hogares y viviendas (2001) bajo el Sistema de Información Empresarial. ASIG.

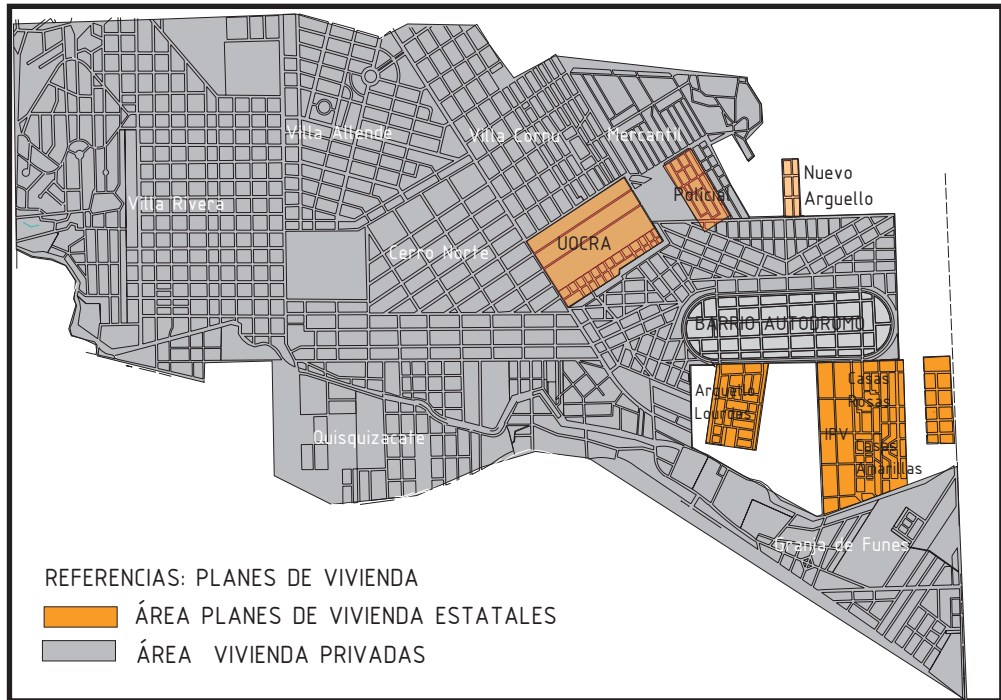
¹¹⁹ Es notable la diferencia de los datos numéricos aportados en estos rubros desde el Centro Vecinal del barrio que se obtiene a través del Observatorio Urbano de la Ciudad de Córdoba

¹²⁰ Definición según el Observatorio Urbano de la Ciudad de Córdoba: se refiere a las casas que cumplen por lo menos de una de las condiciones de precariedad constructiva por ellos caracterizadas: piso tierra o ladrillos sueltos, sin cañería dentro de la vivienda, no disponen de inodoro con desagüe de agua.

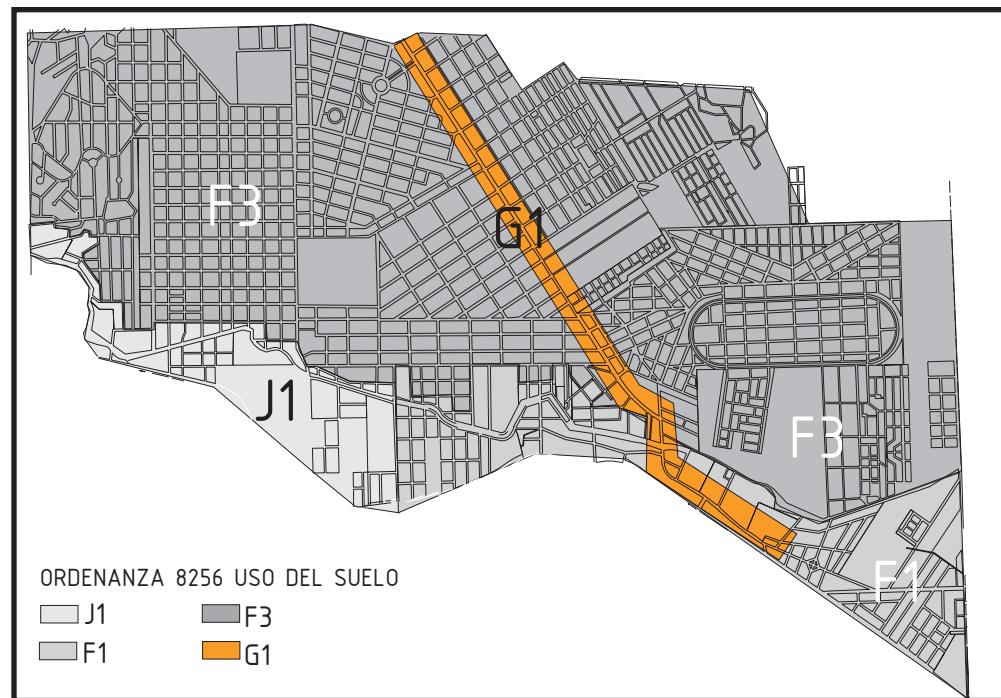
Se quiere aclarar sobre los datos NBI, que si bien son los publicados por la Municipalidad de Córdoba, en una entrevista a un actor clave (Directora Escuela Provincial), en instancia de participar, año 2004, en redes creadas con localización en barrio IPV, manifestó estar en desacuerdo con estas cifras oficiales. También cabe el Sistema de Información Empresarial (Área SIG) de la Municipalidad de Córdoba, (Barrios Bajo la Lupa-2005) no ofrecía información de este barrio sobre muchos de los aspectos estadísticos (como terrenos baldíos, parcelas edificadas etc.)

Por otro lado, según los pobladores del barrio es difícil precisar el número de viviendas "*-porque permanentemente se incrementa-*", lo que nos hace suponer que lo mismo sucede con el número poblacional por el cual las cifras arriba mencionados quedarían también desfasadas.

Plano Localización Planes de Vivienda de distintas antigüedades dentro del sector



Plano de Ordenanza Normativa afectada al Sector de Estudio y Entorno



Ordenanzas que rigen al barrio

A continuación se transcribe las características de la normativa que rige los barrios en relación a la Ordenanza N° 8256 Ocupación del Suelo:¹²¹ zona F3,¹²² que se encontrará aún más ampliada en Anexo.

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

2. Delimitación.

Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación

- a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60 % (sesenta por ciento).
- b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).
- c) Altura máxima de edificación: 10,50 (diez con cincuenta) metros.

4. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas. En caso de viviendas individuales agrupadas cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie propia de uso exclusivo no inferior a los 175,00 m² (ciento setenta y cinco metros cuadrados).

¹²¹ Ver Plano pag. 126.

¹²² Normas Urbanísticas Municipalidad 2004.



Plano del Sector con ubicación de los entrevistados, usuarios de viviendas.

Selección de viviendas para su relevamiento y encuesta.

Se tomaron al azar algunas viviendas individuales, teniendo en cuenta la homogeneidad socio-habitacional de los barrios seleccionados.

Para las entrevistas a usuarios de viviendas individuales del barrio elegido se elaboró una PLANILLA TIPO,¹²³ en base a dos aspectos

- 1 Aspecto Socio - Económico
- 2 Aspecto Situación Habitacional

1) El Aspecto Socio- Económico de la Encuesta, se lo considera a modo de verificación de algunas caracterizaciones ya realizadas anteriormente cuando hablamos de este segmento poblacional, y otras de tipo barrial para llegar a evaluar identidad y/o sentido de pertenencia al mismo, todo mensurado con 7 indicadores.

¹²³ Entrevistas estructuradas
Ver Planilla pag. 130

Indicadores:

1. Procedencia
2. Tiempo de residencia en el barrio
3. Composición de hogar
4. Ciclo familiar
5. Ocupación
6. Ciclo educacional cumplido
7. Participación barrial

2) El Aspecto Situación Habitacional, con sus 7 indicadores, nos permiten evaluar desde el modo que adquieren la tierra, los recursos que manejan en todas las etapas, la situación de informalidad legal al construirlas sin planos y técnica al no tener ningún asesoramiento profesional, la calidad de la vivienda y su distribución que contrastados con el tiempo de construcción no permitirá observar los indicadores de la 2º variable que son las Estrategias para el acceso a la tierra, para el diseño de la vivienda y para la legalización de plano.

Indicadores:

1. Tenencia de la tierra
2. Planos de la vivienda
3. Construcción: forma y habitabilidad
4. Financiación
5. Tipología
6. Materiales
7. Funcionalidad

La PLANILLA DE ENCUESTA TIPO que a continuación acompañamos nos permitió a través de los indicadores de este aspecto, obtener los resultados de las 2º y 3º variables de la Hipótesis.

	VARIABLES		PREGUNTA	RESPUESTA
	Nº	ITEM		
ASPECTO SOCIO ECONOMICAS	1	Procedencia	Siempre vivieron en este barrio?	
	2	Tiempo de Residencia	Desde que año residen en este barrio?	
	3	Composición Familiar	Cuantos habitan la vivienda? Jefe Conyuge Hijos Otros Miembros	
	4	Ingresos	En que trabaja? Jefe Conyuge Hijos Otros Miembros	
	5	Ciclo Familiar	Reducida En crecimiento Estacionaria Decrecimiento	
	6	Ciclo Educación Alcanzado	Primario Secundario Otros Miembros	
	7	Barrio Apropiación	Siente como propio el barrio? Participa en hechos culturales, sociales, etc?	
	8	Tenencia de la Tierra	Cuando? Tiene Boleto? Tiene Escritura? No es propietario	
ASPECTO SITUACION HABITACIONAL	9	General	Como construyo su vivienda? Cuando la inició? Tiene Planos? Etapas de la Construcción -Ampliación nº1 -Ampliación nº2	
	10	Construcción	Con que dinero construyo su vivienda? Etapa 1 Etapa 2	
	11	Financiamiento	Recibió algún subsidio? Pidió algún crédito?	
	12	Tipología de Vivienda	Qué superficie tiene? Vivienda Apareadas Iguales Vivienda en bloques Otros	
	13	Materiales	Con que materiales construyó su vivienda? Tradicional Terminada	
	14	Funcionalidad	Nº de dormitorios? Posee baño?	

124

Historia del barrio Autódromo

La construcción cultural del barrio.

El barrio Autódromo (Argüello Norte), es poblado en sus inicios

mayoritariamente por gente venida del campo o de pueblos del interior de Córdoba, por encontrar cierta similitud con los lugares de origen:¹²⁵

-Este lugar me recordaba a mi pueblo natal, Deán Funes, supongo que ese fue el motivo que me impulsó en el año 1970 a comprar un

*terreno y venir a vivir a este barrio con mi esposa.*¹²⁶

Para los antiguos pobladores sus viviendas, y la infraestructura, un gran esfuerzo individual, en épocas de acciones colectivas, y planes colectivos de viviendas estatales y cooperativas, lo que generó por un lado su apego a ese hábitat construido por ellos con tantas luchas y por el otro un sentimiento de exclusión y abandono por parte del gobierno que se ocupaba de otros grupos sociales al cual otorgaban viviendas llave en mano sin aparente contraprestación.

Autódromo fue unos de los loteos, dentro del Ejido Municipal de Córdoba, aprobados sin la infraestructura básica.¹²⁷ Tras luchas por parte del Centro

Vecinal logran en 1987 el tendido de la luz eléctrica que en años

posteriores resultó insuficiente en su voltaje;¹²⁸ recién en 1998 "Agua

Cordobesa"¹³⁰ se hace cargo del tendido del agua potable para el barrio,¹³¹

primeramente en 1992, se había logrado colocar canillas públicas, para paliar el problema.

Desprendido de entrevistas en profundidad realizadas y grabadas a viejos pobladores y vecinos, en el marco de la construcción de la "Historia Oral de

¹²⁴ Se quiere aclarar que las Entrevistas a usuarios de viviendas individuales se tomo indistintamente sobre el barrio Autódromo o Cerrito. La posibilidad de conectarse con el Centro Vecinal Barrio Autódromo permitió la reconstrucción de su historia.

¹²⁵ Se calcula que el año del loteo fue hacia 1936, no se pudo obtener en ninguno de los departamentos catastrales municipales o provinciales, la fecha exacta

¹²⁶ Así se expresa el Sr. Juan Carlos Moyano, Pte del Centro Vecinal durante muchos años, en su propias "Reseña del Barrio Autódromo" que la redactó para que los jóvenes del barrio sepan de sus orígenes.

¹²⁷ La Municipalidad de Córdoba promulga la Ordenanza 8060 en el año 85 estableciendo la obligación a las empresas loteadoras de la provisión de la infraestructura básica.

¹²⁸ El Centro Vecinal del barrio Autódromo se constituye en el año 1987.

¹²⁹ Hoy se encuentran en la lucha por los cables preensablados.

¹³⁰ Empresa que se hace cargo en Córdoba de la provisión del agua potable, tras las privatizaciones acaecidas en la década el noventa en la Argentina.

¹³¹ El Presidente del Centro Vecinal recuerda este como un gran logro tras iniciar el trámite con un análisis del agua del barrio que arrojó no ser apta para el consumo humano, debido a la contaminación de sulfato, materia fecal, etc.

132

Argüello" se constató un antagonismo de la gente con los habitantes de los barrios construidos por el Estado (I.P.V.) en general y sobre todo con Arguello Lourdes por estar muy próximo, separado por tan solo una calle conectora de la zona llamada Panaholma que corre perimetralmente, en la parte sur del barrio Autródomo. Lo expresaron de distintos modos:

- *A ellos le dieron casas. Y eso que antes ellos eran "El gran Chaparral" y nosotros "Bonanza",...* haciendo alusión a dos series televisiva de años anteriores, del oeste de Estado Unidos, donde ni ellos a ciencia cierta se ponían de acuerdo el porqué de esas denominaciones. Lo que si querían significar que en un momento "ellos" los de barrio Autódromo poseían mejores casas que los que hoy es Arguello Lourdes, que pasaron de un rancherío a tener casa otorgadas por el Estado. Además demostrando, en una forma de discriminación en el comportamiento, porque a partir de los barrios del I.P.V. y Arguello Lourdes, se sintieron invadidos y recuerdan que allí empezaron a tener que buscar otras seguridades físicas en sus hogares (rejas por ejemplo) porque se veían afectados por continuos robos.

La discriminación que ellos recalcan tiene que ver con un hecho cultural:

133

Olga en una entrevista personal efectuada por mi persona, me contaba:

- *"Yo hecho culpas a "los planes", son gente enfadada, viven de los que le dan. ...*

Nosotros elegimos el lugar. Porque Dios nos creo libre" ...

Esta última frase me hizo pensar mucho, pero cada vez estoy mas convencida aunque haga el "oficio de sociólogo" que no me compete, que el

132 Programa Taller de Historia oral Barrial de Barrio Autódromo, a cargo de la Lic. Nélide M. Agüeros C.P.C. Argüello. Programa Municipal de Historia Oral Barrial Municipalidad de Córdoba.

133 Pobladora del barrio y además esposa del, en ese momento Presidente del Centro Vecinal

tema de la libertad, de esas sencillas personas de nuestra provincia,
 pasa por la elección de donde vivir,¹³⁴ y esto los deja tan satisfecho
 que no evalúan el grado de habitabilidad mínima en el que viven.

A continuación mostramos los resultados que arrojó una encuesta
 realizada por la autora con motivo de participar en una de las
 reuniones en el Centro Vecinal.¹³⁵

La misma consistió en la enumeración de 7 problemas de tipos físicos
 y sociales a los cuales tenían que ordenarlos, de acuerdo a su criterio
 personal, del 1 al 7 de mas grave a menos grave.

