

**CUERPO I**

# **PROYECTO DE TESIS**

## **TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**M  
G  
Y  
D  
H**

**Maestrando: Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director: Arq. Mario FORNE**



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y  
DISEÑO  
ESCUELA DE GRADUADOS**

**Para mi Vale**

***Porque ningún esfuerzo será en vano.  
Porque los que se fueron nos miran siempre.  
Porque los que quedamos debemos ser  
dignos ante sus ojos...***

***...que nos miran siempre.***

# INDICE

<b>CUERPO I</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCCION GENERAL</b>	<b>12</b>
<b>METODOLOGIA DE INVESTIGACION</b>	<b>15</b>
<b>1. MARCO TEORICO GENERAL</b>	<b>16</b>
<b>1.1. CONCEPTO DE ESTADO</b>	<b>16</b>
1.1.1 ROL DEL ESTADO	16
1.1.2 EL ESTADO DE BIENESTAR	17
1.1.3 EL ESTADO NEOLIBERAL	18
1.1.4 EL ESTADO FRENTE A UN NUEVO PACTO SOCIAL	19
<b>1.2 LAS ESTRUCTURAS SOCIALES</b>	<b>19</b>
1.2.1 CAMPOS SOCIALES	19
1.2.2 CAPITAL	20
1.2.3 INTERESES	21
1.2.4 POSICIONES Y ESTRATEGIAS	21
1.2.5 HABITUS	22
<b>1.3 ANALISIS DE LA POBREZA A PARTIR DE LOS RECURSOS</b>	<b>22</b>
<b>1.4. CONCEPTUALIZACION Y POSTURA FRENTE AL HABITAT SOCIAL</b>	<b>24</b>
<b>1.4 EL DERECHO Y LA POLÍTICA DE SUELO EN AMÉRICA LATINA: NUEVOS PARADIGMAS Y POSIBILIDADES DE ACCIÓN</b>	<b>26</b>
1.4.1 LA BUSQUEDA DE UN PARADIGMA LEGAL COHERENTE	26
1.4.2 DERECHO ADMINISTRATIVO E INTERVENCION DEL ESTADO	27
1.4.3 DERECHO URBANISTICO Y PRINCIPIOS DE LA REFORMA LEGAL	27
<b>1.5 LO URBANO, LO SOCIAL, LO AMBIENTAL Y LO LEGAL</b>	<b>28</b>
<b>2. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA</b>	<b>29</b>
<b>3. REFERENCIA PRELIMINAR</b>	<b>29</b>
<b>4. OBJETIVO GENERAL DEL TRABAJO</b>	<b>30</b>
<b>5. ANTECEDENTES SOBRE EL TEMA</b>	<b>30</b>
<b>6. CARACTERIZACION DEL PROBLEMA</b>	<b>32</b>
<b>7. HIPÓTESIS DE TRABAJO</b>	<b>33</b>
<b>8. METODOLOGIA</b>	<b>34</b>

<b>8.1 UNIDAD DE ANALISIS</b>	<b>34</b>
<b>8.2 TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS</b>	<b>34</b>
<b>8.3 INSTRUMENTOS A UTILIZAR</b>	<b>35</b>
<b>8.4 PLAN DE ACCION</b>	<b>35</b>
<b>8.5 CRONOGRAMA</b>	<b>36</b>
<b>9. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>37</b>
<b>GESTION ESTRATEGICA</b>	<b>39</b>
<b>1. SELECCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA</b>	<b>40</b>
<b>1.1 CONTEXTO LOCAL</b>	<b>40</b>
<b>2. ANÁLISIS DE POLÍTICAS HABITACIONALES DESTINADAS A POBLACIÓN VILLERA DESARROLLADAS EN LA PROVINCIA</b>	<b>42</b>
<b>3. SITUACION ACTUAL A PARTIR DE INTERVENCIONES ENTRE 2003 Y 2008</b>	<b>44</b>
<b>4. ANÁLISIS DE ETAPAS</b>	<b>45</b>
<b>4.1 DEFINICIÓN INICIAL DEL PROBLEMA</b>	<b>45</b>
<b>4.2 IDENTIFICACION DE LOS LIMITES DEL PROBLEMA</b>	<b>45</b>
4.2.1 LOCALIZACIÓN Y BREVE CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA	45
4.2.2 HISTORIA DEL PROBLEMA	47
4.2.3 ACCIONES DE LOS VECINOS POR MEJORAR SUS CONDICIONES DE VIDA	47
<b>5. IDENTIFICACIÓN DE EVIDENCIAS EMPÍRICAS</b>	<b>49</b>
<b>5.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ASENTAMIENTO</b>	<b>49</b>
<b>5.2 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN</b>	<b>54</b>
<b>6. IDENTIFICACION DE VARIABLES A CONSIDERAR EN EL PROBLEMA</b>	<b>58</b>
<b>6.1 CAUSAS DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA</b>	<b>58</b>
<b>7. IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES COSTOS Y BENEFICIOS ASOCIADOS AL PROBLEMA</b>	<b>59</b>
<b>7.1 SI SE MANTIENE EL PROBLEMA</b>	<b>59</b>
<b>7.2 SI SE SOLUCIONA EL PROBLEMA</b>	<b>60</b>
<b>8. REVISIÓN DE LA DEFINICIÓN DEL PROBLEMA</b>	<b>61</b>

<b>9. DEFINICIÓN DE CRITERIOS DE EVALUACIÓN</b>	<b>61</b>
<b>10. IDENTIFICACIÓN DE CONJUNTO DE ALTERNATIVAS DE SOLUCION</b>	<b>62</b>
<b>11. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE SOLUCION</b>	<b>63</b>
11.1 PONDERACION DE ALTERNATIVAS	63
11.2 ANÁLISIS INTERPRETATIVO DE ALTERNATIVAS	64
<b>12. SELECCIÓN DE ALTERNATIVA</b>	<b>64</b>
<b>13. APLICACIÓN DE MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>65</b>
13.1 PARA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS	65
13.2 PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTO	65
13.3 PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	65
<b>14. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>67</b>
<b>PERFILADO DE BENEFICIARIOS</b>	<b>68</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>69</b>
<b>2. FORTALEZAS DEL PROYECTO</b>	<b>70</b>
2.1 ECONÓMICAS	70
2.2 URBANÍSTICAS	70
2.3 SOCIALES	70
<b>3. DEBILIDADES DEL PROYECTO</b>	<b>70</b>
3.1 ECONÓMICAS	70
3.2 URBANÍSTICAS	71
3.3 AMBIENTALES	71
3.4 SOCIALES	71
<b>4. PERFILADO DE BENEFICIARIOS</b>	<b>71</b>
4.1 COMPOSICIÓN FAMILIAR	71
4.2 TRAYECTORIA FAMILIAR	72
4.3 NIVEL EDUCATIVO	72