Resultado Encuesta de los problemas Barriales

	1	2	3	4	5	6	7
Seguridad	xxxx xxxx	xxxx					
Trabajo		xx	xxxx xxx	xx			x
Infraestructura	xxx	xxx	x	xx	xx		
Ubicación alejada del centro			x	xxxx	xxx	x	xx
Propiedad de la tierra				x	xxxxxx	xx	xxx
Vivienda	x		x	xxx		xxxxxx	x
Participación de la gente en los problemas del barrio		xxx	x	xx	x	x	xxxx

Lo que se desprende de este cuadro de problemas muestra a las claras que la seguridad física es la que en ese momento mas les preocupa, como descripción del problema la gente cuenta:

- *Muchos robos, borrachos, poca policía*

Como este es un trabajo de investigación con respecto a la vivienda, y el mismo no es para ellos un problema prioritario, como profesional puedo decir

134 Tampoco se dan cuenta que es un selección condicionada.
 135 Un jueves del mes de Mayo del año 2006, en la calle Antonio Ovides del barrio Autódromo.

una vez más que el hecho cultural en las valoraciones no les hace ver otras inseguridades de tipo jurídicas como por ejemplo: el tener su casa dentro de un terreno compartido con otros miembros familiares o amigos (hogares compuestos), que forma parte de una de las tantas informalidades instaladas, y representa unas de las formas de demanda habitacional.¹³⁶

La construcción material del barrio

Equipamientos

Escuela:

En el año 2002 después de una gran lucha encauzada a través del Centro Vecinal, le construyen la Escuela Provincial, primaria y Jardín de Infantes "Villafañe", en ese momento se había hecho insostenible el problema porque directamente los niños no encontraban banco en la Escuela del Estado de barrios aledaños por estar completo por otros de radios más cercanos. Históricamente asistían a la Escuela Niñas Ayohuma, primario y a la noche secundario, ubicada a un radio aproximado de 10 cuadras, el problema de la falta de banco se fue agravando con el correr de los años.

A ocho cuadras, también se encuentra el Colegio privado Brigadier de San Martín, primario y secundario pero al cual no todos pueden acceder, por lo elevado de la cuota en relación a sus posibilidades económicas. Por lo tanto, un Colegio Secundario es todavía una deuda pendiente para este barrio y otros circundantes

¹³⁶ Ver capítulo 2, Conceptos Operacionales

. Las carencias son muchas:

No posee plaza, ni dispensario y en los últimos años con el asfalto que la
 137
 Empresa de colectivo se hizo cargo de realizar, en la calle Calviño, se
 generó en forma lineal una cierta variedad de pequeños comercios. La
 carencia de estos dos equipamientos básico, se reemplaza de la siguiente
 manera:

Los niños juegan en las tranquilas calles de tierra o se apropian de
 algún baldío para convertirlo en "canchita de fútbol".

A nivel de dispensario asisten al UPAS de barrio Cerrito o al del barrio
 138
 I.P.V., cercano.

Así se expresa por escrito, una vecina, en el marco de una relevamiento
 139
 efectuado en el mes de Junio 2006, realizado por el Gobierno Provincial

*- Entre las necesidades más urgentes se encuentra la de un
 dispensario por la cantidad enorme de habitantes del barrio con mucha
 carencia económica y numerosas familias. Para acceder a un turno en los
 dispensarios alejados (lejos) hay que madrugar para sacar número y
 esperar muchas veces afuera hasta que abran.*

No tienen capilla (Católica), ya que la Iglesia Evangelista existente no la
 cuentan, esa línea religiosa no tuvo su apoyo en este grupo de gente. En
 relación a este equipamiento se expresan:

*- Tenemos un terreno donado para construir la capilla pero
 carecemos de medios para construir*

Se extraen dos testimonios escritos muy elocuente de estas carencias y
 140

137 Única calle con carpeta
 asfáltica en el interior del
 barrio.

138 A nivel zonal poseen el
 Centro de Salud Municipal
 Nº33 sobre Avda Donato
 Alvarez, camino a Villa Allende

139 Aportado por el Centro
 Vecinal aunque desconocían el
 motivo del objetivo del citado
 relevamiento.

140 Relevamiento de
 infraestructura y equipamiento
 del barrio existente en el
 barrio, Secretaria de
 Infraestructura.

a modo de denuncia unos vecinos se pronunciaban de esta forma:

- "Mi barrio necesita atención como los barrios que hacen para los villeros: agua, luz, asfalto, escuelas, policías, dispensario, plaza, teléfono, polideportivo (para sacar los chicos de la calle), asistentes sociales, etc."

- "Aquí no se inaugura nada. Somos los olvidados de siempre. El cartero solo trae intimaciones, boletas para cobrarnos. Cuando llueve no podemos salir a la calle, porque son una vergüenza, una amenaza-".

Infraestructura :

De la evaluación de sus propios vecinos ¹⁴¹ en este momento el mejor servicio funcionando es el agua.

En cuanto a la luz eléctrica, existen muchas conexiones ilícitas ("enganchados" que aunque opera la "tarifa social" de EPEC en el barrio, este hecho de gran informalidad que se ha instalado en nuestros habitantes hace un grave problema difícil de solucionar por la Empresa encargada.

En cuanto al gas ¹⁴² es una realidad que comparten con muchos barrios populares de la ciudad, según el Centro Vecinal, la aprobación de la Obra esta en trámite, a cargo del Ing. Alvarez. Y se presenta como otra lucha a futuro por lo que significa el poder afrontar el pago del tendido del red con acuerdo de todos lo vecinos en relación a los escasos recursos económico con que viven sus habitantes.

141 Y posteriormente completada en el informe del Relevamiento Oficial de la Secretaria de Infraestructura, Op.Cit.

142 En el Informe Quincenal que prepara IDESA (Instituto para el Desarrollo Social Argentino) Sede Córdoba, 8 de abril del 2006, muestra claramente la realidad de estas personas en relación a este y otros combustibles básico, redactado con el título "Lo Pobres pagan hasta 7 veces, más caro los Servicios Públicos

Equipamiento e Infraestructura

Fuente Arq. Elisa Viñas



A falta de plazas (Carencia de espacios verdes públicos) los niños hacen uso de las calles y/o baldíos.

Los pequeños comercios empezaron a surgir en forma lineal sobre la única calle que se asfaltó (Calviño). El transporte público exigió esta condición para hacer su recorrido por el barrio.



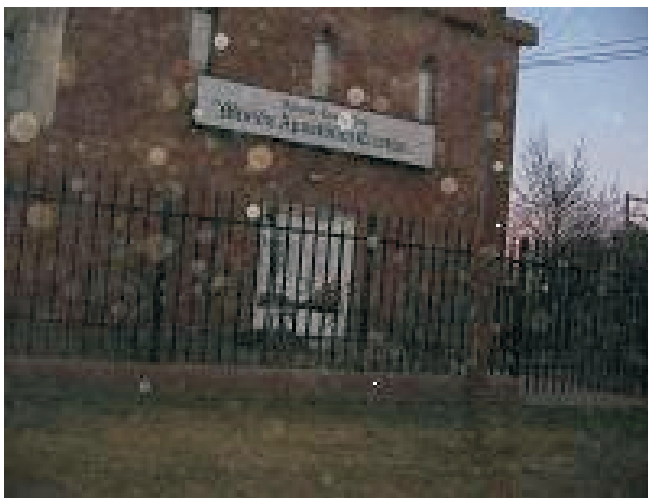
En el año 2002 después de una gran lucha encauzada a través del Centro Vecinal, le construyen la Escuela Provincial, primaria y Jardín de Infantes "Villafañe"

Equipamiento e Infraestructura

Fuente Arq. Elisa Viñas



Estas cuatro imágenes muestran las tranquilas calles de tierra de los barrios Cerrito y Autódromo, es posible observar el tendido de la luz eléctrica y también lo abierto del paisaje barrial, determinado por la tierra vacante y su baja arquitectura.



Los pobladores de Autódromo son mayoritariamente Católicos y no tienen capilla. La construcción que muestra la foto es una Iglesia Evangélica

Centro Vecinal del barrio, construido por los propios pobladores, aun el terreno no tiene legalizada su escritura

Desarrollo de Investigación

Las viviendas en el barrio Autódromo

Fuente Arq. Elisa Viñas



Vivienda Barrio Autódromo. De acuerdo a la nueva categorización del INDEC para determinar los niveles de terminación representan mayoritariamente (56,5%) CALMAT II (Viviendas construidas con materiales resistentes y sólidos en todos los paramentos pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en uno o más componentes (piso, paredes, techo). Hay un 43,87% de viviendas tipo "B" clasificación tradicional del INDEC, se refiere a que puedan tener piso de ladrillo suelto y/o no disponen de cañerías o inodoro con descarga.



Algunos pobladores, poseedores de un comercio o que cuentan y contaron con un trabajo estable pudieron terminar su vivienda incluso dotarla de elementos de jerarquía, como son las rejas de seguridad.

Es un recurso muy común en el barrio el desarrollo del pequeño comercio u oficio en la misma vivienda. Esta situación aparece en los últimos años de mayor crecimiento poblacional.

Desarrollo de Investigación

Capitulo 4



Foto aérea sector barrio estudio. Catastro Municipalidad de Córdoba

“En nuestro interior, lo real, lo pensado y lo posible no están escindidos. Como sujetos que somos, con frecuencia tenemos dificultad de discernir un concreto real de un concreto pensado, nuestro mundo ideal suele también mezclarse con nuestro mundo real.”¹⁴³

143 Bozzano, Horacio, 2004,
Territorios reales.
Territorios pensados.
Territorios posibles

Desarrollo de los Indicadores

Iniciaremos este capítulo con las planillas de evaluación que contienen los indicadores que se consideraron en la elaboración del cuestionario, a usuarios de viviendas del barrio Autodromo (planilla tipo pag.130) Estos indicadores ya fueron enumerados bajo dos aspectos (aspectos socioeconómicos y aspectos situación habitacional) que nos permitiría evaluar la segunda y tercera variables de la hipótesis con la cual nace esta investigación.

El PRIMER CUADRO es la evaluación del aspecto Socio-Económico, el SEGUNDO CUADRO es la evaluación del aspecto Situación Habitacional del barrio adoptado como caso de estudio.

EVALUACION SOCIO-ECONOMICA (Desprendidas de las entrevistas a usuarios de barrio Autodromo y Cerrito)																		
INDICADORES E N C U E S T A S	1 PROCEDENCIA		2 TIEMPO DE RESIDENCIA		3 COMPOSICION HOGAR		4 CICLO FAMILIAR		5 OCUPACION		6 CICLO EDUCACIONAL (JEFE HOGAR)		7 PARTICIPACION BARRIAL		OBSERVACIONES			
	CBA	INTERIOR	10 AÑOS +	DE 10 AÑOS	4 MIEMBROS +	DE 4 MIEMBROS	CRECIENTE	DECRECIENTE	FORMAL	INFORMAL	TIPO	PRIMARIO	SECUNDARIO	TERCIARIO		UNIVERS	SI	NO
Encuesta n*1	X			X		X	X			X	T.C	X*	X		Solo ciclo básico			A veces en Centro Vecinal
Encuesta n*2		X	X		X		X			X	T.C-E.D	X*		X	Al momento de la entrevista			
Encuesta n*3		X		X		X		X		X	JUB.-D		X		Es nacida en barrio próximo.			
Encuesta n*4		X		X		X		X		X	T.C		X					
Encuesta n*5	X			X		X		X		X	PEN.		X					
Encuesta n*6	X		X*			X		X		X	T.C	X*		X				
Encuesta n*7	X			X		X		X		X	T.C			X				
Encuesta n*8	X			X		X		X		X	T.C		X	X				
Encuesta n*9	X			X		X		X		X	MEC.		X	X				
Encuesta n*10				X		X		X						X				

REFERENCIA

T.C: Trabajador de la Construcción
 E.D: Empleada Doméstica
 Jub: Jubilado
 Pen: Pensionado
 Jar: Jardinero
 Mec: Mecánico

EVALUACIÓN SITUACIÓN HABITACIONAL (Desprendidas de las entrevistas a usuarios de barrio Autodromo y Cerrito)																	
INDICADORES	8] TENENCIA DE LA TIERRA		9] PLANOS DE LA VIVIENDA		10] FORMA DE CONSTRUCCIÓN		11] FINANCIACIÓN		12] TIPOLOGÍA		13] INFRAESTRUCTURA			14] MATERIALES		OBSERVACIONES	
	C/ESCRITURA S/ESCRITURA	SI	NO	AUTOCONSTR	CONTRATO	AUTOAYUDA	CRÉDITO	SIN FIN.	ETAPAS	VIV UNF.	VIV COLECT.	TRADICIONAL	GAS	TELEF.	CLOACAS		OTRO
ENCUESTAS																	
Encuesta n*1	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Encuesta n*2	X	X*		X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Tramite Incompleto
Encuesta n*3	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Encuesta n*4	X	X		X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Encuesta n*5	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Encuesta n*6	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Encuesta n*7	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Encuesta n*8	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Encuesta n*9	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Encuesta n*10	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

*Se decide introducir esta información, como datos relacionados de importancia.

Primera Variable

Carencia de diseño de políticas habitacionales integrales y de programas municipales que contemplen las diferentes demandas.

Cabe aclarar que los indicadores evaluados están fuertemente relacionados entre sí y se resumen al final de este capítulo en las Conclusiones Generales.

1) Desconocimiento o falta de identificación del sector de estudio

Es un sector donde la vulnerabilidad esta dada por su gran dispersión, no constituyen grupos homogéneos con identidad propia, se perciben por sus aspiraciones o por haber pertenecido en generaciones anteriores como clase media la que históricamente pudo solucionar su problema de acceso a la vivienda. Hoy se ven segregados por su situación de pobreza económica, sin redes sociales que los aglutine, sin un Estado que de respuesta en muchos de los campos básicos en que debería estar presente y donde el desafío mayor es romper la tendencia hacia una mayor profundización de la segregación social y económica.

2) Aplicación parcial e ineficiente de los programas habitacionales:

Tenemos que aceptar que este indicador es muy complejo dado que históricamente la Municipalidad ha operado sobre la ciudad a través de una "Planificación Normativa" llevada a cabo por el Departamento Obras Privadas, cuyo funcionamiento resulta totalmente ineficiente e insuficiente ya que solo actúa sobre el hecho físico espacial.

144

¹⁴⁴ Hoy a través del PECba la Municipalidad a través de programas específicos pretende intervenir sobre la ciudad atendiendo la complejidad con que se presenta en nuestros tiempos.

No existen antecedentes que ejemplifiquen una política municipal de viviendas. Existen programas que actúan sobre la emergencia, por la presión de algunos grupos de máxima vulnerabilidad o de los grupos de mayor poder (sectores inmobiliarios) que afectan al espacio urbano de diferentes maneras.

3) Falta de generación de estadísticas internas que diferencien los distintos sectores y lo distintas gestiones de vivienda.

La estadística es una herramienta que bien usada permite una evaluación constante para corregir y actuar sobre las acciones, que debe ser implementada con verdadera responsabilidad, en forma constante y hoy mas que nunca se requiere de ellas en todos los campos del quehacer urbano.

4) Falta de coordinación entre departamentos idóneos de la Municipalidad para la gestión de vivienda.

También esto tiene que ver con el desconocimiento, en algunos casos, con la ineficacia, en otros. Estamos ante una Municipalidad que actúa dando solución aisladas a los problemas, sin la visión integral que actúe como principio rector, incorporado la responsabilidad social y ambiental al problema.

Burocratización y compartimentos estancos, sin conexión, hacen que muchas veces, las acciones se personalicen en quien está a cargo de la gestión ejecutiva-política del momento.

Segunda Variable

Dificultad en la eficacia de la gestión y desarrollo de las viviendas de usuarios pertenecientes a sectores de bajos recursos en Córdoba en los años 90s.

Las PLANILLAS (pag. 142 y 143), sumadas a los testimonios de los pobladores del barrio a través de la "Construcción de la Historia Oral", nos permitieron llegar a los RESULTADOS de cada uno de los INDICADORES de la SEGUNDA VARIABLE (ver pagina 32, Capitulo 1).

1) Estrategias para el acceso a la tierra

Se trata de un loteo de más 50 años de antigüedad aprobado sin la obligatoriedad de la infraestructura básica. El mismo data de fecha anterior a la promulgación de la ordenanza municipal Nº 8060/85, referida en capítulo anterior.

Se fue consolidando muy lentamente, a través de la adquisición por parte de la población de terrenos de bajos costos en cuotas y/o al contado.

De las entrevistas a usuarios, estructurada a través de la planilla tipo se desprende:

Existe una porción de pobladores del barrio (15%)¹⁴⁶ que no pudieron regularizar su situación de tenencia por tratarse de casos que comercializaron con una empresa inmobiliaria golondrina y a pesar que los compradores terminaron de pagar la compra del terreno en cuotas o al contado. no pudieron escriturar al no existir responsable alguno que firme la misma. El barrio, como otros de los alrededores, fue objeto de

¹⁴⁵ "Historia Oral Barrio Autodromo" O.Cit.