<b>4.4 OCUPACIÓN / INGRESOS</b>	<b>72</b>
<b>4.5 COBERTURA DE SALUD</b>	<b>72</b>
<b>4.6 RESIDENCIA ACTUAL</b>	<b>73</b>
<b>4.7 ESTRATEGIAS HABITACIONALES</b>	<b>73</b>
<b>4.8 IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA</b>	<b>73</b>
<b>4.9 IDENTIFICACIÓN</b>	<b>73</b>
<b>5. BENEFICIARIOS POTENCIALES</b>	<b>74</b>
<b>6. PROYECTO HABITACIONAL</b>	<b>84</b>
<b>6.1 COSTO DE TERRENOS</b>	<b>84</b>
<b>6.2 COSTO DE UNIDADES</b>	<b>84</b>
<b>7. RESUMEN</b>	<b>85</b>
<b>8. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>86</b>
<b>GESTIÓN JURÍDICA</b>	<b>87</b>
<b>1. ANTECEDENTES DOMINIALES</b>	<b>88</b>
<b>1.1 INMUEBLES OCUPADOS POR EL ASENTAMIENTO</b>	<b>88</b>
<b>1.2 ESTADO JUDICIAL ACTUAL</b>	<b>89</b>
<b>1.3 MARCO NORMATIVO REGULATORIO</b>	<b>90</b>
<b>2. INSTRUMENTOS LEGALES DEL PROCESO</b>	<b>91</b>
<b>1.1 ACTA ACUERDO DE INTERVENCION</b>	<b>91</b>
<b>1.2 ACTA INFORMATIVA PARA LA RELOCALIZACION</b>	<b>91</b>
<b>1.3 ACTA ACUERDO DE RELOCALIZACION</b>	<b>91</b>
<b>1.4 ACTA DE ADJUDICACION Y TENENCIA PRECARIA</b>	<b>91</b>
<b>1.5 ESCRITURA</b>	<b>91</b>
<b>GERENCIAMIENTO DE PROYECTO</b>	<b>103</b>
<b>1. MEMORIA DE GERENCIAMIENTO DE PROYECTO</b>	<b>104</b>
<b>1.1 ETAPAS</b>	<b>104</b>
<b>1.2 ORGANIZACIÓN Y PLANIFICACION GENERAL</b>	<b>104</b>

<b>1.3 BUSQUEDA DE ALTERNATIVAS DE RESOLUCIÓN</b>	<b>104</b>
<b>1.4 ELABORACIÓN DE ANTEPROYECTO</b>	<b>105</b>
<b>1.5 ELABORACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO INTEGRAL (P.E.I.)</b>	<b>105</b>
<b>1.6 ELABORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN PARA PROCESO LICITATORIO</b>	<b>105</b>
<b>1.7 LICITACIÓN</b>	<b>105</b>
<b>GERENCIAMIENTO DE OBRA</b>	<b>107</b>
<b>1. MEMORIA DE GERENCIAMIENTO OBRA</b>	<b>108</b>
<b>1.1 ETAPAS</b>	<b>108</b>
<b>1.2 ORGANIZACIÓN DE RECURSOS HUMANOS</b>	<b>108</b>
<b>2. 1º ETAPA: REVISIÓN DE ANTEPROYECTO Y ELABORACION DE PROYECTOS</b>	<b>108</b>
<b>2.1 REVISIÓN DE ANTEPROYECTO</b>	<b>108</b>
<b>2.2 EJECUCIÓN DE PROYECTO</b>	<b>109</b>
<b>3. 2º ETAPA: EJECUCIÓN DE OBRAS</b>	<b>109</b>
<b>3.1 RECEPCIÓN PROVISORIA</b>	<b>111</b>
<b>3.2 RECEPCIÓN DEFINITIVA</b>	<b>111</b>
<b>FACTIBILIDAD Y EVALUACION ECONOMICA</b>	<b>116</b>
<b>1. EVALUACION DEL PROYECTO</b>	<b>117</b>
<b>2. CALCULO DE PRECIOS SOMBRA DE BIENES Y SERVICIOS PRODUCIDOS POR EL PROYECTO</b>	<b>118</b>
<b>2.1 RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO</b>	<b>119</b>
<b>2.2 RED DE AGUA POTABLE</b>	<b>119</b>
<b>2.3 RED CLOACAL</b>	<b>119</b>
<b>2.4 RED VIAL Y VEREDAS</b>	<b>120</b>
<b>2.5 INCREMENTO EN VALOR DE LOS INMUEBLES</b>	<b>120</b>
<b>2.6 BENEFICIOS EN COSTOS DE SALUD</b>	<b>121</b>
<b>2.7 BENEFICIOS POR MEJORAMIENTO EN EL CONTROL DE IRREGULAR DE TERRENOS</b>	<b>OCUPACION 121</b>

<b>3. RECUPERO DE LA INVERSION</b>	<b>123</b>
<b>4. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>124</b>
<b>CUERPO II</b>	<b>125</b>
<b>MEMORIAS DESCRIPTIVAS</b>	<b>126</b>
<b>1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOTEO</b>	<b>127</b>
1.1 PREMISAS GENERALES	127
1.2 PREMISAS PARTICULARES	127
1.3 SITUACIÓN ACTUAL	128
1.4 PROPUESTA AÑO 2006	129
1.5 AVANCES ENTRE 2006 Y 2008. DISTINTAS PROPUESTAS	130
1.6 ANTEPROYECTO DE LOTEO 2008/2009 – MESA DE GESTION	132
1.7 COMPROMISO CON DISTINTOS ACTORES	132
<b>2. MEMORIA DESCRIPTIVA RED CLOACAL</b>	<b>134</b>
<b>3. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA RED VIAL Y RED DE DESAGÜES PLUVIALES SUPERFICIALES</b>	<b>135</b>
3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL	135
3.2 DISEÑO DEL CONJUNTO	136
3.3 PENDIENTES DE CALLES Y CORDONES CUNETA	137
3.3.1 CALLES: PERFIL 1-A	137
3.3.2 CALLES (TRANSVERSALES): PERFIL 10	138
<b>4. MEMORIA DESCRIPTIVA RED ELECTRICA</b>	<b>140</b>
4.1 DESCRIPCION DE LA OBRA	140
4.2 PROVISIÓN, CONSTRUCCIÓN Y TENDIDO DE RED DE MEDIA TENSIÓN	140
4.3 PROVISIÓN, CONSTRUCCIÓN Y TENDIDO DE RED DE MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEA	141
4.4 PROVISIÓN y CONSTRUCCIÓN SUBESTACIONES TRANSFORMADORAS AEREAS BIPOSTES.	141
4.4.1 TIPOS	141
4.4.2 ESTRUCTURA	141
4.4.3 FUNDACIONES	141
4.4.4 DESCARGADORES	141
4.4.5 SECCIONADOR FUSIBLES DE MEDIA TENSION	141
4.4.6 PUESTA A TIERRA	142

4.4.7 TRANSFORMADORES _____	142
4.4.8 POTENCIA POR LOTE _____	142
<b>4.5 PROVISION Y CONSTRUCCION DE LINEAS AEREAS AISLADAS EN BAJA TENSION PREENSAMBLADA ANTIFRAUDE EN ALTURA _____</b>	<b>143</b>
4.5.1 DESCRIPCION _____	143
4.5.2 CONFIGURACIÓN DEL SISTEMA _____	143
4.5.3 TRAZADOS DE TENDIDOS _____	143
4.5.4 ALTURA LIBRE MÍNIMA _____	143
4.5.5 TENDIDO Y UBICACIÓN DE LOS CONDUCTORES _____	143
4.5.6 TENDIDO EN CALLES Y PASAJES _____	144
4.5.7 CRUCES DE CALLE _____	144
4.5.8 CONDUCTORES _____	144
4.5.9 APOYOS DE BAJA TENSION _____	144
4.5.10 HERRAJE Y MORSETERIA _____	145
4.5.11 PROTECCIONES _____	145
<b>5. MEMORIA DESCRIPTIVA ARBOLADO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO _____</b>	<b>146</b>
<b>6. MEMORIA DESCRIPTIVA DE RED DE AGUA _____</b>	<b>147</b>
6.1 DESCRIPCION DE LA RED _____	147
6.2 NEXOS _____	147
<b>7. MEMORIA DESCRIPTIVA DE ALUMBRADO PÚBLICO _____</b>	<b>148</b>
7.1 DESCRIPCIÓN _____	148
7.1.1 LUMINARIAS _____	148
7.1.2 CONDUCTORES _____	148
7.1.3 PUESTA A TIERRA _____	149
7.1.4 MATERIALES _____	149
<b>8. MEMORIA DESCRIPTIVA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO _____</b>	<b>150</b>
8.1 SALON DE USOS MULTIPLES _____	150
8.2 SANITARIOS _____	151
8.3 COCINA _____	151
8.4 DISPENSARIO _____	151
8.5 POSTA POLICIAL _____	151
8.6 ESPACIO EXTERIOR _____	151
<b>9. MEMORIA DESCRIPTIVA VIVIENDAS NUEVAS _____</b>	<b>152</b>
<b>10. MEMORIA DESCRIPTIVA MEJORAMIENTO / COMPLETAMIENTO DE UNIDADES EXISTENTES _____</b>	<b>153</b>
10.1 REMODELACIONES _____	153

<b>10.2 AMPLIACIONES</b>	<b>153</b>
<b>CÓMPUTO Y PRESUPUESTO</b>	<b>154</b>
<b>PLANOS</b>	<b>160</b>
<b>1. SITUACION ACTUAL</b>	<b>161</b>
<b>2. RELOCALIZACIONES</b>	<b>162</b>
<b>3. MASTERPLAN</b>	<b>163</b>
<b>4. RED CLOACAL</b>	<b>164</b>
<b>5. RED VIAL</b>	<b>165</b>
<b>6. RED ELÉCTRICA</b>	<b>166</b>
<b>7. ARBOLADO PÚBLICO</b>	<b>167</b>
<b>8. ESPACIOS VERDES</b>	<b>168</b>
<b>9. RED DE AGUA POTABLE</b>	<b>169</b>
<b>10. ALUMBRADO PÚBLICO Y CESTOS DE RESIDUOS</b>	<b>170</b>
<b>11. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - PLANIMETRIA GENERAL</b>	<b>171</b>
<b>12. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - PLANTA</b>	<b>172</b>
<b>13. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - CORTES</b>	<b>173</b>
<b>14. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - FACHADAS</b>	<b>174</b>
<b>15. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - VISTAS</b>	<b>175</b>
<b>16. VIVIENDA – PLANTA PROTOTIPO P.B.</b>	<b>182</b>
<b>17. VIVIENDA – VISTA SUPERIOR PROTOTIPO P.B.</b>	<b>183</b>
<b>18. VIVIENDA – CORTES PROTOTIPO P.B.</b>	<b>184</b>
<b>19. VIVIENDA – FACHADA PROTOTIPO P.B.</b>	<b>185</b>

<b>20. VIVIENDA – PROTOTIPO P.B. AMPLIACION A 95.07M2</b>	<b>186</b>
<b>21. VIVIENDA – PROTOTIPO P.B. AMPLIACION 175.92M2</b>	<b>187</b>
<b>22. VIVIENDA – FACHADAS AMPLIACIONES 1º P.</b>	<b>189</b>
<b>23. VIVIENDA – VISTAS</b>	<b>190</b>
<b>BIBLIOGRAFIA GENERAL</b>	<b>195</b>

**INTRODUCCION GENERAL**

**TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

La situación problemática elegida para abordar en el presente trabajo es el déficit y regularización habitacional existente en los sectores de residencia (en su mayoría villas y asentamientos irregulares) de la población que se encuentra en situación de pobreza e indigencia en Córdoba Capital.

Para analizar el problema a nivel macro (ciudad), se toma un caso a nivel barrial que presenta una variedad de matices y puede dar pautas para entender la problemática a mayor escala:

Déficit y regularización habitacional en asentamiento “General Savio”.

En el presente trabajo se propone un análisis desde distintas especialidades de la Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, a partir de las necesidades e intereses de aproximadamente 900 familias en ejecutar un plan que solucione su déficit habitacional, como plataforma para lograr su desarrollo integral como comunidad e incorporación a la trama social y urbana.

Para llevar adelante dicho plan ha sido necesario diseñar herramientas de gestión nuevas a fin de incorporar a todos los actores involucrados en el emprendimiento.

Este modelo de gestión se basa en la participación activa, el consenso en las propuestas y soluciones; y responsabilidad compartida en la toma de decisiones.

En la práctica, el proceso de gestión depende principalmente del marco político y la voluntad del mismo de llevar adelante el proyecto. En este sentido, existen en la actualidad posiciones encontradas entre Provincia y Nación que han ocasionado

importantes cambios a nivel estratégico a la hora de la implementación de programas<sup>1</sup> y el avance de licitaciones<sup>2</sup>.

***Es por ello que los resultados obtenidos no pretenden ser la expresión de utópicos proyectos de grandes desarrollos urbanísticos o ideales inalcanzables de solución a nivel social, sino un producto cuya riqueza esta basada en ser parte de todos los actores<sup>3</sup> que realizaron su aporte para la elaboración y puesta en ejecución real, con las herramientas y decisiones disponibles y factibles en el momento histórico que nos toca como protagonistas.***

***Finalmente, el producto a obtener es empírico y pragmático, siendo el corolario de un Proceso de Gestión.***

---

<sup>1</sup> Inicialmente Pro.Me.Ba. II dejó de financiar la ejecución de viviendas y mejoramientos, perdiendo su integralidad de financiamiento con respecto a Pro.Me.Ba. I. Por ello se debió articular primero con el Programa Federal de Construcción de viviendas. La demora de Nación en el envío de fondos para otros barrios en construcción dependientes de este programa originó adoptar el financiamiento del Préstamo BID 1765/OC-AR (Programa Mi Casa mi Vida) a fin de asegurar la intervención en tiempo y forma.

<sup>2</sup> Desprolijidades en el seno de la aprobación de documentos produjeron impactos posteriores en los procesos licitatorios; al igual que requerimientos de índole presupuestaria por parte de Unidad Coordinadora Nacional. Estos inconvenientes originaron la anulación de licitaciones con la consecuente pérdida de tiempo e incidencia en la credibilidad del Modelo de Gestión. Aquí también el cambio de estrategias logró revertir la situación.

<sup>3</sup> Banco Interamericano de Desarrollo, Unidad Coordinadora Nacional, Ministerio de Desarrollo Social, Ministerio de Obras Públicas, Secretaría de Ambiente, Agencia Córdoba Inversión y Financiamiento, Municipalidad de Córdoba, Empresa Provincial de Energía de Córdoba, Aguas Cordobesas, Referentes del Asentamiento y Referentes Barrio General Savio.

**METODOLOGIA DE INVESTIGACION**

**TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

## 1. MARCO TEORICO GENERAL

El presente trabajo está basado en una serie de conceptos y teorías que conforman el Marco Teórico General. A partir de ellos se decanta la postura personal frente a la problemática del Hábitat Social, y luego el análisis y propuesta de intervención para el caso planteado.

### 1.1. CONCEPTO DE ESTADO

Al definir al **Estado**, definiremos primeramente a la palabra "**estado**", que es un ser, o sea, un todo que se compone de varios factores organizado con elementos físicos y formales. La palabra "Estado" viene del latín status y se define como una comunidad política desarrollada, de un fenómeno social, el Estado es un ente jurídico supremo, o algo no visible pero palpable en los sujetos sometidos a un orden jurídico establecido que nos limita y reconoce derechos, pero estos derechos es una forma de organización de vida, porque somos nosotros mismos quienes creamos derechos y limitamos derechos, y no tan solo como los "otorga" la Constitución; entonces tenemos que radicar todo en un solo ente supremo capaz de autorregularse, por eso de la justificación del Estado.

El Estado es la organización jurídico-política más perfecta que se conoce hasta el presente. Es un ente orgánico unitario, estructurado jurídicamente bajo la forma de una corporación, que detenta el ejercicio del poder. Para ello cuenta con el **Gobierno**; que es un conjunto de órganos que ejercen el poder para el cumplimiento de las funciones del Estado.

#### 1.1.1 ROL DEL ESTADO

En toda decisión para satisfacer una necesidad hay en menor o mayor medida un problema de escasez. Una de las más importantes es la escasez de recursos monetarios. Precisamente este es un problema recurrente con el que se enfrenta todas las instituciones del estado.

En un sentido amplio, el Estado representa, dirige y regula la vida de la sociedad; asimismo, es el encargado de garantizar la satisfacción de sus

necesidades públicas, así como facilitar y vigilar el adecuado suministro de los bienes privados y públicos.