¹⁴⁶ Porcentaje aproximado obtenido del conteo de los propios vecinos, a pesar que las cifras oficiales publicadas por la Municipalidad en el espacio "Córdoba en cifra" estima que el 95% posee su escritura.

programa del Estado en el cual se pudo regularizar el dominio a un gran porcentaje de familias que no podía escriturar por problemas económicos.¹⁴⁷ El problema de la irregularidad jurídico-dominial en este barrio, hoy es el siguiente:

Los lotes poseen más de una vivienda, que es la máxima permitida. En muchos casos, son tres o cuatro viviendas los que comparten la tierra, por lo general de la misma familia pero en otras situaciones no es así, con todos los problemas de convivencia que esta realidad acarrea, al no individualizarse legalmente quien se hace cargo del pago de las tasas de los servicios y de los impuestos.¹⁴⁸¹⁴⁹

2) Estrategias para el diseño de la vivienda

Sobre terreno aún sin el registro dominial (escritura correspondiente), se construye en general a través de autoconstrucción, viviendas en varias etapas constructivas, sin diseño, que aparecen simplemente como habitaciones yuxtapuestas sin una lógica funcional o en algunos casos como copias de alguna otra vivienda construida sin tener en cuenta otros factores como orientación, futuras racionales ampliaciones etc.

3) Estrategias para la legalización de planos

El 50% de los entrevistados legalizaron sus planos a través de servicios profesionales independientes que ofrecieron su trabajo con facilidades de pagos (cuotas), a pesar que en algunos casos aún cuando no disponían de la escritura.

¹⁴⁷ Ley 8689 de Escrituración Gratuita (Decreto reglamentario 1713 / Septiembre 2000)

¹⁴⁸ Cuando existen dos o mas viviendas en un terreno corresponde practicar la Subdivisión en Propiedad Horizontal (Ley 13512)

¹⁴⁹ Ver en Capitulo 2, Conceptos Operacional, Demanda de Vivienda, pag 59, puntos 2, 3 y 6.

Como se desprende de la estrategia del acceso a la tierra el problema mayor que viven es el de no poder efectuar el Plano de Subdivisión en Propiedad Horizontal que daría la propiedad al núcleo familiar de su porción de tierra y la construcción que sobre ella haya efectuado.

4) Estrategias para la construcción

Las viviendas de los usuarios entrevistados se construyeron en 2, 3, 4 etapas constructivas y en muchos casos no se han terminado, después de 18 o más años de residencia. Se verificó que esta situación era mas frecuente cuando no tenían su escritura.

Tercera Variable

Informalidad legal y técnica de la vivienda

Como se asentó anteriormente los indicadores de la variable informalidad legal y técnica de la vivienda, son también el resultado de las evaluaciones sobre las estrategias usadas por los usuarios para la construcción de sus viviendas:

1) Carencia de planos aprobados en la etapa de diseño y construcción de la vivienda sin asesoramiento técnico

Efectivamente el 0% de los usuarios hicieron sus planos en la etapa correspondiente pero el hecho que hubiere 50% de los mismos que de alguna forma u otra obtuvieron sus planos, muestra ¹⁵⁰ la vocación de estos pobladores por regularizar su situación lo que habla también, de una búsqueda del respeto de las obligaciones en la medida en que las condiciones le permita.

2) Superficie cubierta no declarada

En relación y en consecuencia al indicador precedente aquellos usuarios de viviendas que regularizaron sus planos a través de los "relevamientos de la construcción", ingresan al sistema declarando sus superficies construidas, quien no encarga esta tarea a un profesional idóneo se mantiene en la informalidad legal.¹⁵¹

3) Desatención de Estado en el control de las construcciones de este segmento poblacional

La Municipalidad desbordada de sus responsabilidades, históricamente no pudo atender la demanda a las necesidades urbanas y sociales de

¹⁵⁰ El departamento Municipal (Obras Privadas) encargado de las aprobaciones de los planos de las viviendas a usuarios individuales ofrece la posibilidad de regularizar la informalidad constructiva a través de "Plano de Relevamiento", que solo puede ser ejecutado por un profesional idóneo, sobre el cual no tiene responsabilidad alguna simplemente levanta en gráfico, para establecer las características constructivas existentes y su cumplimiento o no de las ordenanzas, determinando la superficie cubierta construida
¹⁵¹ Ver Concepto Operacional en el Capítulo 2, pag 48.

sus habitantes, respondiendo siempre a las presiones de algunos sectores, sin poder concretar una gestión a través de la correspondiente planificación que contemple las diferentes demandas. Este indicador fue verificado por: las entrevistas a los usuarios de las viviendas del barrio, entrevista colectiva en el Centro Vecinal y constatado a través de entrevistas efectuadas a dos funcionarios de la Municipalidad de Córdoba (Entrevista N° 1 y Entrevista N° 7).¹⁵²

152 Ver Anexo: Conclusiones de las "Entrevistas a Actores Claves"

■ Conclusiones

Las conclusiones a las que hemos abordado, desprendidas del proceso de investigación, las presentamos organizadas desde los actores involucrados que se tomaron como ejes en este estudio.

La Municipalidad

Obras Privadas como departamento idóneo del control de las construcciones dentro del ejido municipal, en esta última década y ante una dinámica cada vez mas desordenada espacialmente en la periferia urbana de Córdoba tuvo que hacerse cargo y priorizó el control a sectores de inversión y desarrollo lo que provocó una situación de total desatención de los grupos poblacionales periféricos de menores recursos, sin el control de las viviendas construidas ni la aprobación correspondiente de acuerdo al Código de Edificación.¹⁵³

Se puede decir que hoy la Municipalidad a través de su departamento Hábitat Popular posee ya una cierta experiencia en programas de poblaciones carenciadas que aunque siempre con el fin de relocalización manejan el aspecto social dentro de la metodologías implementadas. A partir de esto se podría reforzar y ampliar las acciones creando espacios de intercambios con los actores técnicos para crear una política que vaya más allá de hechos puntuales y actuar si se quiere de manera preventiva y evitar los asentamientos irregulares que luego supone un gran costo económico, político y social.

Para eso y atendiendo a una política clara por segmento social, tendrá que superar prácticas instaladas de burocracia y clientelismos que lleva a una gran ineficiencia en muchos de los campos que hacen de su compromiso a la ciudad.

¹⁵³ En la década del 70 y parte de los 80s obras privadas ejercía el poder de policía, exigiendo a los usuarios de las viviendas tener los planos correspondientes

Una gran ineficiencia en muchos de los campos que hacen de su compromiso a la ciudad. 154

La problemática se complejiza por la carencia del mercado del suelo, para este sector, donde es posible describir una gran precariedad e ineficiencia desde ya hace tiempo en la intervención municipal para controlar, proveer, distribuir la tierra, que en definitiva es un recurso de la sociedad y se ha convertido en el elemento de especulación mas grande por parte de los sectores inmobiliarios de la ciudad.

También deberá efficientizar sus relaciones con los Gobiernos Provinciales y Nacionales porque existen un sin numero de programas formulados sobre todo desde el gobierno Nacional, a partir de la Ley de Descentralización destinados a la vivienda con participación Municipal, lo que facilitaría su financiación para iniciar programas que se pueden instalar como piloto y que en el futuro constituyan una política permanente.

La reconstrucción de Estrategias urbanas que la Municipalidad ha elaborado desde la formulación concertada de instrumentos de acción a través de líneas para el desarrollo de la ciudad, incorporan programas que pretenden responder a las problemáticas de la sociedad urbana. Verificamos que aun falta precisar con mayor profundidad, diversidad y escala las problemáticas abordadas, y particularmente la que aquí nos compete que es la Gestión y Desarrollo Habitacional (G y DH).

154 Según "La paradoja de Smolka", 2004 gráficamente expresado por el Arq. Eduardo Reese. Agosto 2006 en el Seminario "Transformaciones Urbanas Recientes, Características de la Gestión del Suelo ", la brecha entre ingresos-costos tierras de América Latina es mayor que en muchas ciudades de países desarrollados

155 Ver Capítulo 2, pag 79, "Conceptualización del Habitat Popular"

157 PECba (Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba) 2005

Lineas estratégicas: "La

En resumen deberán aparecer mucho mas programas específicos e indefectiblemente deberán crearse otros que promuevan el monitoreo de acciones como instrumento "de Evaluación" constante en la búsqueda del cumplimiento de los objetivos, donde los instrumentos estadísticos serán ¹⁵⁷ fundamentales en busca de la eficiencia.

Desde los profesionales

° Se necesita intervención más activa de los profesionales para colaborar en dar respuestas adecuadas con una visión social de la problemática. Creando los espacios para actuar quizás surjan ¹⁵⁸ técnicos comprometidos en la gestión de las viviendas de estos sectores.

° Se necesitan técnicos capacitados que a través de distintas formas de convenios, asociaciones especializadas junto con representantes municipales, hagan posible aplicar programas adaptados a este segmento poblacional con las particularidades que los grupos presenten, desde sus necesidades y potencialidades.

° Se necesita técnicos más capacitados que ante la dinámica de la ciudad puedan anticipar problemáticas habitacionales influyendo en las ordenanzas, no desde una única visión, sino atendiendo a la integralidad de los urbano en busca de la real sustentabilidad, con el verdadero significado del concepto, donde hay un equilibrio en todos los componentes sociales, económicos, Institucionales, jurídicos etc.

¹⁵⁷ La Municipalidad dispone de dos Observatorios Urbanos, a través de distintos convenios con empresas privadas y la Universidad. Sería conveniente el intercambio en forma positiva de la informaciones que se generan, tan necesarias para crear las políticas de intervención basadas en las situaciones reales de nuestra sociedad.

¹⁵⁸ Tal vez esta necesidad con lleve influir sobre la formación desde los estudios de grado de las Universidades

Desde el barrio estudiado

° Constituyen un grupo poblacional con escasa cultura de redes sociales enfocadas para este tipo de luchas, no poseen antecedentes organizativos lo que dificulta el poder de presión hacia el Estado en la demanda de sus necesidades habitacionales.¹⁵⁹

° Los usuarios de la zona constituyen grupo de demanda de nuevas viviendas y de mejoramiento y ampliación de las recuperables.¹⁶⁰

° Son destinatarios potenciales de aplicación de Programas Especiales atendiendo al punto anterior.

° La zona aún ofrece terrenos vacantes, pero de muy difícil acceso a través de la gestión individual del nivel socio-económico del barrio.

161

° Constituyen un grupo careciente de equipamiento urbano por lo que se necesita receptor la demanda, precisar presupuestos para realizar el completamiento del barrio en todos estos aspectos.

¹⁵⁹ De acuerdo a un censo barrial, realizado a través del C.V., En el 2004, la demanda era de 300 viviendas.

¹⁶⁰ Ver Conceptos Operacionales, Déficit Habitacional, Capítulo 2, pag 61.

¹⁶¹ Entre los de mayor prioridad están: dispensario, plazas o espacios verdes, escuela secundaria

Conclusiones Generales

Ya que esta investigación parte del compromiso de poder realizar un aporte en la gestión de viviendas de familias dispersas de bajos recursos, potenciales autogestores, buscando dar solución a su problemática de forma más eficiente, tanto desde su acceso a la tierra, como en la gestión de proyecto y la construcción, y se busca potenciar la intervención Municipal, como institución, en el marco de la descentralización de la ciudad de Córdoba, se encontraron como las vías más concretas para redefinir su rol a través de Comisiones de participación y concertación con los técnicos de las distintas áreas.

Es importante destacar que las acciones políticas, económicas y sociales se mueven en un escenario cambiante, sobre todo en este período que duró la investigación, con una vertiginosa dinámica marcada por el ritmo económico financiero y de decisiones políticas, solo si nos detenemos a pensar de que años hablamos entenderemos a que dinámica nos estamos refiriendo.¹⁶²

Cuando la sociedad se recompone, surge el PECba¹⁶³ como un nuevo instrumento de gestión municipal que muestra un camino a seguir a través de las "Lineas Estratégicas", como propuesta de desarrollo local. Sin embargo se denota una gran lentitud, un espacio a otro ritmo que va desde la formulación de "Objetivos Enunciados" a través de los programas concretos a las reales "acciones superadoras" que en ellos se enuncian.

¹⁶² Caída financiera de la paridad pesos-dólar hasta la recomposición económica con una entrada masiva de créditos internacionales para la inversión habitacional.

¹⁶³ La Edición del "Plan Estratégico de la Ciudad de Córdoba", se terminó de imprimir en Setiembre del años 2005, asumido como un instrumento de política de Estado y Cultura Urbana.

Nos preguntamos:

- ¿Es el PECba realmente un instrumento de concertación a futuro para el desarrollo sustentable de nuestra ciudad?

U otra vez estamos frente a un manejo propagandista del Gobierno de turno o la mera búsqueda de la ventaja económica de algunos sectores del poder, "clientelismo".

- ¿Es posible eliminar elementos de anclajes en lo que se refiere a los Recursos Humanos Municipales?¹⁶⁴

-¿ Se nos permite pensar que realmente estamos en un camino de madurez institucional que redunde en una construcción real dirigida y en busca del bienestar general de nuestra sociedad, que implica tener presente las variables de desarrollo que en esta investigación se han conceptualizado?¹⁶⁵

¹⁶⁴ En este sentido un informe estadístico de IDESA (Instituto para el Desarrollo Social Argentino) 22 de setiembre del 2006, sobre los gastos de salarios de nuestro gobierno Local desde la crisis Argentina del 2001, en sus párrafos finales se refiere a la política de recursos humanos que aplican los gobiernos de Córdoba en sus dos niveles, aseguran que es necesario "aplicar una estrategia de estímulos a los recursos humanos para premiar dentro de los empleados públicos, quienes aporten positivamente en mejoras en la gestión" y que por el contrario "prevalecen los incentivos a favor de la mediocridad y desaliento al esfuerzo y la creatividad", lo que "demuele todo intento por mejorar los resultados".

¹⁶⁵ Ver Conceptualizaciones Operacionales, "sustentabilidad" o desarrollo sustentable, Capítulo 2, pag.67.

Capitulo 5



Foto aérea sector de estudio. Catastro Municipalidad de Córdoba

“ Las sociedades sin cohesión tienden a incorporar, sobre todo en el pensamiento de sus grupos dirigentes, visiones exógenas, lo que Raúl Prebisch llama “el pensamiento céntrico”. Es decir ver el mundo desde la perspectiva del afuera en vez de construir los análisis y las visiones desde la propia realidad y objetivos”¹⁶⁶

166 Reflexiones del Plan Fénix sobre sus ideas fundacionales. La Gaceta de Economía. Domingo 25 de setiembre de 2005

■ Proposiciones Generales

El siguiente listado se desprende de las conclusiones enumeradas en capítulo anterior y aparecen como conceptos bases para el lineamiento de una política permanente como herramienta Institucional para responder a la demanda de vivienda de la población dispersa de bajos ingresos.

Desde la Municipalidad

Hacia los pobladores potenciales demandantes de viviendas:

Facilitar espacios para el fortalecimiento de sus redes acentuando las actividades iniciadas en algunos C.P.C. del presupuesto participativo, homologación de los Centros Vecinales etc. Apoyar la "gestión asociativa" de pequeños grupos de demandantes para el acceso de la vivienda nueva, a través de la renovación de sus tradicionales departamentos dedicados a la misma.

Hacia los técnicos

Crear los espacios para involucrar los profesionales idóneos
Hacer uso de los departamentos y hacerlos funcionar en forma más eficiente, descentralizando las acciones y las decisiones del los mismos: Hábitat Popular, Obras Privadas, Departamento Vivienda.

En relación a las normativas:

Hacer una revisión constante de las ordenanzas que rigen los barrios, ya que a través del cambio de las mismas se llegaría a paliar mucho de los problemas que hoy se tiene en relación a la "regularización dominial" de barrios de población de bajos recursos como son: dimensiones de lotes,¹⁶⁷ numero de viviendas por terreno o alturas mínimas etc

En la relación a la Planificación

Presentar un programa piloto dentro de la Planificación Estratégica de la ciudad.

Se ha verificado que dentro de la Linea Estratégica "Dinámica urbana" en el PECba, existen el "Plan para el desarrollo edilicio y uso del suelo (PDE), se propone insertar dentro de esta línea subprogramas, y en este caso, uno que atienda el acceso y el mejoramiento habitacional dirigido a la población dispersa de bajos recursos.

Desde la Financiación

-Hacer uso del Sistema Federal de Vivienda, donde el Nivel Municipal opera a través de Organizaciones sin fines de lucro.

-Creación de un fondo especial para el Hábitat Popular en relación a la Promoción Social.

-La posibilidad de implementar el Micro-crédito después de la experiencia¹⁶⁹ exitosa de Mamad Yunus, y su Banco Grameen en Bangladesh.

¹⁶⁷ Tal es el caso de reglamentar la posibilidad de subdividir la tierra en dimensiones sociales y/o permitir mayor unidades de vivienda en terrenos cuya dimensiones hoy son excesivas, o promover, dando facilidades para ello, la densificación de barrios periféricos, con destinos de vivienda social

¹⁶⁸ Existen antecedentes en otros países como el caso de San Pablo, Brasil, donde poseen una fuente de recursos aparte del presupuesto Municipal corriente.

¹⁶⁹ En el Banco Grameen el promedio de la devolución es mas que 98%. El sistema funciona de la siguiente manera: los solicitantes de crédito deben formar grupos de cinco después de pasar un test de compromiso. Y se mantiene un contacto permanente con los prestatarios ya que la devolución es en pequeña sumas semanales.

Desde acciones generales a acciones particulares

Apuntar a políticas activas de intervención directa para atacar sobre las "necesidades".

Operar sobre el problema y no esperar la emergencia.

Llamado a la participación de profesionales de modo de crear acuerdos y coordinar acciones con el Estado.

Elaboración de programas pilotos para dar solución a los problemas urgentes de tipos dominiales y de tipo cualitativo de las viviendas.

Potenciar acciones asociativas de los demandantes de viviendas nuevas, (pequeñas cooperativas o mutuales de usuarios) para eficientizar los componentes de la gestión: tierra, infraestructura, recursos humanos, aprovisionamiento de materiales, con apoyo técnico y respaldo de la Municipalidad.

Promover la creación de un Departamento o Comisión Municipal a través de su "poder de compra"¹⁷⁰ que se encargue de la adquisición, y organización de tierras con fines de construcción de viviendas sociales.

(Banco de tierras para viviendas sociales)¹⁷¹

Del hecho de haber encontrado en la Institución estudiada a través del "Presupuesto participativo" una voluntad de llegar a las necesidades micros de los habitantes de cada barrio, en la ciudad de Córdoba y encontrar en el PECba una herramienta urbana globalizadora, surge la siguiente propuesta:

Buscar las relaciones horizontales de las "Lineas Estratégicas" planteadas por el PECba, convocando a las personas que promueven

170 Ordenanza N° 7602

171

Como antecedente existe en Colombia la Metrovivienda que tiene como objetivo el de "Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos integrales de Viviendas de

cada Plan, de modo de interactuar en sus acciones particulares.

Cuadro en busca de las relaciones transversales de PROGRAMAS de Acciones de la Actual Gestión Municipal a través de COMPONENTES Básicos de la Gestión Habitacional.

COMPONENTES de la Gestión y Desarrollo Habitacional para Población de Bajos Ingresos	¹⁷² PROGRAMAS de Acción de las Líneas Estratégicas del PECba
Demandantes	Programa de Revalorización de la Identidad Barrial (1) Fortalecimiento de los Centro Vecinal de la Ciudad (3) Planes Integrales de Desarrollo Vecinal (6)
Estado Municipal	Modernización de la Gestión (2) Articulación de Acciones Temáticas y Estratégicas del Área Metropolitana (8)
Financiamiento	Creación de una Identidad de Crédito para la Micro y Mediana Empresa (4)
Normas y Ordenanzas	Plan para el Desarrollo Edificio y Uso del Suelo(7)
Producto (Vivienda)	Utilización del Poder de Compras Municipal para la promoción del desarrollo local (5)
Técnicos	Planes Integrales de Desarrollo Zonal (6)
Tierra ¹⁷³	***

172 Los presentes programas fueron seleccionados a modo ejemplificatorios. Ver cuadro pag. 109“El PECba como instrumento de gestión de la ciudad de Córdoba”.

173 No existe un Programa que tome este aspecto.

Capítulo 6



Foto satelital ciudad de Córdoba. Fuente Pecba

"Comprometemos nuestros ideales, nuestro compromisos, nuestro trabajo, para proyectar una Sociedad en la que toda materialización de bienestar sea puesta al servicio del hombre y de su dignidad" 174

174 PECba. Manifiesto de la ciudad de Córdoba. Impresión Setiembre 2005

LINEAMIENTO DEL PROGRAMA PARA CREAR UNA POLÍTICA PERMANENTE MUNICIPAL EN RELACION A LA VIVIENDA

De lo General:

174

A partir del estudio de las Líneas de Acción, y como fue objetivo de esta tesis, analizar la capacidad de gestión de la Municipalidad y llegar al lineamiento de una herramienta de acción en relación a la vivienda y en particular a un grupo población que se muestra hoy con una gran vulnerabilidad en este campo. Se propone, al final del trabajo, insertar el Lineamiento a proponer como una Programa dentro de la LÍNEA ESTRATÉGICA DINÁMICA URBANA, buscando, como es posible relaciones transversales especialmente con la "Línea Estratégica La Gente", pero también con programas de la "Línea de Acción Producción y Trabajo" de acuerdo a lo conceptual volcado y a los objetivos que el PEGba establece de cada Línea, con la esperanza que en el futuro se integre como una política permanente atendida desde una Institucionalidad mixta con asistencia netamente Técnica.

De lo Específico:

El Programa se presenta como un modelo gestión-acción, basado en una estrategia participativa, de consenso técnico-institucional, buscando potenciar la productividad micro-barrial, de la ciudad de Córdoba. Los aportes se podrán evaluar a mediano y largo plazo y solo será posible a través de la réplica masiva que transforme el programa en una política local permanente

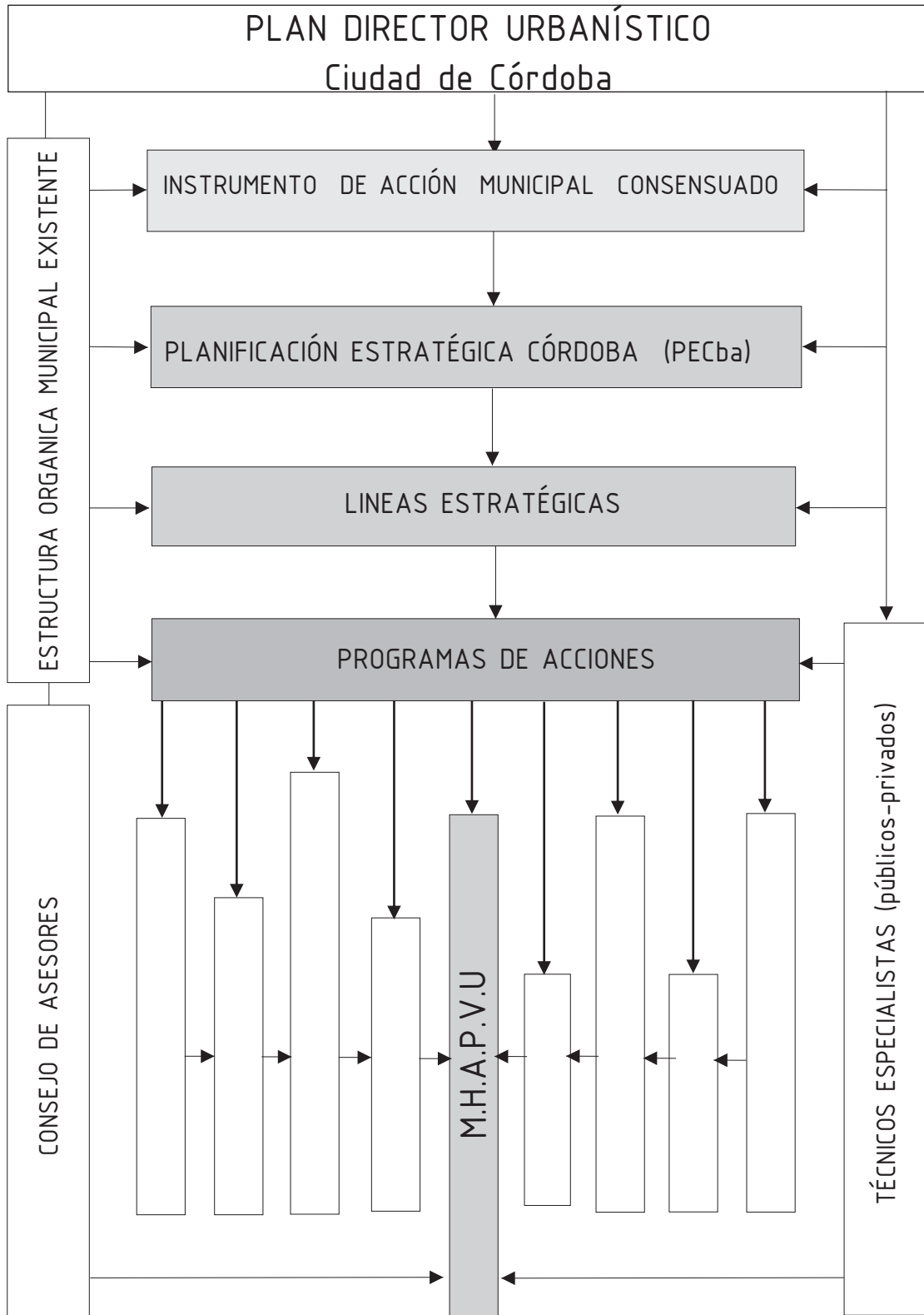
¹⁷⁴ Ver Capítulo 3, pag 109 (El PeCba como instrumento de Gestión de la ciudad de Córdoba)

¹⁷⁵ Ver Cuadro ejemplificatorio de relaciones transversales entre Programas para la acción, en pag 162, Cap. 5

¹⁷⁶ Sobre esta línea se propone llamarla "Capital Social" (Ver definición conceptual en el capítulo dos)

¹⁷⁷ El Programa "Modernización de la Gestión de los Recursos Humanos de la Municipalidad de Córdoba" busca la apertura e intercambio con entidades académicas, profesionales, técnicos, etc. dejando de lado políticas partidarias para concentrarse en el bien común de la ciudad.

GRÁFICO DE "GESTIÓN LOCAL A TRAVÉS DE PLANIFICACIÓN Y PROGRAMAS



NOMBRE DEL PROGRAMA : (M.H.A.P.V.U.)

MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y DE ACCESO A LA VIVIENDA PARA POBLACION VULNERABLE¹⁷⁷ URBANA

Objetivo General del Programa:

Impulsar una política descentralizada municipal, que atienda la gestión y desarrollo de la vivienda de la población de bajos ingresos, contemplando la participación del usuario y el apoyo técnico en todas las etapas.

Objetivos Particulares:

La enumeración se hará en dos etapas operativas

1º etapa: "Preparación del Programa".

Preparar, articular, la parte técnica (institución y profesionales)

Identificar al demandante por zonas homogéneas dentro de la ciudad de Córdoba.¹⁷⁸

Propulsar la creación de un Banco de tierra Municipal para uso de la vivienda social.

Revisión de las normativas par fomentar la "Regularización Dominial" y/o promover densificar bolsones de tierras vacante dentro del Ejido Municipal.

Identificar posibilidades de financiamiento sustentable en las distintas etapas del desarrollo del programa.

Organizar subcomisiones para la concreción de cada uno de los objetivos particulares que se pretende propulsar antes de llegar al Objetivo general.

177 Vulnerabilidad de este grupo social esta descrita en "Conceptos operacionales" y en particular en la pag 144, en el "Desarrollo de los indicadores" (1º indicador)
178 Observatorio Urbano Córdoba (Nodo Red Global de Observatorios Urbanos de Naciones Unidas), trabajan en coordinación Investigadores de la Universidad sobre datos estadísticos resultado de la aplicación de una serie de variables urbanas, que serán de mucha utilidad en el momento de esta identificación poblacional

Buscar la relación transversal con otros Programas (públicos-privados) aplicados actualmente dentro de las acciones del PECba

Coordinación con los Departamentos municipales tradicionales, buscando su relación horizontal: Promoción Social, Obras Privadas, Catastro etc.

2º etapa: Desarrollo de proyectos, con ubicación geográfica-territorial dentro de la ciudad e Córdoba

Hacer uso de los (C.P.C - C.I.C.) para armar y gestionar los programas

Llamar a concurso para formar grupos de técnicos en cada C.P.C.

Desarrollar subprogramas para lograr equipos que actúen sobre los distintas necesidades:

- Regularización legal y técnica (dominial y de planos)
- Mejoramiento y ampliación habitacional
- Desarrollo de viviendas nuevas

178 "Proyectos prototipos", para convertirlos en el futuro en acciones permanentes



Fuente: Foto Arq. Elisa Viñas - Barrio Autódromo. 2004

La Metodología "constituye en la práctica de la investigación una serie de decisiones teóricas, de pasos lógicos y de adaptación al mundo empírico, imbrincadas entre sí".¹⁷⁹

A nuestro modo ayuda a cristalizar la investigación de manera que se haga entendible, en una porción de lectores que respondan a cierta formación de interés, la cual siempre es el producto de un proceso en el tiempo, en el aprendizaje, y en este caso resultó de la suma de:

El bagaje de experiencias que se fue adquiriendo en el desarrollo profesional.

Momentos de ampliación de los conocimientos, contenidos recibidos, en este caso, a través del desarrollo de la presente Maestría, de talleres, de jornadas, de cursos, etc.

Lecturas bibliográficas sobre la temática afín, en la cual colaboran autores, y conocedores de esa temática.¹⁸⁰

La toma de conceptos teóricos haciendo de ellos una bajada empírica.¹⁸¹

La visión personal que actúa como un tamiz, en los procesos anteriores.

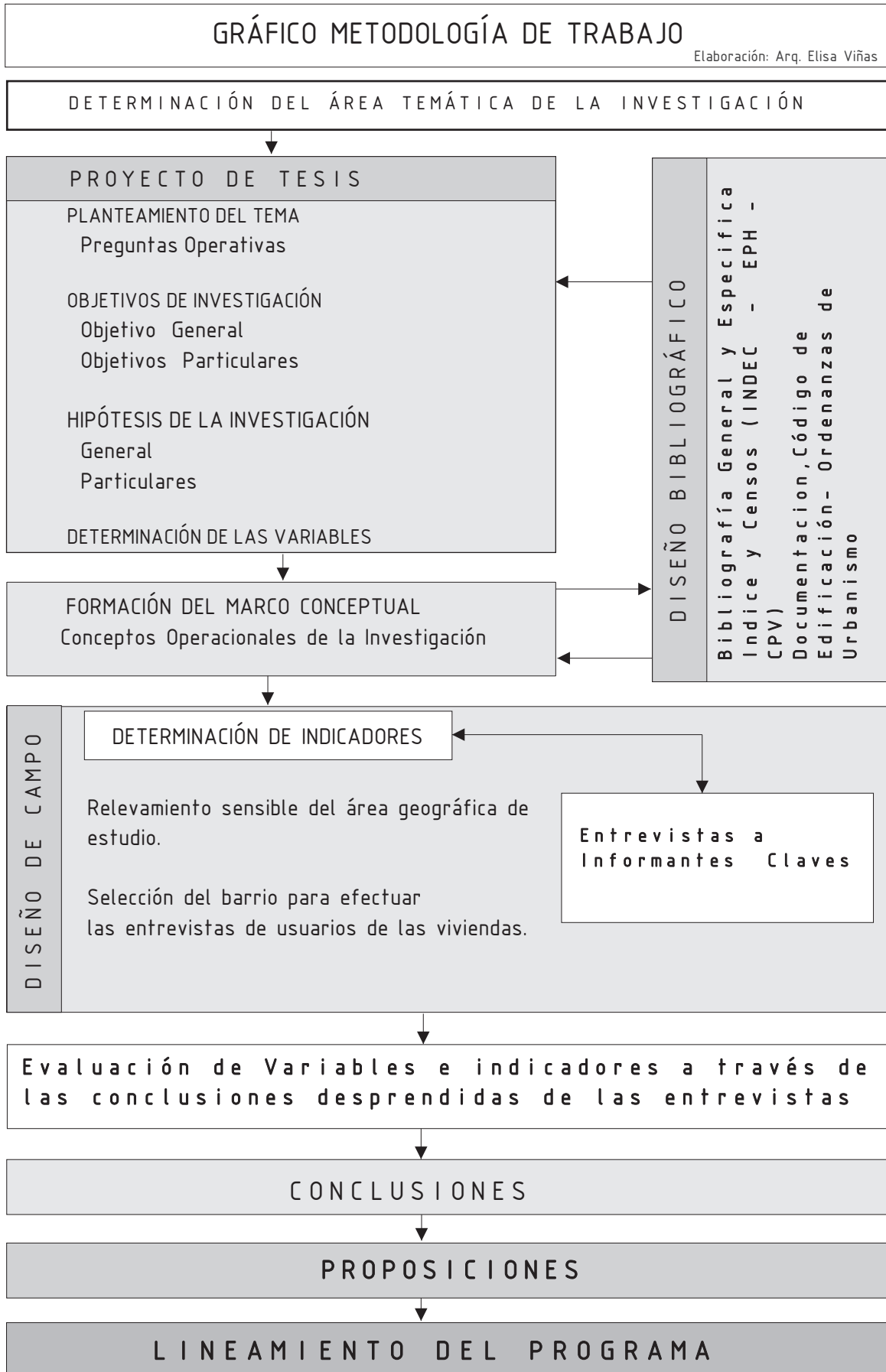
Achili Elena,¹⁸² nos dice que "la investigación no implica una linealidad secuencial sino una construcción de un proyecto de tesis", por ello la metodología juega un importante papel como guía de esta construcción.