Expresada la naturaleza del estado en tales términos, **el gobierno en todos sus niveles debe velar por el bienestar social**, considerando como principio fundamental la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad. Esto implica, entonces, que la eficacia de las acciones de gobierno deben evaluarse, fundamentalmente, en función a su "impacto" en el bienestar de la sociedad.

El Estado posee ciertas obligaciones esenciales que son indelegables, es decir que no puede recurrir a terceros para que cumplan con estas, ya que hacen a la soberanía del Estado. El estado no puede delegar la justicia, seguridad, etc.

Pero también el Estado tiene otras obligaciones esenciales "delegables", es decir tiene la obligación de prestarlas, aunque pueden ser delegadas a terceros, un ejemplo de éstas serían la salud, la educación, vivienda, etc.

### **1.1.2 EL ESTADO DE BIENESTAR**

La acción estatal de protección social, que incluye las responsabilidades de proveer una renta básica para los ciudadanos, reducción de las desigualdades de la renta y la creación de empleo para todos, fue sustentada teóricamente por el economista británico Keynes como el eje necesario para el cambio de política económica.

El Estado de Bienestar moderno es una invención europea cuya génesis institucional se remonta a las dos últimas décadas del siglo XIX. A lo largo de los años 50 y 60, se consolida y permite alcanzar una situación social y económica que se ha conocido como "El Estado de Bienestar".

Al reconocer que el mercado no garantizaba por si solo el equilibrio, Keynes confirió un novedoso y activo papel a la política económica, lo que permitiría al Estado corregir los desequilibrios y compensar las insuficiencias del gasto privado.

Al finalizar la 2<sup>o</sup> Guerra Mundial, se inició un proceso de enorme acumulación de capitales que proporcionó crecimiento económico y prosperidad durante un largo periodo.

Este modelo fue muy exitoso en Occidente y trajo condiciones de vida nunca antes vistas en los países del primer mundo, pero a finales de los setentas y principios de los ochentas surgieron críticas a este sistema. La llamada corriente neoliberal, encabezada intelectualmente por Nozick y Friedman, criticaba la ineficiencia del Estado de Bienestar Keynesiano y pugnaba por la organización de la sociedad y la liberalización del mercado.

### **1.1.3 EL ESTADO NEOLIBERAL**

A partir de los años ochenta apareció una nueva ortodoxia en el pensamiento económico occidental que consideraba al estado y a sus interventores como un obstáculo para el desarrollo económico y social de las poblaciones.

Desde entonces este pensamiento neoliberal ha sustituido al pensamiento keynesiano, convirtiéndose en el pensamiento dominante en los centros políticos y económicos nacionales e internacionales.

Sus preceptos principales son:

- **Los déficit del presupuesto estatal son intrínsecamente negativos para la economía**, de allí que se tienda a la reducción e incluso eliminación del déficit público.
- **Las intervenciones estatales regulando el mercado de trabajo son también intrínsecamente negativas.** Estas intervenciones añaden rigideces que dificultan el libre juego de mercado, obstaculizando el desarrollo económico y la creación de empleo.
- **La protección social garantizada por el Estado de Bienestar a través de las políticas redistributivas se consideran perniciosas para el desarrollo económico** al aumentar el consumo y disminuir el ahorro de la población, y muy en particular el ahorro de las poblaciones pudientes que son los sectores que tienen mayor capacidad de ahorro.
- **El estado no debiera intervenir en la regulación del comercio exterior ni en la regulación de mercados financieros.** La libre

movilidad de capitales garantiza la más eficiente redistribución de recursos a nivel internacional.

#### **1.1.4 EL ESTADO FRENTE A UN NUEVO PACTO SOCIAL**

La reforma social keynesiana está agotando sus virtualidades y se ve abocada a otro pacto social o contrato que rearticule los elementos básicos de la misma: los nuevos procesos de trabajos, las nuevas formas de consumo y bienestar, las formas de gestionar el conflicto y la integración social y los nuevos papeles de las instituciones mediadoras como el Estado, las entidades sociales y las instituciones comunitarias. La situación actual de salida del modelo neoliberal con una “suerte” de reestructuración del Estado de Bienestar, es la expresión de la tensión entre las presiones de la globalización y la necesidad de mantener la legitimidad social y política en sociedades que siguen considerando el Estado de Bienestar como un capital social.

### **1.2 LAS ESTRUCTURAS SOCIALES**

Entender a los individuos como agentes socializados involucrados en las prácticas y su proceso de producción, lleva a sustituir la relación entre el individuo y la sociedad por una relación construida entre los dos modos de existencia de lo social: las **estructuras sociales externas**, representadas por lo social hecho cosas, plasmado en condiciones objetivas; y las **estructuras sociales internalizadas**, es decir, lo social hecho cuerpo, incorporado al agente.

Las estructuras sociales externas se refieren a **campos** de posiciones sociales históricamente constituidos, y las internalizadas, a **habitus**, o sistema de disposiciones incorporado por los agentes a lo largo de su trayectoria social.

#### **1.2.1 CAMPOS SOCIALES**

Los campos sociales “son espacios de juego históricamente constituidos con sus instituciones específicas y sus leyes de funcionamiento propias”<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Bourdieu, Pierre “Cosas Dichas” Gedisa, Buenos Aires 1988, p108.

Ahora bien, estos campos poseen ciertas propiedades o características tales como:

- En su aprehensión sincrónica, los campos se presentan como sistemas de posiciones y de relaciones entre posiciones.
- Un campo se define, entre otras cosas, definiendo lo que está en juego y los intereses específicas del mismo.
- La estructura de un campo es un estado (en el sentido de momento histórico) de la distribución en un momento dado del tiempo, del capital específico que allí está en juego.
- Puede decirse también que su estructura es un estado de relaciones de fuerza entre los agentes o las instituciones comprometidas en el juego.
- Además un campo social determinado constituye un campo de luchas destinadas a conservar o transformar el campo de fuerzas. Es decir que la propia estructura del campo es la que está en juego.
- No obstante los agentes comprometidos en las luchas tienen en común un cierto número de intereses.
- Hablar de luchas permanentes, acumulación de capital, estado de relaciones de fuerza, etc.; alude al aspecto dinámico de los campos y rescata su dimensión histórica.

### 1.2.2 CAPITAL

La definición clásica remite a: “conjunto de bienes acumulados que se producen, se distribuyen, se consumen, se invierten, se pierden”

Normalmente, el concepto tiene un arraigo predominantemente **económico**.

No obstante existen otros tipos de capital:

- **Capital cultural:** está ligado a conocimientos, ciencia, arte y se impone como una hipótesis impensable para rendir cuenta de las desigualdades de las performances escolares<sup>5</sup>.
- **Capital social:** conjunto de los recursos actuales o potenciales que están ligados a la posesión de una red durable de relaciones más o menos

---

<sup>5</sup> Así es considerado especialmente en La Reproducción, donde los autores realizan un análisis que pone de relieve la autonomía relativa del campo cultural, considerando a la escuela como principal instancia legítima de legitimación de “lo arbitrario cultural”, que contribuye a la reproducción de las relaciones de clase existentes (Bourdieu, P; Passeron, J.C., 1977).

institucionalizadas de inter-conocimiento e inter-reconocimiento; o la pertenencia a un grupo como conjunto de agentes que están dotados de propiedades comunes y unidos por lazos permanentes y útiles<sup>6</sup>.

- **Capital simbólico:** según Bourdieu es la “forma que revisten las diferentes especies de capital cuando son percibidas y reconocidas como legítimas”<sup>7</sup>; “el capital económico y cultural cuando es conocido y reconocido”<sup>8</sup>; “forma particular de capital, el honor en el sentido de reputación o prestigio”<sup>9</sup>; etc.

Los agentes involucrados en un juego pueden luchar para aumentar o conservar su capital, sus cartas, de alguna manera conforme a las reglas tácitas del juego, pero también pueden trabajar para modificar total o parcialmente esas reglas.