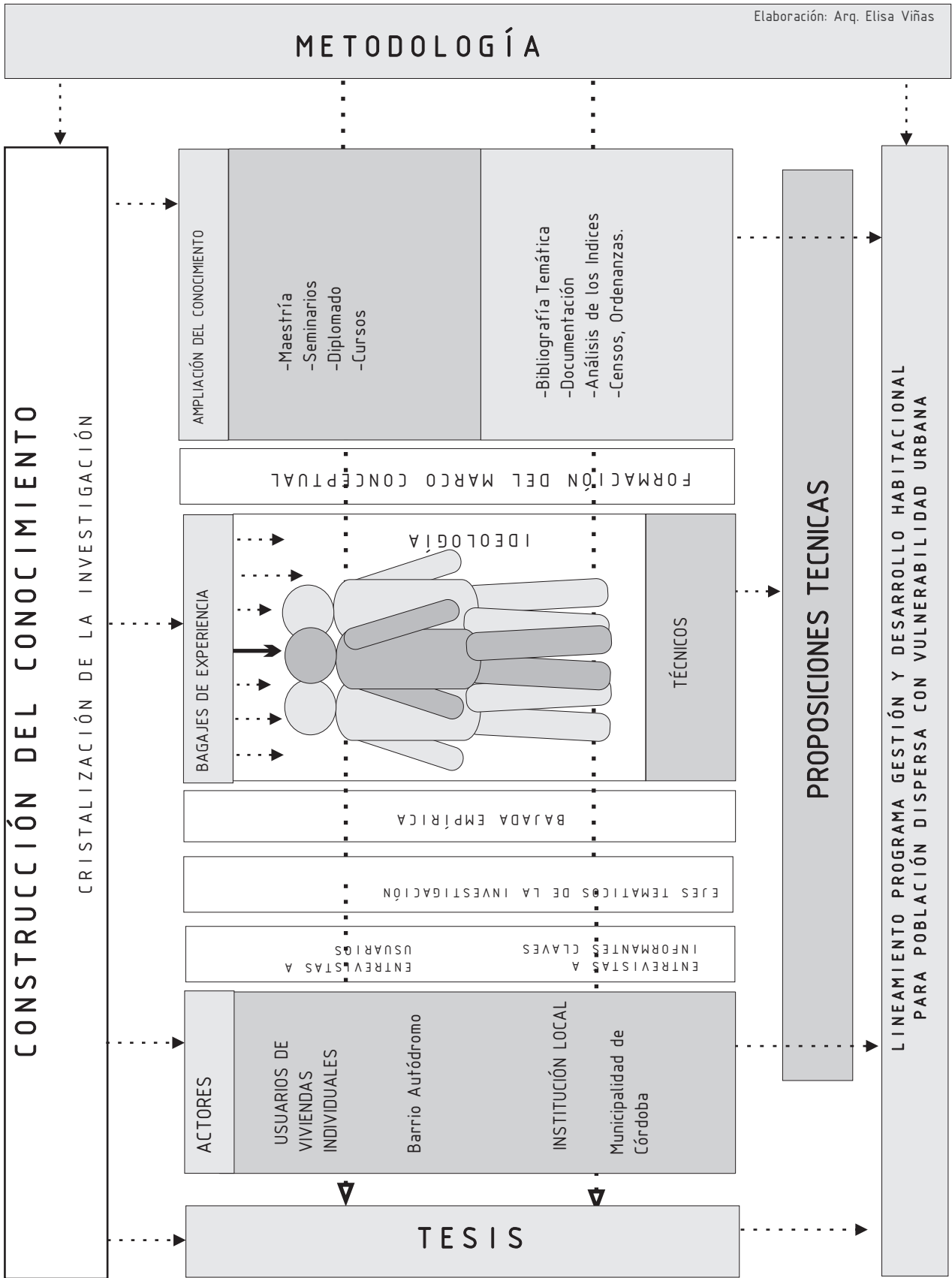
¹⁷⁹ Wainennan, Catalina y otro (Compiladores). La trastienda de la investigación. Bs. As. Editorial de Belgrano. Arg. 1997. Cap. 2.

¹⁸⁰ Ver Marco Teórico Conceptual (Cap 2)

¹⁸¹ Ejemplo: La conceptualización de la "estrategia" tomada por A. Gutierrez del estudio de P. Bourdieu.

¹⁸² Investigación en antropología social. Los desafíos de transmitir un oficio. Rosario. Labor de libros editor. Primera Edición 2005.pag.44.





Entrevistas a Actores Claves

Las entrevistas tuvieron un papel muy importante en esta investigación por lo siguiente:

°En una primera etapa algunas entrevistas orientaron la determinación de los indicadores

°En una segunda etapa otras entrevistas se utilizaron para la verificación y evaluación de variables e indicadores.

°Determinaron el corte sincrónico que finalmente estableció el cierre de la investigación.

A partir de las Variables de la Hipótesis, las primeras entrevistas fueron abiertas aunque el eje temático fue construyendo los indicadores.

Para evaluar el rol Municipal, coherente con los objetivos de la investigación, se fueron seleccionando actores funcionarios y empleados de esta Institución, con localización por lo general en el sector de estudio (jurisdicción C.P.C. Nº 3) que dieron respuestas desde sus áreas y funciones.

A lo largo de los años de esta investigación se efectuaron las siguientes entrevistas, enumeradas sin orden cronológico:

- 1- Profesional Técnico de la Dirección de Obras Privadas (División CPC de Argüello)
- 2- Asistente Social del Dispensario Villa Cornú (Zona Sanitaria Nº 6)
- 3- Licenciada Jefa de Promoción Social del CPC Nº 3
- 4- Profesionales Técnicos Municipales de la Dirección de Hábitat Popular

183 Se quiere aclarar que las entrevistas efectuadas por la autora fueron estructuradas por algunas preguntas básicas pero en muchos casos se dejaron abiertas, dependiendo del tiempo que el funcionario otorgaba a la entrevista.

5- Ingeniero Técnico de "programa para ampliación de viviendas dirigido a familias carenciadas de distintos barrios de Córdoba".

6-Jefe repartición Obras Privadas del C.P.C N° 3, Argüello.

7- Profesional Técnico Subsecretaria Planificación Estratégica

8- Profesional técnico de la División Catastro Municipal C.P.C. N° 3

Entrevista N°1 Profesional Técnico de la Dirección de Obras Privadas (División CPC de Argüello):

Se realizaron durante el año 2003 dos entrevistas. Se efectuaron en forma separada con un intervalo de 6 meses entre si. De estas se pudo desprender:

1ª entrevista

° La oficina carece de una relación eficiente con otros departamentos relacionados con la gestión de vivienda.

° No tienen una política especial para gente de bajos recursos.

° Se desconocen las tareas que cumplen incluso oficinas afín como Habitat Popular.

Segunda entrevista

°La oficina esta superada en sus tareas, sin mejoras desde la década del 80.

°El manejo de la informatización es precario para la utilización y conocimiento de las ordenanzas y visación de los planos.

°No tienen diferenciados el trato por nivel socio económico y no asesoran a usuarios de vivienda, solo atienden al profesional técnico que tiene a cargo la gestión de los planos y localización de las construcciones.

Entrevista Nº 2: Asistente Social del Dispensario Villa Cornú

Esta entrevista se realizó en la etapa de la "relevamiento sensible" de la zona, (año 2003), cuando aun no se había seleccionado el barrio, que finalmente sería objeto de estudio, donde posteriormente se efectuaría la entrevista de lo usuarios de vivienda unifamiliares.

De esta entrevista se desprendió que :

°Existe una acción social por parte de la Municipalidad, (Dispensario UPAH Nº3) pero insuficiente.

°Hay un inicio de crear redes con organizaciones sociales de la zona (Red NOES, Agenda IPV, Foros Participativos) para colaborar en dar respuesta a necesidades de los pobladores de los barrios circundante. Actualmente realizan algunas acciones sobre salud y educación. Este dispensario colabora a través de Asistencia Social en tareas para la "escrituración gratuita"¹⁸⁴ de vivienda en barrio formales e informales de la zona de influencia del mismo, quedando muchas familias fuera del Programa por las distintas irregularidades, que hacían muy compleja la formalización.

Entrevista Nº 3 -Licenciada Jefa de Promoción Social del CPC Nº 3

Esta entrevista esta inserta en lo que constituye la evaluación del rol socio habitacional de la Municipalidad.Se efectuó en el año 2004.

De la presente entrevista se obtuvo las siguientes conclusiones:

Existen inicios de acciones micro sobre la población a partir del "Presupuesto Participativo" , que se proyectaba afianzarlo con la creación de espacios especiales para el desarrollo de dichas acciones barriales: los C.I.C. (Centros Inter Comunitarios)

Cabe aclarar que este departamento Promoción Social promueve y participa en agendas, redes y foros con pobladores de la zona, fue creado por esta gestión Municipal y depende directamente de la

184 Ley Pcial Nº 8689/ 2000, para "Escrituración gratuita"

Secretaría de Gobierno y Planificación Estratégica. En ese momento se encontraban realizando una encuesta socio-habitacional, en los barrios carenciados y villas, pero no se tenían muy en claro a que proyecto correspondía.

Entrevista Nº 4: Profesionales Técnicos Municipales de la Dirección de Hábitat Popular¹⁸⁵

De las dos entrevistas realizadas en este Departamento, la primera fue en el año 2003 y la segunda en el año 2004. También forman parte de la etapa de constatación del rol que cumple la Municipalidad en el campo de la vivienda de Interés social. De la primera entrevista realizada a un funcionario técnico ingresado con la actual administración se pudo obtener lo siguiente: La dirección de Hábitat Popular surge en la década del 90, creada para dar respuesta puntual a la erradicación de villa asentadas en la costa del río. Hoy su tarea tiene que ver con programas que existen desde el Ministerio de Desarrollo Social, con acciones erráticas debido a la falta de coordinación y organización dentro de su seno.

Entre otras cosas se pudo constatar:

- ° Dentro del departamento existen pugnas internas que tiene que ver con el personal técnico de la administración actual y el plantel permanente, el cual no tiene claro la funciones que deben realizar en el departamento,
- ° Falta de capacitación de parte del personal técnico.
- ° Esta oficina única, funciona solo en el área central.

¹⁸⁵ Evacuan consultas a cooperativas, mutuales, asociaciones civiles u otras entidades intermedias, informan sobre los requisitos a cumplimentar para la aprobación de proyectos habitacionales (ordenanza Nº 8060/85-Decreto Nº 25 "D"/94-Decreto Nº 442 "A"/96).

¹⁸⁶ Av. Deodoro Roca esquina Amado Roldan (Parque Sarmiento)

Entrevista Nº 5- Ingeniero Técnico de "Programa para ampliación de viviendas dirigido a familias carenciadas de distintos barrios de Córdoba".¹⁸⁷

Esta entrevista significó conocer un ejemplo de la participación de asociaciones técnicas civiles¹⁸⁸ en coordinación con el Estado para dar solución a la necesidades de la demanda del déficit habitacional para sectores vulnerables aglutinados en una organización civil de base.¹⁸⁹ Significa un antecedente para esta investigación.¹⁹⁰

Entrevista Nº 6: Jefe repartición Obras Privadas del C.P.C Nº 3, Argüello.

La entrevista realizada a este funcionario (año 2006) respondió a tres preguntas, cuyas respuestas fueron:

- ° "No se ha realizado realmente la descentralización en este departamento, el Palacio Municipal concentra las decisiones y también los beneficios".
- ° A nivel recursos humanos: "en el presente están desarrollando sus funciones dos técnicos antiguos, el resto tramitó su jubilación anticipada o pase a otras reparticiones". Cabe aclarar que sobre este C.P.C. recae resolver la mayor cantidad de Permisos de Edificación.¹⁹¹ De acuerdo a un estudio estadístico allí expuesto, los expedientes tramitados son mas aún que en el mismo Centro (Palacio Municipal).
- ° La modernización tan promocionada y buscada aún no ha llegado a este Departamento que se vería beneficiado para su mejor desenvolvimiento técnico-administrativo.

Entrevista Nº7: Profesionales Técnicos Subsecretaria Planificación Estratégica

Se realizaron dos entrevistas, en el año 2005, con intervalo de 3 meses.

De la primera entrevista no se pudo obtener mayor información sobre la vivienda.

187 Realizado a través de subsidios Provinciales otorgados a la organizaciones intermedias en la época de la "Mesa de Concertación (ver conceptualización Hábitat Popular. cap 2. pag 79)

188 Ong. Cecopal y SERVIPROH
189 "Organización de base de la Coordinadora de Loteos Indexados"

190 Ver Antecedente nº 4, pag. 199.

191 Hacemos notar que es jurisdicción de este C.P.C. los Permisos de Edificación de todos los Countries de la zona Noroeste de la ciudad, sector predilecto para la localización de los mismos

Se pudo evaluar que la profesional¹⁹² forma parte del grupo de técnicos de la actual administración, ingresada a la misma por su capacitación realizada en el extranjero. Cumple funciones de transferencias de experiencias externas sobre los temas de problemática urbana, de competencia municipal y en la búsqueda de lograr una bajada a la realidad local.

De la segunda entrevista (plantel permanente) se obtuvo lo siguiente:

° La confirmación del retiro por parte de la Municipalidad en el control de la obras en infracción,¹⁹³ en todo el ejido que le compete.

° La mención de convenios entre la Municipalidad y grupos de profesionales, escribanos, geólogos, como antecedentes de acuerdo público-privados, en temas técnicos y de servicio hacia la sociedad.

Entrevista N° 8: Empleado técnico de la División Catastral Municipal CPC de Argüello. (Año 2006)

¹⁹² Se quiere aclarar que se acudió a esta funcionaria de profesión arquitecta, para informarse el rol esta Secretaria cumplía en relación a lo habitacional.

¹⁹³ Anterior a la década de los 90s se ejercía desde el departamento de obras privadas "el poder de policía" a través del cual se inspeccionaban las obras en construcción, exigiendo los planos de los mismos. Esto era positivo no solo por la razón de ingresar los metros cuadrado a la legalidad del sistema sino, de alguna manera la concientización de las personas sobre la obligación cívica-legal en relación a la construcción de obras.

De esta entrevista se pudo obtener las siguientes conclusiones:

° El manejo de la informática en esta área técnica es precario, este avance tecnológico pareciera esta volcado casi exclusivamente a algunos departamentos puntuales.

° No se tiene la actualización constantes de los terrenos de propiedad Municipal

° Las relaciones con otros departamentos es precaria salvo con obras privadas que mantienen una relación fluida para muchos de los trámites y sobre todo en relación a la aprobación de planos dentro del ejido de de profesión arquitecta ,Córdoba.

Los programas se diseñan e implementan desde el Estado Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Social y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. El estado cumple un rol facilitador dejando de lado su función de productor de viviendas, es decir asume el papel de administrador en la totalidad del sector habitacional.

La noción de “*partnerships*” (asociación de distintos actores) por su parte alude a la creación de nuevos escenarios de gestión que permiten aunar la acción de los gobiernos especialmente los locales (Municipales) con las iniciativas del sector empresarial y la sociedad civil (ONG, Organizaciones sociales y familias)¹⁹⁵

Actualmente, y a través del Decreto N° 1.142 de fecha 26 de noviembre de 2003 por el cual se decidió la incorporación de programas que pertenecían a la jurisdicción del Ministerio de Desarrollo Social, se encuentran bajo la dependencia de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda , tiene actualmente en desarrollo los siguientes programas:

- Programa FONAVI – Reactivación I y II.

2- Programa Federal de Construcción de Viviendas

3- Programa Federal de Mejoramiento de Vivienda –MEJOR VIVIR

4- Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuota FONAVI

5- Programa Federal de Reactivación de Obras del FONAVI

6- Programa Federal de Emergencia Habitacional

7- Programa Federal de Solidaridad Habitacional

8- Programa de Mejoramiento Habitacional y de Infraestructura Básica

9- Programa para la Recuperación de Zonas Afectadas por las Inundaciones

10- PROMEBA – Programa de Mejoramiento de Barrios.

11-PROPASA – Programa de Provisión de Agua Potable, Ayuda Social y Saneamiento Básico.

12- Programa Rosario Hábitat

13-PROSOFA – Programa de Desarrollo Social en Áreas Fronterizas del Noroeste y Noreste Argentinos.

¹⁹⁴ Obtenida en www.vivienda.gov.ar y clase Cdora. Ana M. Meretur ,Consejo Nacional de la Vivienda, año 2006, Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional.

¹⁹⁵ Conceptos definidos en una sucesión de documentos y de publicaciones de Naciones Unidas y Banco Mundial.

Seguidamente se ampliarán algunos de estos programas:

1- Programa FONAVI – Reactivación I y II.

El "Sistema Federal de la Vivienda", establecido en la Ley Nacional N° 24.464 promulgada el 27/03/95 fue creado con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna, conforme lo previsto en el Art. 14 de la Constitución Nacional.

El FONAVI se inició en el año 1977 y no tiene una duración determinada ya que se maneja con recursos específicos originados en una alícuota del impuesto a los combustibles, que se asigna anualmente.

Durante el 2003 y 2004 la Nación asignó fondos adicionales del presupuesto mediante el Programa Reactivación 1ª y 2ª etapas, a los efectos de paliar las consecuencias de la emergencia económica de principios de 2002.

2- Programa Federal de Construcción de Viviendas

El Programa tiene como objetivos principales el de reducir el déficit habitacional y el de contribuir a la generación de puestos de trabajo.

3- Programa Federal de Mejoramiento de Vivienda –MEJOR VIVIR

El programa tiende a reducir el déficit habitacional del 80% del total de hogares del país que no necesitan una casa nueva, sino que su vivienda sea completada o mejorada. La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con recursos presupuestarios nacionales financiará la inversión requerida para la construcción de 140.000 mejoramientos de viviendas existentes con destino a la terminación, ampliación o refacción de la vivienda de todo grupo familiar, que a partir de su propio esfuerzo haya iniciado la construcción de su vivienda única y que no tengan acceso a las formas convencionales de crédito

La distribución entre las distintas jurisdicciones responde al déficit habitacional de vivienda recuperables más el déficit por hacinamiento que surge de los datos del INDEC y que a la vez fue consensuada en el marco del Consejo Nacional de la Vivienda.

Las acciones están dirigidas a viviendas localizadas en terrenos no inundables, con dominio saneado y que presentan al menos una de las siguientes características:

- carecer de baño instalado
- carecer de provisión interna de agua por cañería
- carecer de terminaciones adecuadas en pisos, paredes y techos
- carecer del número de habitaciones para el grupo familiar

Los montos de las obras varían según las distintas zonas del país.

6- Programa Federal de Emergencia Habitacional (Viviendas por Cooperativas)
 Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios-
 Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda / Dirección Nacional de
 Infraestructura

Objetivos declarados:

El Programa tiene por finalidad tender a solucionar la Emergencia Habitacional y Laboral, utilizando a los beneficiarios de los planes Jefes y Jefas de Hogar organizados en forma de Cooperativas de Trabajo para la construcción de viviendas a fin de generar una política que simultáneamente resuelva los problemas habitacionales y de pleno empleo y producción, permitiendo aplicar fondos que actualmente están destinados a subsidios por desempleo en la emergencia, a la generación de un proceso productivo que permita la reinserción social y laboral. De ese modo se irá abandonando paulatinamente las políticas sociales asistencialistas ya que se procurará incorporar al empleo formal a actuales beneficiarios del Programa Jefe y Jefas de Hogar o a mano de obra actualmente desocupada y no beneficiaria de dicho Programa. El programa se desarrolla a través de la acción coordinada de distintos organismos intervinientes a nivel nacional, provincial y municipal.

7- Programa Federal de Solidaridad Habitacional

El Programa Federal de Solidaridad Habitacional es una iniciativa del Gobierno Nacional destinada a paliar las consecuencias del proceso de pauperización que han sufrido muchas de las áreas urbanas del país mediante la construcción de viviendas con infraestructura de servicios a fin de generar una política que resuelva simultáneamente los problemas habitacionales, de empleo y producción.

Ello se realizará mediante la acción coordinada de los distintos organismos intervinientes de nivel nacional, provincial, municipal y de la sociedad civil, incorporando asimismo, para cubrir el 50% de la mano de obra necesaria para la ejecución de las unidades, a los beneficiarios de los planes de Jefes y Jefas de Hogar o mano de obra actualmente desocupada no beneficiaria de planes asistenciales, posibilitando su inserción como trabajadores formales de las empresas que ejecutarán las obras.

A través del financiamiento, con recursos nacionales y con carácter de subsidio no reintegrable, de proyectos que permitan mejorar las condiciones del hábitat se logrará asimismo una reactivación productiva a partir de la generación de empleo, dadas las características dinamizadoras del sector de la construcción.

8- Programa de Mejoramiento Habitacional y de Infraestructura Básica
(Programa 37)

Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios- Secretaría de Políticas Sociales-Subsecretaría de Infraestructura Social y Emergencia Habitacional Dirección Nacional de Infraestructura Social

Objetivos declarados:

El programa brinda asistencia técnica y financiera para atender la demanda de soluciones habitacionales a poblaciones con necesidades básicas insatisfechas, o en casos cuyo hábitat se encuentre en situaciones de peligro por diferentes circunstancias.

El programa tiene como finalidad contribuir al desarrollo y elevación de la calidad de vida, a través del mejoramiento de las condiciones del hábitat, sus infraestructuras y el empleo conexo a la producción primaria familiar de los hogares con necesidades básicas insatisfechas y grupos vulnerables, que se encuentran en situaciones de emergencia, riesgo o marginalidad.

Consiste en la entrega de sumas de dinero con o sin reintegro por la adquisición de materiales, siendo la contraparte, mano de obra, terrenos, etc., atendida por los beneficiarios, organizados en comunidades a través de organizaciones no gubernamentales, gobiernos provinciales, municipales o Institutos Provinciales de Vivienda.

El Programa opera con recursos del Presupuesto Nacional atendiendo a la población del 1er. Quintil según los ingresos familiares promedio, que alcanza a 1.504.314 hogares y representan el 49% del déficit total país.

10- PROMEBA - Programa de Mejoramiento de Barrios. (BID Nº 940 - AR)

Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, Secretaría de Obras Públicas, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Objetivos declarados:

» Mejoramiento de Barrios es un programa social que transforma el hábitat popular a partir de la provisión de infraestructura social básica, el acceso a la propiedad de la tierra y el fortalecimiento de la organización comunitaria. Contiene un efecto multiplicador ya que la ejecución de obras esenciales de infraestructura, favorece el desarrollo de economías locales y genera empleos ligados a la construcción. Las familias que intervienen en el Programa, los barrios conexos y las propias ciudades:

°Acceden al agua potable y saneamiento, resolviendo problemas de salud estructurales;

°Se integran a la ciudad, permitiendo la llegada a las escuelas y centros de salud; En este sentido trabaja:

-Desarrollando procesos de organización barrial y autogestión comunitaria.

- Proveyendo y completando redes de infraestructura básica con conexión domiciliaria, núcleo sanitario completo y centro comunitario barrial.
- Regularizando situaciones de dominio al entregar a cada familia su título de propiedad.
- Relocalizando población en situaciones de riesgo.
- Llevando a cabo acciones de mitigación ambiental.

Programas Provinciales

Es la acción en el sector Vivienda por parte del IPV. (Instituto Provincial de la Vivienda) enunciamos algunos de sus planes dirigidos a gentes de escasos ingresos elaborados por esa institución.

Con financiamiento FONAVI:

¹⁹⁵

° Plan Grandes Centros Urbanos (Río Cuarto, Córdoba) a través de la acción de ESFL (Entidades sin Fines de Lucro), orientados a distintos sector de la demanda con distintos programas, vivienda cáscara, vivienda individual con distintos niveles de terminación colectiva sin circulación vertical, vivienda en altura)

° Planes en el resto de las localidades a través de la acción de las ESFL de interior (promoción de su formación) orientado a grupos de medianos y bajos ingresos y en apoyo a grupos que participan en base económica local.

° Planes municipales (demanda libre) orientados a los sectores de menores ingresos.

° Planes de erradicación de villas de emergencia.

° Planes de apoyo a proyectos de interés provincial (Pozo Nuevo, Sinsacate).

¹⁹⁶

Con financiamiento provincial FOVICOR:

° Planes combinados con otras instituciones provinciales (asesoramiento, compra de tierras, proyectos, provisión de materiales, organización de la construcción de las viviendas por el sistema EPAM) y asesoramiento de compra de tierras con financiamiento de la vivienda FONAVI.

° Plan Pronta Solución (promoción de la acción municipal)

° Planes EPAM (municipios y ESFL).

° Erradicación de vivienda rancho.

¹⁹⁷

° Planes de viviendas progresivas.

El conocimiento de esta operatoria nos ha permitido afirmar, ya en la etapa del planteamiento del tema, Capitulo 1, de la presente investigación la inexistencia de su acción en Córdoba Capital, no así en los departamentos del interior de la provincia.

¹⁹⁵ El uso de los recursos FONAVI se rige por resoluciones de la Secretaría de Vivienda y tienen tres fuentes principales: los que corresponde a la provincia por ley Nacional Nº 24.464, ratificatoria del Pacto Federal que distribuye los recursos provenientes de la ley Nacional Nº 23.966 y los recursos por el cobro de cuotas de obras ejecutadas con recursos del FONAVI.

¹⁹⁶ El uso de los recursos FOVICOR se rigen por la normativa elaborada por los IPV y la resolución 063/96 Reglamenta la operatoria de financiamiento de los fondos.

¹⁹⁷ Modulo Gestión de Proyectos Habitacionales, Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional (FORNE, Mario y equipo, "Evaluación de la intervención directa de los municipios en la producción de viviendas de la operatoria FOVICOR") SECYT

El decreto Nº 8308/87 reglamentario de la Ley Orgánica de Ministerios Nº 7608 crea la Secretaría de Vivienda y define, en su art. 23, sus funciones, las cuales se orientan esencialmente a:

- ° La elaboración de una Política Habitacional adecuada a la estrategia provincial de desarrollo acompañando una regionalización de las políticas económicas y sociales.
- ° La orientación de la solución del déficit habitacional elaborando planes de largo, mediano y corto plazo y coyunturalmente aquellos derivados de emergencias sociales. De esta forma se permite organizar a la demanda por un lado y a la oferta por otro, con líneas de acción que perduran en el tiempo por sobre los cambios de hombres y de partidos políticos que tengan la posibilidad de las decisiones.
- ° La coordinación de los planes, programas y proyectos intersectoriales con las distintas áreas de Gobierno, integrando al mismo tiempo los requerimientos externos al sector tendientes al bienestar de la población y al apoyo de las actividades productivas. Paralelamente coordinar y convenir con la Nación, la Provincia, las Municipalidades e instituciones públicas y privadas en general la programación, financiamiento y ejecución de planes de vivienda, sean o no públicos o privado.

En pagina siguiente se transcribe en forma de cuadro resumido las "LINEAS DE ACCIÓN DE OPERATORIAS DE VIVIENDA" en la provincia de Córdoba (IPV hoy D.P.V) material obtenido en Modulo Población de la Maestría Gestión y Desarrollo Habitacional a cargo de la Arq. Graciela Llinas.

Operatoria	Destinatario	Tipo de Solución	Rol de los Actores
Obras por licitación	Demanda libre Ingresos familiares mínimos. Cuatro veces cuota Resultante. No propietario		Municipio: Eventualmente aporta terreno y nexos. Empresa Constructora ejecuta obras por contrato DPV proyecta, licita, contrata, inspecciona, certifica. Adjudica en venta viviendas.
Obras por licitación	Demanda acotada y libre porcentaje acordados. Ingresos familiares mínimos. Cuatro veces cuota Resultante. No propietario	Conjunto de Vivienda 2 y 3 dormitorios. Infraestructura del conjunto eventualmente nexos individuales y colectivas.	ESFL: Aporta terreno y nexo Eventualmente proyecto y dirección técnica. Empresa Constructora ejecuta obras por contrato DPV proyecta, licita, contrata, inspecciona, certifica. Adjudica en venta viviendas.
Asistencia Financiera Parcial Descentralizada DPV financia	Demanda ESFL. Ingresos familiares mínimos. Cuatro veces cuota Resultante. No propietario	Conjunto de Vivienda 2 y 3 dormitorios. Individuales y colectivas. Superficies y montos topes a financiar.	ESFL: Aporta terreno y nexo, infraestructura, proyecto y dirección técnica. Eventualmente incorpora mejoras en la superficie y terminaciones. Adjudica viviendas en venta. Contrata empresas constructoras o Municipio DPV adjudica crédito global. Certifica y audita obras. Aprueba adjudicación en venta e hipoteca
FOVICOR Descentralizada DPV financia	Demanda libre. Municipio fija condiciones respecto a ingresos. No propietario	Conjunto de Viviendas o vivienda individual. SHB, 1,2 y 3 dormitorios Superficies y montos topes a financiar.	Municipio: Tomador del credito. Aporta terrenos (propios o del demandante) Infraestructura,proyrcto, y direccion tecnica Adjudica viviendas en venta. DPV adjudica crédito global. Certifica y audita obras. Aprueba adjudicación en venta.
Credito Hipotecario Individual Centralizada /Descentralizada DPV financia	Demanda libre Ingresos familiares mínimos. Cuatro veces cuota Resultante. No propietario	Conjunto de Vivienda 2 y 3 dormitorios. Individuales y colectivas. Superficies y montos topes a financiar.	Tomador del crédito aporta terrenos con infraestructur, proyecto, administración. Conducción técnica. Eventualmente mejoras Hasta un 20% en relación al monto del crédito garantía hipotecaria. DPV puede delegar funciones.

ORDENANZA 8060/85 - 9089/93 PARA EL FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS EN TODO EL EJIDO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CORDOBA

La oficina operativa municipal es CATASTRO MUNICIPAL
CAPITULO I:

Ambito de vigencia:

La ordenanza 8060 y sus modificaciones, regulan el fraccionamiento de tierras en todo el ejido municipal de la ciudad de Córdoba.

Para una mejor aplicación de dicha regulación se divide a la ciudad en zonas diferenciadas.

Objetivos Fundamentos:

- ° Crear condiciones normativas que faciliten y aseguren el fraccionamiento de áreas urbanas modificando los parcelarios mediante división en lotes o subdivisión. Asegurar el ordenamiento de la ciudad con relación a la población sobre el territorio
- ° Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente.
- ° Preservar las áreas de interés natural, histórico, paisajístico, etc-
- ° Posibilitar fluida conexión entre nuevos núcleos urbanos y los ya existente usando racional trazado de la red vial.
- ° Implantar mecanismos legales que permitan al gobierno eliminar los excesos especulativos

División o fraccionamiento de tierra

- ° Urbanización o loteo: Se entiende por ella a toda fracción de tierra con el fin de ampliar el medio urbano ya existente con o sin red vial y E. V. Y fraccionamiento aun sin apertura de calle, cuyas parcelas superen al número de 10.
- ° Subdivisión simple: Es todo fraccionamiento sin ampliación o modificación de la red vial pública, no modifique los parcelarios del R.G.C. (Registro General de Catastro, ni supere el número de 10 lotes.
- ° Subdivisión por partición condominio: subdivisión por partición cuando el inmueble pertenezca a 2 o más propietario conforme a escritura pública inscripto en el registro general de la propiedad con fecha anterior a la ord.989/63. Fecha posteriores no puede encuadrarse y caen en la Ley 13512 de la Propiedad Horizontal.
- ° Partición hereditaria: todas las fracciones por derecho hereditarios comprendidas en el Código Civil.