### 1.2.3 INTERESES

La noción de interés rompe aquí con la visión que rechaza reconocer las distintas formas de beneficios no materiales que pueden orientar las prácticas de los agentes, que aparecen así “desinteresados”, a la vez que sugiere la idea de que los agentes son arrancados de un estado de indiferencia por los estímulos enviados por ciertos campos y no otros.

### 1.2.4 POSICIONES Y ESTRATEGIAS

La distribución desigual del capital que está en juego es lo que define las posiciones constitutivas de un campo.

Es decir que la posición es el lugar ocupado en cada campo en relación con el capital específico que allí está en juego.

Las relaciones de fuerza se producen entre posiciones sociales y no entre individuos, por lo tanto las propiedades ligadas a cada una de las posiciones pueden ser analizadas independientemente de las características de quienes las ocupan.

---

<sup>6</sup> Bourdieu, Pierre “Le capital social”. En Actes de la Recherche en Sciences Sociales, N°31, enero de 1980, Paris, p2.

<sup>7</sup> Bourdieu, Pierre “Cosas Dichas” Gedisa, Buenos Aires 1988, p131

<sup>8</sup> Bourdieu, Pierre “Cosas Dichas” Gedisa, Buenos Aires 1988, p138

<sup>9</sup> Bourdieu, Pierre “Cosas Dichas” Gedisa, Buenos Aires 1988, p113

Interpretando a los agentes como productores de prácticas sociales podemos hablar de estas como estrategias, las cuales el agente aplica para mejorar o conservar su posición, mantener o aumentar su capital.

### 1.2.5 HABITUS

Según Bourdieu: “sistemas de disposiciones durables y transferibles, estructuras estructuradas predispuestas a funcionar como estructurantes, es decir como principios generadores y organizadores de prácticas y representaciones colectivamente orquestadas”.

“Es el principio generador de respuestas más o menos adaptadas a las exigencias de un campo. Es el producto de toda la historia individual, pero también, a través de las experiencias formadoras de la primera infancia, de toda la historia colectiva de la familia y de la clase”<sup>10</sup>.

### 1.3 ANALISIS DE LA POBREZA A PARTIR DE LOS RECURSOS

Tomando la idea de **marginalidad como algo que está en el borde**, y no como excluido -porque de otra manera se estaría confundiendo el término- convenimos que la porción de la sociedad que se encuentra afectada por este fenómeno está en una posición más desfavorable con respecto a otras.

Analizar los recursos de esta porción puede incorporar el uso de los descartes de otros sectores de la sociedad, diversificación de ocupaciones, modificación/ ampliación de la unidad doméstica, ampliación de redes de intercambio, etc.

Ahora bien, sería bueno dentro de este marco, ver el fenómeno (que no es nuevo) y que ha ido en aumento a partir de la implementación de políticas asistencialistas (sin entrar a discutir lo positivo o negativo de las mismas).

Se trata entonces de la utilización de estas políticas por parte de sectores marginales como recursos y estrategias de supervivencia.

Por otro lado y tomando conceptos de Gramsci, los lineamientos de las políticas implementadas están en relación con el bloque histórico<sup>11</sup> y la

---

<sup>10</sup> Bourdieu, Pierre “Le sens pratique”, Ed. De Minuit, París 1980, p88-89.

<sup>11</sup> Situación histórica global, o momento histórico de la superestructura (Gramsci)

superestructura<sup>12</sup> que los baja a la estructura social, según el discurso hegemónico del momento que legitima a la clase dominante.

Entonces es real que las clases marginales despliegan toda una estrategia frente a esta suerte de “oferta” de políticas sociales implementadas desde la superestructura como podrían ser planes jefes y jefas, programas de vivienda gratis, subsidios, etc.

Esta parece ser la forma que se tejen las redes en este nivel social. Y a los recursos mencionados anteriormente podríamos sumarle de esta forma otros, como el contacto con el puntero político, el corte de ruta o piquete para conseguir algo, la estrategia de desdoblar la familia para duplicar beneficios, entre otros.

Si todo esto es cierto, se pueden hacer algunas observaciones:

- El capital económico lo pone en juego y lo distribuye la clase hegemónica.
- El aprovechamiento de estos recursos lo realizan las clases bajas (marginales).
- Se produce un fortalecimiento de las redes en los niveles bajos de la sociedad.
- Consecuente aumento de capital social en las clases bajas.
- Aumento del capital simbólico en sectores de la clase hegemónica, legitimado por sectores bajos.
- Fortalecimiento de lazos entre clases marginales (dependientes) y hegemónica (dominante) en una relación patrón-cliente.

Este sistema se desvirtúa cuando los sectores marginales logran cierta autonomía (entendida desde el punto de vista del asistencialismo), con lo cual dejan de ser una herramienta útil a los intereses de clase hegemónica en el sentido del uso de esta masa social como legitimadora de su posición.

Este mismo sistema perdura a través del tiempo cuando esta relación planteada hace habitus en los individuos y el capital en juego es insuficiente o mezquinado, con lo cual **se construye pobreza a partir de los recursos.**

---

<sup>12</sup> Según el pensamiento Gramsciano, la superestructura es la suma de la sociedad civil o la dirección cultural y moral de un sistema social, y la sociedad política o aparato de Estado y sus relaciones recíprocas.

## **1.4. CONCEPTUALIZACION Y POSTURA FRENTE AL HABITAT SOCIAL**

Podría definirse a la ciudad como una de las escalas del hábitat residencial, el cual se constituye y es el resultado de un proceso en permanente conformación de lugares en distintas escalas referidos al territorio; que se distinguen por una forma particular de apropiación, dado por un vínculo cotidiano con unidades de experiencias singulares, potenciando relaciones de identidad y pertenencia, a partir de lo cual el habitante lo interviene y configura.

Está compuesto por distintas unidades escalares, las cuales dan cuenta de su complejidad, a saber: vivienda; entorno inmediato; conjunto habitacional; barrio; y finalmente la ciudad.

Surge además, del resultado de procesos de producción social donde distintos actores sociales, tanto públicos, privados como ciudadanos participan e intervienen directa, activa y progresivamente mediante la incorporación de distintas formas de expresión y organización socioculturales en el espacio habitado.

Esta característica refleja la importancia de la progresividad del mismo, lo que hace referencia al proceso de permanente conformación.

En otras palabras, se puede definir como hábitat a la vivienda, su entorno y las relaciones sociales de sus habitantes. Al hábitat social podríamos simplificarlo como un conjunto de "hábitat individuales" y concluir que el mismo es, ni más ni menos, la ciudad.

Ver la ciudad de esta manera puede ser una simplificación, pero ilustra un hábitat que permanentemente transitamos, usamos y vivimos. Ese conjunto tiene reglas impuestas por quienes lo habitamos y por los factores económicos que lo condicionan, entre ellos, el uso de la tierra y los valores que el mercado impone. Por ello, la ciudad es una mediación entre las propuestas de planificación y las condiciones específicas del mercado, suelo, usuarios, etc. Por ende, habrá un territorio con una periferia deprimida donde habitarán quienes tengan menor poder adquisitivo y esa exclusión será más determinante cuanto menor sea el nivel de ingresos de los ciudadanos.

Se habla, con frecuencia, de "vivienda social", "vivienda con carácter social" o "vivienda de interés social", "lotes o loteos sociales", encuadrando allí a las Soluciones Habitacionales destinadas a las clases sociales que "menos tienen", pero sin hacer hincapié en el derecho que el conjunto de los ciudadanos tienen en poseer una Vivienda Adecuada.

Es primordial unificar un discurso sobre el hábitat y mencionar con claridad los conceptos que definen una manera de ver la realidad, esto es: cuando se habla de "lo social" no se hace alusión a la pobreza y, si es a ella a la que nos queremos referir, debemos hablar de LOS POBRES y de "los sectores populares excluidos del mercado", no ponerlo en palabras es negar LA REALIDAD, en nuestra sociedad EXISTE LA DESIGUALDAD.