CAPITULO II:

Disposiciones Generales sobre urbanizaciones:

SOBRE ÁREAS:

- ° Urbanizables consideradas prioritarias
- ° Urbanizaciones condicionales (U.C.) sujeta a cambios de circunstancia

198 Normas de Usos de Suelo, Urbanismo y Edificación. Instituto de Planeamiento. Municipalidad de Córdoba. Edición Digital y Enlaces en la web.

- °Deprimidas (U.D.) áreas protegidas para asentamientos
- °Especiales: área condicionadas paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales.

SECCIÓN I:

Líneas:

- °De edificación: la fijada por la Municipalidad para construcción de acuerdo a barrios.
- °Municipal: perímetro de la manzana

Zonificación:

El ejido urbano está dividido en zonas. Cada zona tiene medidas mínimas obligatoria.

Art.4º.-DEFINICIONES

A los fines del presente reglamento entiéndese por:

- Fraccionamiento: Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:
 - a - Urbanización o loteo: Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 10 (diez).
 - b - Simple Subdivisión: Todo Fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 10 (diez) parcelas.
 - c - Subdivisión por Partición de Condominios: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior a la vigencia del Decreto-Ordenanza Nº 989 / 63. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).
 - d - Subdivisión por Partición Hereditaria: Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).
 - e - Parcela o lote: Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

- f - Frente de parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.
- g - Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.
- h - Áreas de Urbanización Condicionada : (U.C.) Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.
- i - Áreas de Urbanización Diferida: (U.D.) Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.
- j - Áreas Especiales: (E). Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores. Las mismas se definen en el Reglamento de Uso del Suelo.
- k - Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada.
- l - Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

Art.6º.-DIMENSIONAMIENTO DE PARCELAS

El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente ordenanza deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en el cuadro siguiente:

Texto según Ordenanza 9089: Art.3º.-MODIFICASE la Ordenanza Nº 8060/85, Art.6º el cuadro 1, Fraccionamiento del Suelo: dimensiones mínimas de parcelas, el que quedara redactado de la siguiente forma:

Cuadro Fraccionamiento del Suelo-Dimensiones mínimas

ZONA	FRENTE	PARCELA MÍNIMA (M2)
	12 MTS	250 M2
	10 MTS	250 M2
	12 MTS	360 p/Urbanizaciones
	10 MTS	250 p/ Planes de Viviendas
	15 MTS	375 M2
	15 MTS	600 p/Urbanizaciones
	12 MTS	300 p/ Planes de Viviendas
	22 MTS	800 M2
	25 MTS	1250 p/Urban. Industriales
	10 MTS	250 p/Planes de Viviendas
	25 MTS	2500 p/Urban. Industriales
	50 MTS	5000 p/Fraccion Rural
		5000 M2
		10000 M2
		30000 M2

Se incluye algunas ordenanza reglamentaria algún artículo representativo que se creyeron importantes incluirlos.

Decreto 737-D-86

Decreto 25-D-94

Decreto 340-D-96

Decreto 54-D-98

Decreto 737-D-86

MOD.DECRETO Nº 345-D-88 y DEC.Nº 112-D-98

Art.1º.-El presente decreto tiene por objeto, reglamentar la Ordenanza Nº 8060/85 en los siguientes aspectos:

A)Condiciones particulares de aplicación para los Planes Colectivos de Viviendas.

Cabe aclarar que para aprobar estos planes (urbanizaciones) la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad elaboro un "Cursograma" (pasos a seguir) dado la complejidad del trámite, y donde intervienen numerosos Departamentos, Secretarías, Subdirecciones, Empresas de Servicios.

B)Definición de la red vial estructurante de futuras urbanizaciones y de la localización de terreno para espacio verde y equipamiento de la misma.

C)Condiciones particulares de aplicación para urbanizaciones colindantes con áreas industriales.

D)Condiciones particulares de aplicación para loteos rurales

E)Sistematización del procedimiento para aprobación de Urbanizaciones.

F)Condiciones técnicas a cumplimentar en redes de infraestructura.

Art.2º.-Todo "Plan Colectivo de Vivienda" definido por la Ordenanza 8060/85 Art. 122º, con provisión y/o ejecución de infraestructuras de servicios y a realizarse dentro del Ejido Municipal de la Ciudad de Córdoba, queda sujeto a la reglamentación de conformidad a las diferenciaciones que se preveen a continuación.

MOD.DECRETO Nº 112-D-98.-AMPLIASE el Art.10º y concordantes del Decreto Nº 737-D-86, haciendo extensiva la posibilidad de aprobar los loteos por etapas, siempre que se cumplan las exigencias allí previstas que sean aplicables al caso de urbanizaciones sin plan de viviendas.

MOD.DECRETO Nº 345-D-88.-Art.11º.-Las garantías a que hacen referencia los Art.156º y 157º de la Ordenanza Nº 8060/85, no serán exigibles para el caso de ejecución de planes colectivos de viviendas financiados por Organismos de créditos oficial, excepto cuando en dicha financiación no quedare incluida la totalidad de la infraestructura requerida por la Ordenanza citada, en cuyo caso mantienen total vigencia

las exigencias fijadas en los artículos referidos.

Art.12º.-Los planes colectivos de vivienda que se localicen en las zonas a que hace referencia el Art.58º de la Ordenanza Nº8133/85, deberán respetar en cuanto a tamaño mínimo de parcela y demás condiciones que establece la Ordenanza Nº 8060/85, las que correspondan al área urbanizable adyacente a la zona de donde se pretenda localizar.

Art.13º.-De conformidad por lo dispuesto por el Art. 143º de la Ordenanza Nº8060/85, establece la continuidad de las vías que permitirán estructurar las áreas a través de futuras urbanizaciones. Estas vías figuran en los planos que, como ANEXO I, forman parte del presente Decreto Reglamentario y comprenden las jerarquías de intersectoriales y colectoras definidas por el Art.13º de la citada Ordenanza.

La fijación de continuidad de calles de menor jerarquía (locales, calles sin salida, etc) queda a cargo del órgano competente en cada caso.

Art.20º.-El requisito de realización de la transferencia de superficies destinadas a dominio público (calles, espacios verdes, etc) deberá cumplimentarse sin excepción, en la oportunidad dispuesta por el Art.168º de la Ordenanza Nº 8060/85.

Art.21º.-A los fines de la aplicación del Art.84º de la Ordenanza Nº 8060/85, establece que las redes de distribución de energía eléctrica, tanto para el alumbrado público como para el servicio domiciliario, debieran hacerse con instalaciones subterráneas.

DECRETO 25 "D" - Villa de Emergencia

El Decreto 25 "D" reglamenta los Art. 127 a 131 de la Ordenanza 127 a 131 de la 8060/85 (Villas de emergencia)

AREA:

Secretaría de participación Vecinal y Desarrollo Humano
Comisión Municipal de vivienda

APLICACIÓN:

Cooperativa

Mutuales

Entidades sin fines de lucro

Simple asociación civiles Art. 46 C.C

Adquieren tierras y la tramitan la misma en fideicomiso a la Provincia o Municipalidad.

AMBITO:

Solo para personas carenciadas que acrediten su situación con

certificado expedidos por organismos oficiales.

EXCLUSIÓN:

Rige solo para viviendas individuales, no en Régimen de Propiedad Horizontal.

DIMENSIONES DE LOTES:

9 Metros de frente - 162 m2 de superficie

INFRAESTRUCTURA:

Agua potable
Energía eléctrica
Alumbrado Público
Enarenado y compactado de calles
Arbolado y E. V.

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

3 metros

DECRETO Nº 340-D-96

Art. 1º.-REGLAMENTESE el Art. Nº 104º de la Ordenanza Nº8060/85 del siguiente modo:

Se admitirá la subdivisión simple de una parcela, conforme a las características del tipo de loteo que se trate y respondiendo a las dimensiones mínimas de frente y superficies establecidas, siempre que no se exceda el total de diez (10) unidades, en operaciones de mensura y subdivisión sucesivas efectuadas desde la vigencia de la Ordenanza que se reglamenta, aun cuando no se hubiera incluido en el plano la leyenda que exige el artículo 104º y toda vez que ninguna de las parcelas resultantes sea destinada a calle pública o dificulte el cumplimiento del Artº105 punto b y se observe de la aplicación a cargo de la Dirección de Catastro que deba analizar los antecedentes de cada caso en particular.

DECRETO Nº 54-D-98

Art. 1º.-REGLAMENTESE el Art. Nº 147º de la Ordenanza Nº8060/85, según sigue: "Que inmediatamente ingresado en el Registro General de la Provincia, por parte de la Dirección de Contaduría (Departamento Patrimonial) el pedido de indisponibilidad, el loteador deba acompañar al expediente municipal un informe con valor notarial en el que conste el dominio a nombre del solicitante y la ausencia de todo gravamen que no sea ese pedido de anotación de indisponibilidad. Una vez agregado el informe con valor notarial en esas condiciones, el pedido de aprobación del loteo podrá continuar su trámite normalmente, hasta el momento de dictarse el Decreto Final.

Asimismo, si al tiempo de solicitarse el Decreto Final aprobatorio del loteo, aun no se ha agregado la constancia de la anotación de la constancia de la anotación de la indisponibilidad en el Registro General de la Provincia, el Departamento Ejecutivo evaluara la posibilidad de exigir la incorporación de dicha constancia para suscribir el acto o bien solicitar las garantías que estime suficientes para compensar perjuicios que pudieren derivarse de la imposibilidad del loteador de acompañar la constancia de anotación de individualidad.

ORDENANZA 8256/85 - ZONIFICACIÓN Y TEJIDO

La ordenanza tiene por objeto regular las diversas formas de ocupación del suelo dentro del ámbito del ejido municipal de la ciudad de Córdoba. Condiciones definidas por indicadores de factor de ocupación del suelo, es decir porcentaje de superficie de terreno a dejar libre de ocupación; factor de ocupación total, es decir cantidad de metros cubiertos admitidos según superficie de terreno; retiros de frente y linderos, alturas máximas, tipologías y cantidad de unidades de viviendas admitidas. Los límites de las zonas afectada por distintas normas de ocupación conforme se determinan en el Plano de Zonificación General y Planos de Distrito, se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos, vías de ferrocarril y/o cualquier otro elemento físico - natural o artificial- que delimite bienes del dominio privado y del dominio público. Las zonas son áreas que comprenden las características particulares de intervención dispuestas por Ordenanza. Estas son: Zonas Residenciales (A, B, C1, C2, D, E, F, F1, F2, F3, F4, G1, G2, G3, H1, H2, I, J1, J2), Zonas Corredores (F4), Zonas Industriales Mixtas (K), Zonas Industriales (L), Zonas Industrial Peligrosa (M), Área Rural (N).

Las normas orientan la distribución de población en el territorio entre otros instrumentos, condicionando la cantidad de unidades de vivienda por lote en un gradiente desde el Área Central, en la que no se fija un límite hasta las Áreas Periféricas en las que se establecen un tope según la dimensión de terrenos.

En el año 2005, la Secretaria de Transporte y Ordenamiento Territorial a través de la Subsecretaria de Planificación e Integración Urbana llamó a Consulta Pública (Decreto nº5060) con el objeto de modificar la presente ordenanza en algunas Zonas Residenciales (F1, F2, F3, F4 y J1) para incluir la tipología de vivienda colectiva que hasta ahora no estaba contemplada en las zonas mencionadas, ampliando las alternativas tipológicas de diseño urbano.

Se quiere aclarar que la modificación propuesta en la Consulta Pública fue cuestionada por la sociedad.

DEFINICIONES

Plan de Vivienda:

A los fines dispuestos en la presente ordenanza se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de viviendas del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación.

oficial – en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 5 (cinco) unidades de vivienda.

Uso del suelo Residencial

El efectuado en edificios destinados a viviendas o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.

Vivienda Individual:

Edificación de "una unidad habitacional" permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha ciudad.

Vivienda Colectiva:

Edificación o grupo de edificación de mas de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre si elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos a espacios comunes de uso común y uso propio, etc.

Seran consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelven a través de la superposición total o parcial de las unidades superando la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta, respetandose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

■ Antecedentes

Se ha seleccionado experiencias, acciones y/o trabajos de investigación que dentro de la diversidad, de una manera u otra consideramos colaboran a señalar caminos.

Representan modelos a seguir, prácticas a replicar, en busca de un rol más activo del Gobierno Municipal frente a la problemática del déficit habitacional, para personas de escasos recursos.

Estos antecedentes son producto en algunos casos de indagación bibliográfica, análisis de ejemplos, entrevistas, en otros casos obtenidos a través de la participación de seminarios, talleres, etc. Por ello que aparecen con distintos niveles de desarrollo, pero lo importante en cada caso es establecer el motivo de su elección, que operan como común denominador

ANTECEDENTE Nº 1¹⁹⁹EXPERIENCIA MUNICIPALIDAD DE LA CARLOTA. SECRETARIA DE ASUNTOS SOCIALES. PLAN DE VIVIENDAS A. M. E. P. (Año 1992)

Este antecedente se rescata por los siguientes motivos principales:

- Porque marca una gestión con intervención activa municipal.
- Por incluir en el proceso de construcción el esfuerzo propio de los beneficiarios.
- Por haber sido realizada en la década de estudio.

Se transcribe los Fundamentos del Programa AMEP (Asistencia Municipal y Esfuerzo Propio), por ellos enunciados:

Está dirigido al sector de mayor carencia, que no puede acceder a ninguna otra solución habitacional.

La vivienda a construir ya ha sido experimentada por este D.E. y resulta de un costo económico: \$2.500.- C/U (sin terreno).

El proceso constructivo propone el trabajo del beneficiario, pero remunerado, lo que asegura continuidad.

La entrega de la vivienda por locación con donación en la última cuota (Leasing), permite recuperarla si se desnaturaliza su destino.

Los estudios y gestiones financieras hechas por este D.E. muestra la factibilidad de realizar 48 viviendas en 10 a 12 presupuestos que proviene de recuperación de barrios anteriores.

En todo el procedimiento la conducción del Programa será hecha por la Comisión Municipal de Vivienda, creada por Ordenanza Nº 791/91, dando total transparencia a las actuaciones.

Todos los detalles de desarrollo de las tareas y contractuales obran en los anexos del Proyecto.

La ORDENANZA Nº 823/92 dio lugar a la aplicación del programa. Es de destacar que si bien Programa AMEP (Asistencia Municipal y Esfuerzo Propio), tiene por objetivo dar solución habitacional a familias en situación de carencia y riesgo, que no puedan acceder a ningún otro plan público o privado de vivienda.

¹⁹⁹Material Maestría Gestión y Desarrollo Habitacional, Dr. Mario Forne (2002)

ANTECEDENTE Nº 2 ²⁰⁰PLAN DE VIVIENDA SOCIALES CEVE RAFAELA - CIUDAD DE RAFAELA,
PROVINCIA DE SANTA FE AÑO 2001-2003

Este antecedente se rescata por los siguientes motivos principales:

Porque marca una gestión con intervención activa municipal con participación del usuario y actores técnicos.

La población foco responde al perfil descrito en esta investigación.

Por haber sido realizada en la década de estudio.

El proceso seguido por el Municipio de Rafaela resulta un modelo de interés: atendiendo al objetivo de descentralización y administración local.

El municipio asumió la responsabilidad de la problemática habitacional para los sectores más pobres, organizando su propia Area de Hábitat Popular.

Este caso muestra las características del apoyo a la sección de los gobiernos locales que fue aportada por el Centro Experimental de la Vivienda Económica. Asociación de Vivienda económica (CEVE) quien, brindó sus servicios tanto en aspectos de organización institucional y planificación, como asesoramiento en tecnología apropiada y apropiable, para la vivienda social.

²⁰⁰ Material aportado Seminario Taller Hábitat, derechos y políticas. Córdoba, 25,26 y 27 de Noviembre, 2004.

ANTECEDENTE Nº 3²⁰¹PLAN DE VIVIENDA COOPERATIVA VILLA HERMOSA Y COOPERATIVA FUTURA (VILLA BUSTOS). PROGRAMA 17 (MEJORAMIENTO HABITACIONAL E INFRAESTRUCTURA SOCIAL BÁSICA) EXPERIENCIA A TRAVÉS DE LA MESA DE CONCERTACIÓN. 1993-1999

Este antecedente se rescata por los siguientes motivos principales:

Significó una importante concertación de los actores de la sociedad (privados y públicos). Los espacios fueron creados desde las reformas legislativas del gobierno.

La población foco responde al perfil descrito en esta investigación.

Por incluir en el proceso de construcción el esfuerzo propio de los beneficiarios.

Por haber sido realizada en la década de estudio, en la ciudad de Córdoba

Describimos el Programa desde los actores que participaron:

Los Actores y sus roles en el Programa 17

COOPERATIVAS FUTURA Y VILLA HERMOSA (Organizaciones de base) Cumplen el rol de destinatarios de las viviendas, surgidos partir de la población dispersa, reunidas con el objetivo básico de solucionar su situación de carencia de vivienda. Son convocados por agente externo, no poseen redes anteriores.

Deben cumplir una serie de requisitos varios e inscribirse en el registro único y permanente.

Durante el proceso de construcción las familias beneficiarias aportaron horas de trabajo para cumplir con la estrategia de autoayuda.

Organizaciones de Apoyo Técnico.

SEAS, SERVIPROH (Servicio Habitacional y de Acción Social). Estas Organizaciones tuvieron que concertar roles, ofrecieron apoyo a estructuras organizativas del sector popular, trabajaron la planificación estratégica como metodología para la gestión social en el desarrollo local y metodologías participativas y de autogestión.

MUTUAL CARLOS MUJICA, actúa como taller de apoyo técnico en la organización directa con las cooperativas de usuarios.

CECOPAL, Centro de Comunicación Popular y Asesoramiento Legal ofreció los servicios de apoyo concerniente a la asesoría legal.

201 Viñas, Elisa. Monografía "La experiencia del Hábitat Popular a través de la Mesa de Concertación en Córdoba, en el marco del curso regional Mejoramiento del Hábitat Popular dictado por Promesha. (Programa de Capacitación para el Mejoramiento Sociohabitacional) 2002. Cochabamba. Bolivia

Gobierno

La política fue diseñada por el estado nacional y ejecutada por la provincia y municipio, las dependencias que intervinieron son: MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA PROVINCIA, SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DE LA PROVINCIA, SECRETARIA VIVIENDA DE LA NACIÓN, MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA y SENOC (Centro Nacional de las Organizaciones de la Comunidad). Este Centro fortalece la función del Estado como articulador y promotor de acciones, programas e iniciativas emanadas de las organizaciones de la comunidad.

Empresas de Servicios

EPEC (Empresa Provincial de Energía Eléctrica), DIPAS (Dirección Provincial de Agua y Saneamiento). Las cooperativas establecieron convenios con estas empresas proveedoras de servicios.

ANTECEDENTE Nº 4 ²⁰²

"PROGRAMA PARA AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS DIRIGIDO A FAMILIAS CARENCIADAS DE DISTINTOS BARRIOS DE CÓRDOBA"

Este antecedente se rescata por los siguientes motivos principales:

El programa fue una respuesta a la necesidad de la población de escasos ingresos, de viviendas privadas individuales de barrios de lotes periféricos para el mejoramiento del déficit cualitativo de sus viviendas.

Participación de los demandantes en el proceso de ampliación de sus viviendas.

Participación de personal técnico idóneo que ofrece su servicio a través de un programa, con interacción institucional.

Por haber sido realizada en la década de estudio, en la ciudad de Córdoba.

Descripción del programa:

Programa en relación a la vivienda social que fue desarrollado por las Ongs. CECOPAL y SERVIPROH ofreciendo el asesoramiento técnico para la AMPLIACION DE VIVIENDAS, DIRIGIDO A FAMILIAS CARENCIADAS DE DISTINTOS BARRIOS DE CORDOBA.

Al personal técnico los contrata la "Coordinador de loteos indexados" que se había constituido como una organización civil de base, constituida entre los demandantes.

202 El contenido de este Antecedente fue proporcionado por un profesional actuante en el programa Ing. Gustavo Brane (ver en conclusiones de Entrevistas a actores claves, Entrevista Nº 5)

Objetivo del Programa:

“Lograr que socios de la Coordinadora de Loteos indexados mejoren la calidad de vida de sus familias”

Fuente de Financiación:

Se otorgan subsidios provinciales obtenidos a través de las Organizaciones de Base en los programas que se lograron a través de la Mesa de Concertación.

El dinero no es entregado directamente a la familia beneficiaria, sino a través de la coordinadora que es quien es responsable que se destine convenientemente el monto de subsidio.

Fechas:en dos etapas:

-1º: años: 1993-1994

-2º: años: 1997-1998

Constitución de la Organización intermedia de base:

Son los mismos vecinos demandantes del subsidio, que designan por votación su presidente, tesorero y secretario.

Funciones de la Organización intermedia “La Coordinadora de loteos”:

Contrata a los profesionales,; la visitadora social y al profesional de la construcción.

La visitadora social determina ocupación, cantidad de miembros familiares; por barrios.

El segundo profesional hace un relevamiento físico de la vivienda, niveles de terminación, necesidades habitacionales prioritarias.

Organizan las familias y la compra de materiales en proveedores comunes, controlan para que se cumpla los objetivos inmediatos que tiene el programa.

ANTECEDENTE Nº 5²⁰³EXPERIENCIA CON CINCUENTA FAMILIAS DISPERSAS DE VILLA EL LIBERTADOR. LA GESTIÓN PARTICIPATIVA EN LA CONSTRUCCIÓN DEL HÁBITAT RESIDENCIAL. Año 1997

Este antecedente se rescata por los siguientes motivos principales:

La experiencia se lleva a cabo con un pequeños grupos de población dispersa.

Promueve el diseño participativo del usuario en la gestión de su vivienda.

La comunidad involucrada es asistida técnicamente.

Por haber sido realizada en la década de estudio.

Breve descripción de la experiencia:

El modelo en su fase experimental (primer periodo) ha integrado la investigación y la acción con la participación de una asociación civil :“El Milagro de Nuestra Señora del Trabajo” del barrio Villa Libertador.

En su segunda fase como trabajo de extensión, realizado por becarios y la Directora de la investigación a través de la Facultad de Arquitectura y Diseño (UNC).

La experiencia es interesante porque el mecanismo de gestión abarca desde la compra de la tierra urbana ubicada en la periferia hasta la construcción de las viviendas.

203 Maffrand,G, Martinez Rusconi, M.(2001) Red AL Y C. La Hemeroteca Científica en líneas de Ciencias Sociales. www.redalyc.com

Libros, Cuadernos, Documentos e Investigaciones

LIBROS

ACHILLIN, ELENA. (2005), Investigar en antropología social. Los desafíos de transmitir un oficio. Rosario, Labor de Libros Editor, 1ª Edición.

ALLEN, ADRIANA. (1997) Sustentabilidad ambiental del Desarrollo Urbano. del concepto a la acción. Ponencia Seminario internacional de Desarrollo Habitacional y urbano sustentable. Mar del Plata.

ARDIBE, DARDO, (1995), La autoconstrucción de viviendas en la Argentina. Una aproximación a su estimación, La Plata.

ASOCIACIÓN ARGENTINA DE MARKETING, (1996) Índice Nivel Socio Económico, Principales Localidades.

BORJA, JORDI Y CASTELL, MANUEL, (1997), Manuel, Local y global, La gestión de las ciudades en la era de la información, Madrid, Santillana, S.A. Taurus.

BOZZANO, HORACIO,(2004), Territorios Reales. Territorios Pensados. Territorios Posibles. Aportes para una Teoría Territorial del Ambiente. Editora Espacio. Buenos Aires, Argentina.

BUTHET, CARLOS (1996) Sehas Córdoba, Argentina (2004) La mesa de concertación de Políticas Sociales de Córdoba.

CARLOS, B., SCAVUZZO J., PALOMEQUE G. (2000) Conjuntos, Sociedad civil en Argentina, Perfiles Sectoriales, "Habitat popular y Sociedad Civil en Argentina, Editorial Edilab S.A., 2ª Edición, p. 76, Buenos Aires, Argentina.

CUENYA, BEATRIZ (1992). Políticas habitacionales en la crisis: el caso de Vivienda, Nueva época, Volumen 3, Nº 3, septiembre-diciembre (México) Secretaría de Desarrollo Social, Subsecretaría de Vivienda (1999) Vivienda: logros y desafíos. Buenos Aires. Argentina.

CUENYA, BEATRIZ, FALU, ANA. Comp. (1997) "Reestructuración del Estado y Política de Vivienda en la Argentina", Colección CEA. CBC. (Centro de Estudios Avanzados), Universidad de Buenos Aires.

ECO, HUMBERTO (1987), Cómo se hace una tesis, Técnicas y procedimientos de estudio, investigación y escritura, versión castellana de Lucía Baranda y Alberto Clavería Ibañez.

FADU, UBA, Universidad de Buenos Aires, Laboratorio de Morfología, "El Habitar", Una orientación para la investigación proyectual, Edición Liliana Giordano y Liliana D'Angeli.

FORNE, M, MARENGO, M.C. Compiladores (1998). Diseño de la vivienda promovida por el Estado. Instituto de Investigación de la Vivienda. Ed. Dpto Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba..

FERNANDEZ, ROBERTO, ALLEN ADRIANA y otros, (2000), Territorio, Sociedad y Desarrollo Sustentable. Estudios de Sustentabilidad Ambiental Urbana. Espacio editorial, 1ª Edición

GUIMARAES, ROBERTO (2000) Fundamentos Socio económicos de la Gestión Urbana. Maestría GADU. FAUDI.UNC.

KLISBERG, BERNARDO (2001) Capital Social y Cultura: clases olvidadas del Desarrollo. 2º Edición.

LANDAETA GRACIELA, (1997) Estrategias para el hábitat popular. Estudio comparativo en Nicaragua, México, Guatemala, Cuba, Panamá, Costa Rica y El Salvador. Impreso por CombiGrafik Trykerri AB, Suecia. 1º Edic.

LEFF, ENRIQUE, (1º edición 1998) .Saber ambiental. Sustentabilidad, racionalidad, complejidad, poder. Siglo veintiuno editores. S.A. España.

MARENGO, M.CECILIA, (2006) La Periferia de Córdoba, cuestiones sobre hábitat urbano. Instituto de Investigación de la Vivienda y el Hábitat.

RETTAROLI, José María y otros (2002). Dinámica y Crecimiento Cuadrante Oeste de la Ciudad de Córdoba. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Secretaria de Ciencia y Técnica. Universidad Nacional de Córdoba. Agencia Córdoba Ciencia. Gobierno de la Provincia de Córdoba.

SOLARES HUMBERTO, (1999) Vivienda y Estado, Políticas habitacionales y producción del hábitat popular en América Latina, /IIA/LCHS/UMSS (Promesha), Cochabamba-Bolivia. 1º Edición.

TORRES TOVAR, Carlos Alberto y otros.(2000) La ciudad. Habitat de diversidad y complejidad. Universidad Nacional de Colombia. Sede Santafé de Bogotá.

TURNER JOHN F.C., FITCHTER R. (1976)“ Libertad para construir” .El proceso habitacional controlado por el usuario. México, España,Argentina. Siglo Veintiuno Editores.

WAINENNAN, CATALINA y otro (compiladores), (1997), La trastienda de la investigación. Bs. As. Edit. de Belgrano. Argentina.

YUJNOVSKY OSCAR , (1984). Claves políticas del problema habitacional en la Argentina. 1955-1981.. 1ª edición. Buenos Aires. Argentina. Grupo Editor Latinoamericano S.R.L.

CUADERNOS

CEVE. (2001) Aproximación a la formulación de proyectos integrales de hábitat. Taller de intercambio y Capacitación. Santa Fé, 11 de Mayo 2004

FORNE, MARIO Y EQUIPO. (1996) Informe Académico SECYT. Evaluación de la intervención directa de los municipios en la producción de la vivienda de la operatoria FOVICOR y sus comparaciones con la intervención de empresas u otros agentes.

GUTIERREZ, ALICIA. Cuadernos de antropología social “Estrategia habitacional familia y Organización doméstica.

MARTINEZ LYDIA M. "Evaluación de la situación habitacional y de la política de vivienda desarrollada en los últimos años".

LA SERNA, CLAUDIO y TECCO, CLAUDIO, Versión Actualizada y Resumida del capítulo EL CASO DE ARGENTINA publicado en el libro de Úrzua R. y Palma, D (Eds): "Pobreza urbana y descentralización. Estudio de casos." Centro de Análisis de Políticas Públicas (CAP), Universidad de Chile, Santiago, junio 1997

MEJORES PRACTICAS DE PRODUCCIÓN DE HÁBITAT SOCIAL. Programa de asistencia a Municipios. Facultad de Arquitectura diseño y urbanismo. Universidad de Buenos Aires.

VARGAS RIVAS, HUMBERTO (1997) Ley de Participación Popular y el hábitat popular en Bolivia. Cuaderno de análisis, Cochabamba, Bolivia.

C.E.V.E. (Centro experimental de la Vivienda) - A.V.E. (Asociación de Vivienda Económica. 2004. La acción municipal en vivienda. Córdoba. Argentina.

DOCUMENTOS

CONGRESO IBEROAMERICANO DE MUNICIPALIDADES, DOCUMENTACIÓN DE APOYO, (1998). Gobernabilidad, descentralización y concertación en los Gobiernos Locales, IV .

GUÍA DE SERVICIOS MUNICIPALES. Trámites y Servicios de la Municipalidad de Córdoba. Subdirección Sistemas de Información Empresarial.

DPTO DE GESTIÓN DE PAÍSES: ARGENTINA, CHILE, PARAGUAY, Y URUGUAY
REGIÓN DE LATINOAMERICA Y EL CARIBE (2001) "Niveles de determinación del
Capital Social de Argentina".

EQUIPO CEDES, Mario Roitter, Ines Gonzalez Bombai, Copiladores, (2000).
Estudios sobre el Sector Sin Fines de Lucro. A.

El Desafío de las Áreas metropolitanas en un Mundo Globalizado.
Una mirada a Europa y América Latina. Actas del seminario Internacional.
Barcelona 4,5 y 6 de junio del 2002.

PEC. Plan Estratégico para la Ciudad de Córdoba.(1996) Publicado por la
Municipalidad de la Ciudad de Córdoba.

PECBA. Plan Estratégico de la Ciudad de Córdoba, "Por una ciudad como su
gente"(2005) Municipalidad de Córdoba.

PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN Y/O TESIS NO PUBLICADAS:

ALVAREZ, TERESITA N., (2002) Gestión ambiental urbana en la ciudad
de Córdoba. Las áreas promovidas. Escenario de Modelo de Gestión.

CUENYA, BEATRIZ.(2000) Cambios, logros y conflictos en la Política de
vivienda Argentina hacia fines del siglo XX. Secretaria de Desarrollo
Social, Subsecretaria de Vivienda. Bs As. Argentina.

FORNE, MARIO, MARENGO, M.CECILIA y Otros. Evaluación de la
Intervención Directa de los Municipios en la producción de vivienda de la

operatoria FOVICOR y su comparación con la intervención de empresas u otros Agentes. Informe Académico SECYT. Subsidiado por resolución nº812/97-177/97-245/97.

HENIZMANN, GRACIELA, (2003) Nuevos Escenarios Urbanos de la Ciudad Dual. Reproducción de los Ghettos de la Riqueza. Efecto Socio-ambiental. Caso de estudio, sector Noroeste y Oeste de la ciudad de Córdoba.

MONTOYA FLORES, OLGA, LUCIA, (2006) Calidad de Vida en un barrio de habitantes erradicado en la periferia de Córdoba. Estudio de caso Barrio "Ciudad de Mis sueños". Lineamiento para una Gestión Ambiental Urbana.

PAGINAS WEB

www.cba.gov.ar

www.ceve.org.ar

www.cordoba.gov.ar

www.cnvivienda.com.ar

www.habitat.edu.cu

www.metrovivienda.gov.com

www.mininterior.gov.ar/municipales

www.pecba.gov.ar

www.promeba.org.ar

www.vivienda.gov.ar

www.desarrollosocial.gov.ar

La presente tesis de Maestría se terminó de elaborar en Diciembre de 2006 y
de imprimir en Febrero del 2007