Ahora bien, si consideráramos que quienes habitan la ciudad poseen igualdad de derechos, comprenderemos el concepto de ciudad inclusiva; dicho en otras palabras, una ciudad, o sea, un hábitat para la inclusión social, es un espacio donde el conjunto ciudadano sea contemplado en la totalidad de sus derechos (a la salud, la educación, el trabajo, la vivienda, etc.).

Entender el hábitat como uno de los derechos fundamentales del ser humano es comenzar a dar solución al problema.

Esto implica una sociedad más solidaria frente a los problemas de miles de conciudadanos que sufren la falta de un techo adecuado, miles de familias que diariamente padecen hambre y enfermedades y que, además, no poseen una vivienda con las mínimas condiciones de habitabilidad.

El reclamo del derecho a la vivienda debe partir no sólo de los necesitados, sino de todos los ciudadanos, y es responsabilidad del Estado efectivizar dicho derecho mediante la redistribución. Esta política ha sido llevada adelante en lo referente al Hábitat muchas veces de manera "intervencionista" por parte del Estado<sup>13</sup> y "participacionista" en la era de las ONG's<sup>14</sup>. El déficit habitacional no es sólo un dato estadístico: la falta de viviendas y las necesidades básicas

---

<sup>13</sup> En la década de los 70's y 80's, las intervenciones del Estado seguían lógicas de desmovilización de sectores populares y de concreción de obra pública.

<sup>14</sup> En los 90's la intención de incorporar Organizaciones mejoró la política de consenso con resultados variados. No obstante, a comienzos del siglo XXI esto se fue desvirtuando y la incorporación de entidades a los procesos de trabajo fue perjudicial para la concreción de los proyectos (Cooperativas financiadas por Municipios a través de la Nación).

insatisfechas son un problema político que requiere **propuestas consensuadas**, soluciones y voluntad política para la ejecución de quienes administran el dinero recaudado a través de los impuestos.

## **1.4 EL DERECHO Y LA POLÍTICA DE SUELO EN AMÉRICA LATINA: NUEVOS PARADIGMAS Y POSIBILIDADES DE ACCIÓN**

La rápida e intensa urbanización que se produjo en América Latina en los últimos 50 años se contrasta frecuentemente en la literatura con un sistema de planeamiento urbanístico inadecuado para explicar los múltiples problemas sociales resultantes: alto precio del suelo y especulación en propiedades, informalidad rampante, **segregación socio-espacial** extrema, infraestructura y **servicios urbanos inadecuados, degradación ambiental**, etc.

El rol central cumplido por el régimen legal no se puede subestimar. **Los sistemas legales** también han contribuido al desarrollo informal por dos mecanismos principales: disposiciones legales de exclusión del suelo, derechos de propiedad y normas de registro; y los sistemas de planeamiento deficientes adoptados en muchas grandes ciudades.

Tanto la falta de regulación del suelo como la aprobación de leyes de planeamiento elitistas que se niegan a reflejar las realidades socioeconómicas, que limitan el acceso al suelo y viviendas a los pobres, han jugado un rol perverso, agravando, y a veces hasta determinando, la segregación socio-espacial<sup>15</sup>.

### **1.4.1 LA BUSQUEDA DE UN PARADIGMA LEGAL COHERENTE**

En el contexto más amplio de los procesos volátiles de democratización en la región, se ha puesto un énfasis más grande en la posibilidad de que un ordenamiento legal-urbanístico renovado podría avanzar la reforma urbana. Muchos académicos, políticos, funcionarios públicos y organizaciones comunitarias comprenden que la promoción de mercados de suelo eficientes, inclusión socioespacial y sustentabilidad ambiental sólo será posible por medio

---

<sup>15</sup> Maldonado Copello, María Mercedes. 2003. Reforma territorial y desarrollo urbano. Bogotá 2003

de la adopción de nuevos paradigmas legales claramente definidos y coherentes.

#### **1.4.2 DERECHO ADMINISTRATIVO E INTERVENCIÓN DEL ESTADO**

Muchas ciudades siguen aprobando nuevas subdivisiones del suelo, si bien ya existe un inventario considerable de lotes vacantes. El problema es que no cuentan con instrumentos legales para imponer un uso acorde con la función social. Si bien los emprendedores han sido obligados a asumir una creciente responsabilidad por la construcción de infraestructura, algunos desarrollos significativos, incluyendo comunidades cerradas de altos ingresos, han sido aprobados sin condiciones de reserva del suelo o unidades de viviendas para trabajadores domésticos o de servicio. Ello ha causado la aparición de nuevos proyectos inmobiliarios informales y una mayor densidad de edificación en asentamientos existentes para dar cabida al sector de bajos ingresos.

#### **1.4.3 DERECHO URBANÍSTICO Y PRINCIPIOS DE LA REFORMA LEGAL**

A partir de la década de 1980, un importante movimiento de reforma legal comenzó a cuestionar este ordenamiento legal exclusionista, y un nuevo paradigma ha emergido en algunos países. Los proponentes del derecho urbanístico han argumentado que es posible, y de hecho necesario, analizar los códigos civiles para encontrar principios legales que respalden una intervención decidida por parte del Estado en la regulación y el control social de los procesos relacionados con el suelo y la propiedad. La reinterpretación de principios legales tradicionales, como también el énfasis en principios ignorados previamente (como la noción de que ningún enriquecimiento es legítimo sin una justa causa) pueden coadyuvar a un progreso significativo en la formulación de la política urbanística de suelos.

Este esfuerzo exige conocimientos legales complejos, ya que potencialmente involucra debates legales y disputas judiciales cuyos resultados no son para nada ciertos. Desde el punto de vista de las comunidades urbanas y las administraciones públicas comprometidas a promover políticas de inclusión, este enfoque trata de organizar el marco regulador general, en parte por medio

de la promulgación de nuevas leyes que expresen más claramente los principios del derecho urbanístico<sup>16</sup>.

## 1.5 LO URBANO, LO SOCIAL, LO AMBIENTAL Y LO LEGAL

En otro orden de cosas, podríamos entender al hábitat como el resultado de la interacción de variables o componentes:

- **Lo urbano**, constituido por lo tangible o duro, es decir las viviendas, infraestructura, estructura urbana, etc.
- **Lo social**, conformado por lo intangible o blando, como relaciones humanas, pautas culturales, formas de organización, estrategias de supervivencia, capital social, etc.
- **Lo ambiental**, como ecosistema resultado de la fusión de lo urbano y lo social
- **Lo legal**, como componente de legitimación del hábitat.

Es precisamente desde esta óptica que se estructura el presente trabajo en la etapa de abordaje integral del caso.

---

<sup>16</sup> Fernández, Edesio. Constructing the “right to the city” in Brazil 2007.

## 2. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El nacimiento de la Villa General Savio, consecuencia del asentamiento de familias sin trabajo provenientes del norte del país hacia fines de los 70 y su posterior crecimiento con el afianzamiento del modelo neoliberal que agudizó la pobreza de los sectores más vulnerables en la Argentina, generó en el sector al igual que en otros puntos de la Ciudad de Córdoba, un espacio degradado a nivel urbano, social y habitacional.

Dentro de este marco, el presente trabajo se yergue como una **propuesta real** de solución integral al problema puntual del Asentamiento General Savio, constituyendo además el mejoramiento de las interacciones recíprocas entre éste y su entorno.

**El proyecto se basa en las siguientes hipótesis:**

- **La urgencia e imperatividad de dar solución al problema**
- El escaso margen de maniobra a nivel económico con recursos propios del Estado Provincial.
- La disponibilidad de créditos del Banco Interamericano de Desarrollo a fin de dar respuesta a situaciones de vulnerabilidad social y carencia de infraestructura.
- La posibilidad de complementar y articular estos créditos con financiamiento de la Nación como paliativo al déficit habitacional.

## 3. REFERENCIA PRELIMINAR

El tema que se propone desarrollar está inserto dentro del ámbito del Hábitat Social.

El mismo, está caracterizado y apunta a la implementación de soluciones integrales a nivel socio-habitacional de los grupos vulnerables.

Este trabajo se lleva adelante mediante equipos interdisciplinarios y no pretende indagar o investigar sobre nuevas alternativas de abordaje o acción; sino la aplicación de las ya vigentes y puestas en práctica. Tampoco, y esto debe tenerse bien presente, en ningún momento se propone solucionar de manera directa el problema económico, falta de trabajo, etc.

Por lo tanto, el abordaje del tema, estará direccionado a la implementación y aplicación de los Programas que abarcan la problemática del Hábitat Social y tienen posibilidad de implementarse actualmente en la Ciudad de Córdoba.

Tomado de esta forma, sobre el estudio de un caso se pretende implementar una investigación – acción, o al menos dejar explícitas la mayor cantidad de herramientas para implementar esa acción.

Lo que se introduce como diferencia con respecto a otras modalidades, es el carácter participativo en el consenso de las decisiones en el proceso proyectual, lo que caracteriza la estirpe multiactoral del modelo.

De esta forma se pretende minimizar el impacto negativo potencial con la toma de decisiones que sean responsabilidad de uno o pocos actores.

El involucramiento de la mayor cantidad de actores que interese al proyecto, promueve el desarrollo de estrategias abarcativas e inclusivas, donde la responsabilidad en todas las instancias se distribuye entre estos.

No obstante es necesario tener en cuenta los riesgos de implementación de un modelo de estas características, tales como la lentitud en la toma de decisiones, el arribo a un producto final que no sea del mayor agrado (precisamente porque en algunos casos es resultado de negociaciones o resignaciones de posiciones encontradas), la falta de compromiso de algunos actores en el proceso, etc.

#### **4. OBJETIVO GENERAL DEL TRABAJO**

Realizar un proyecto de reordenamiento y solución integral a nivel urbano, habitacional y social del Asentamiento a fin de recuperarlo e integrarlo a la trama social y urbana de la Ciudad.

#### **5. ANTECEDENTES SOBRE EL TEMA**

Entre los años 1940 y 1970 Córdoba vivió un resurgimiento económico paralelo con el desarrollo industrial del país, conformando así una economía sólida y diversificada entre lo agrícola – ganadero (tradicional) y el desarrollo de un

importante sector industrial especialmente en el área metal - mecánica. Durante este período, la ciudad constituyó un polo de atracción para la población rural, especialmente de la zona noroeste de la provincia y provincias vecinas.

De esta época datan los primeros asentamientos de villas de emergencia <sup>17</sup> originados en la migración rural – urbana. Sin embargo, en esos años la población en situación de pobreza crítica y asentamientos urbanos extra legales, no superaba el 1 al 2 por ciento de la población.

En los años ´80 la población en esta situación alcanzaba ya el 4,5 por ciento de la población. Según información provista por el INDEC en el año 2004 en la zona pampeana <sup>18</sup>, el 13,2% de la población es indigente y el 37,4% se encuentra en situación de pobreza.

A su vez, hay que hacer notar, que entre los años ´80 y hasta la actualidad, el crecimiento de este sector (de pobreza crítica y viviendo en tierras ocupadas, sin servicios, vivienda precaria) ha crecido, fundamentalmente (70 % del crecimiento) por migración intraurbana, es decir por desplazamientos de la población, de la misma ciudad, que al no poder pagar alquileres, impuestos, etc. se ha visto compelida a engrosar el cinturón de villas de emergencia.

En relación a la problemática de hábitat (especialmente la del sector de villas de emergencia) en el caso de Córdoba, la acción municipal ha sido, históricamente, escasa y se limitó en la mayoría de los casos al traslado de asentamientos de villas de emergencia para la realización de obras públicas.

Sin embargo, la acción estatal más significativa en materia de políticas sociales para este sector, en la ciudad de Córdoba, estuvo siempre en manos del Gobierno Provincial. Esto se vincula (entre otros elementos) a que la ciudad de Córdoba, representa aproximadamente el 50 % del padrón electoral de la provincia y en ese sentido las acciones y sucesos en la ciudad, son de significativa importancia, en los procesos electorales provinciales.

La acción del gobierno provincial en el sector de villas de emergencia y barrios carenciados de la ciudad, sin embargo, tampoco fue de alto impacto, ni cuantitativo ni cualitativo. Esta acción por lo menos desde comienzos de los

---

<sup>17</sup> Asentamientos extralegales (ocupación de tierra) sin servicios básicos y vivienda precaria.

<sup>18</sup> La zona pampeana está conformada por el agregado de aglomerados de la EPH: Bahía Blanca, Concordia, Gran Córdoba, Gran La Plata, Rosario, Gran Paraná, Gran Santa Fe, Mar del Plata, Río Cuarto.

años ´70 en adelante (incluida la dictadura militar) tuvo algunas características de tipo participativo, muy restringido al ámbito de la organización comunitaria barrial, aunque siempre con un sesgo clientelístico (mayor o menor según las épocas) y ninguna política integral, coherente y realmente participativa para el sector.

En la década del 90 la situación de la población villera fue empeorando dramáticamente con el avance del modelo neoliberal caracterizado por la exclusión social de los sectores más vulnerables.

A partir del año 2000 y con motivo de las graves inundaciones se implementa el Programa Mi Casa mi Vida que contempla la rehabilitación de 12.000 familias en situación de riesgo de inundación.

No obstante existe al día de la fecha una importante demanda de grupos vulnerables no atendida, tanto por agotamiento del programa mencionado como por no encuadrar en los lineamientos del mismo.

## **6. CARACTERIZACION DEL PROBLEMA**

La conformación del asentamiento General Savio se inicia aproximadamente en el año 1979, los primeros pobladores provenían del norte del país y de barrios aledaños de la ciudad de Córdoba, los cuales ocuparon los terrenos de la franja orientada desde el este y hacia el oeste. Posteriormente, y coincidiendo con el período neoliberal de los 90, hubo otro gran crecimiento, donde las nuevas familias que arribaron se asentaron en lotes que hasta ese momento se utilizaban como canchas de fútbol y cubriendo terrenos siempre hasta el oeste hasta el límite de la línea de alta tensión que atraviesa las zona. Así es como varias generaciones de familia han permanecido en el lugar desarrollando un amplio sentido de pertenencia y sin pretensiones de desarraigarse de la zona en la que han vivido más de veinte (20) años.

Actualmente en el asentamiento conviven aproximadamente 900 familias. Muchas de ellas son numerosas y de escasos recursos económicos.

## 7. HIPÓTESIS DE TRABAJO

**La necesidad de la implementación de una urgente solución integral para el asentamiento, está dada por los siguientes razones:**

- En razón del tiempo transcurrido en el que las familias han estado sosteniéndose solamente por el esfuerzo propio y la ayuda solidaria de las personas que vivieron la misma suerte y en la que lentamente han podido ir consolidando redes con personas y/o organizaciones de afuera del sector viviendo en condiciones precarias pero que con programas de mejoramiento barrial pueden acercarse soluciones haciendo obras de infraestructura y regularizando urbana y legalmente el sector.
- Que las personas y familias de General Savio han solicitado al Gobierno de la Provincia de Córdoba su intervención y éste así lo ha resuelto comprometiéndose a dar una solución definitiva para el sector mediante la firma de Acta Compromiso.
- Que en tantos años de estar en el lugar las familias han consolidado sus grupos familiares y han podido tejer redes que aumentan su sentido de pertenencia y de arraigo a ese determinado lugar de la ciudad de Córdoba, habiendo educado a sus hijos en las escuelas de la zona y consiguiendo trabajo en cercanías de sus hogares sobre todo las mujeres que desarrollan trabajos domésticos.
- Que las familias se han apropiado no sólo del lugar en el que han construido sus viviendas sino también de todo el sector, lo que permitiría que si el Estado Provincial adquiere los terrenos ocupados por el asentamiento General Savio, con un programa de mejoramiento barrial pueden fácilmente aprovecharse redes de infraestructura y equipamiento existentes, ya que el asentamiento está enclavado en un sector de la ciudad que cuenta con todos estos elementos; necesarios para que las familias vivan dignamente.
- La no intervención propiciaría la expansión del actual asentamiento hacia la zona libre; hecho que está siendo contenido y monitoreado por referentes de la comunidad y actores del Estado. Esta potencial expansión terminaría por crear un alto nivel de incompatibilidad con la viabilidad del proyecto; al

eliminarse el espacio disponible para la descompresión del hacinamiento actual del asentamiento.

## 8. METODOLOGIA

El trabajo limitará su alcance específico al asentamiento, en sus Componentes Urbano, Social, Ambiental y Legal.

Se propone desarrollar un proyecto integral que cuente con el aval de los diversos actores involucrados, con la intención de implementarlo en el corto plazo.

Por otro lado, se pretende utilizar la experiencia como prueba piloto en la Ciudad de Córdoba, en lo que respecta al reordenamiento de grandes asentamientos.

### 8.1 UNIDAD DE ANALISIS

Los grupos a entrevistar para la recolección de información en la etapa inicial de este Trabajo serán, familias habitantes del Asentamiento General Savio.

En una primera etapa y con el propósito , por un lado de introducción en la problemática concreta y por otro de prueba de instrumentos de recolección , se tomaran familias identificadas a través de informantes claves (referentes de sectores) , a partir de lo cual se definirá la muestra.

### 8.2 TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS

El punto de partida para el trabajo es el censo poblacional realizado en diciembre de 2005 en el asentamiento.

Se propone realizar una **Muestra por conglomerados** (los 6 sectores del Asentamiento); y en cada uno, un **Muestreo en campo** como método de recolección de datos a nivel socio económico.

Posteriormente para sintetizar se plantea realizar una **Muestra estratificada** a partir de la anterior a fin de extraer casos de interés para el desarrollo del proyecto.

Por último, y a los fines de la elaboración del proyecto real será necesario la realización de una actualización del **censo** completo del Asentamiento. A los

efectos de prever el crecimiento poblacional por movilidad interna y el asentamiento de nuevas familias se trabajará con un porcentaje estimativo de entre un 5 a 10%. No obstante existe Acta Acuerdo con la población para mantener estable la cantidad de familias, evitando sobre todo nuevas construcciones.

## **PASOS A SEGUIR:**

### **I. MUESTREO POR CONGLOMERADOS EN CAMPO**

1. Primeras observaciones con referentes
2. Ejecución de la Muestra
3. Procesamiento de datos
4. Construcción de categorías por sectores de campo

### **II. MUESTREO ESTRATIFICADO**

1. Comparación de características de familias por sector
2. Extracción de datos representativos
3. Definición de tipologías para la intervención a partir de 2.

### **III. CENSO POBLACIONAL**

## **8.3 INSTRUMENTOS A UTILIZAR**

Se utilizarán como herramientas para la recolección de datos: Historias parciales de vida (es decir circunscriptas al tema planteado para esta investigación) y Entrevistas en profundidad lo que permitirá la reconstrucción de la historia o trayectoria habitacional de las familias en el Asentamiento.

## **8.4 PLAN DE ACCION**

### **ETAPA I: REVISIÓN DE INFORMACIÓN**

- I.1 Recopilación de información bibliográfica
- I.2 Análisis y síntesis
- I.3 Delimitación del tema

## ETAPA II: PRODUCCIÓN DE INFORMACIÓN

- II.1 Definición de la muestra inicial o piloto
- II.2 Extracción de datos representativos
- II.3 Diseño de Instrumentos
- II.4 Prueba y ajuste de Instrumentos
- II.5 Análisis de Alternativas y viabilidad de las mismas

## ETAPA III: JUSTIFICACIÓN Y CONCLUSIÓN

- III.1 Definición de Alternativa
- III.2 Ponderación – Justificación
- III.3 Conclusión

## ETAPA IV: DESARROLLO DE ANTEPROYECTO

- IV.1 Elaboración de propuesta
- IV.2 Desarrollo de Plan de Gerenciamiento

### 8.5 CRONOGRAMA

TAREA	MES										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Etapa I: Revisión de información</b>											
I.1 Recopilación de información bibliografica											
I.2 Análisis y síntesis											
I.3 Delimitación del tema											
<b>Etapa II: Producción de información</b>											
II.1 Definición de la muestra inicial o piloto											
II.2 Extracción de datos representativos											
II.3 Diseño de Instrumentos											
II.4 Prueba y ajuste de Instrumentos											
II.5 Análisis de Alternativas y viabilidad de las mismas											
<b>Etapa III: Justificación y Conclusión</b>											
III.1 Definición de Alternativa											
III.2 Ponderación – Justificación											
III.3 Conclusión											
<b>Etapa IV: Desarrollo de Anteproyecto</b>											
IV.1 Elaboración de propuesta											
IV.2 Desarrollo de Plan de Gerenciamiento											

## 9. BIBLIOGRAFÍA

1. Apuntes de Curso de Capacitación para Personal Profesional del Programa Mi Casa, Mi Vida, desarrollado en el Ministerio de la Solidaridad – Año 2004.
2. AVE-CEVE y SEHAS, “Propuesta Alternativa de Vivienda, Trabajo y Desarrollo Social para familias afectadas por la inundaciones del 98 en el Litoral argentino” en “Municipios y ONGS una alianza posible” – Programa CYTED – Año 1999 – Córdoba.
3. Bourdieu, Pierre: “La Sociología del Poder y la Violencia Simbólica”. Extracto recopilación apuntes 2006.
4. Bourdieu, Pierre: “Le capital social”. En: Actes de la Recherche en Sciences Sociales, nº 31, París enero de 1980.
5. Bourdieu, Pierre: “Le sens pratique”. Ed. De Minuit, París 1980.
6. Bourdieu, Pierre: “Cosas dichas”. Gedisa, Buenos Aires 1988.
7. Purtelli, Hugues: “Gramsci y el bloque histórico”. Miño y Dávila. Buenos Aires 1997.
8. CIPUR, “Renovación Urbana del Barrio Mollendo Maurtua Ica – Perú” publicado en “Municipios y ONGS una alianza posible”, ambos publicados en “Municipios y ONGS una alianza posible” Programa CYTED Córdoba 1999.
9. Clemente, Adriana: “Tensiones del Trabajo Social después de los 90” en Conflicto e Intervención Social – Ed. Espacio – Bs. As. 2003.
10. Fernández, Edesio. Constructing the “right to the city” in Brazil 2007.
11. Gutierrez, Alicia : “Pierre Bourdieu. Las Practicas Sociales”. Ed. Universitaria, Universidad Nacional de Misiones, 1995 – Posadas. Argentina
12. Información obtenida a través de la página web del INDEC, [www.indec.mecon.ar](http://www.indec.mecon.ar)
13. Información de la página web [http://www.legiscba.gov.ar/noticia\\_ampliada.asp?id\\_News=56](http://www.legiscba.gov.ar/noticia_ampliada.asp?id_News=56)
14. Maldonado Copello, María Mercedes. 2003. Reforma territorial y desarrollo urbano. Bogotá 2003.
15. Ordenanza Municipal 8060.
16. Reggiani, Omar: “De la Vivienda Social al Hábitat Popular” extracto
17. Reglamento Operativo: Rehabilitación de Grupos Vulnerables afectados por las inundaciones de la Ciudad de Córdoba. Préstamo BID 1287/OC-AR. 2003.
18. Reglamento Operativo de Rehabilitación de Grupos Vulnerables afectados por las inundaciones y factores ambientales críticos de la Ciudad de Córdoba – Préstamo BID 1765/OC-AR. 2006.
19. Reglamento Operativo Programa Mejoramiento de Barrios I. 2004
20. Reglamento Operativo Programa Mejoramiento de Barrios II. 2008
21. Tapia, Ricardo y Pulgar, Claudio: “Hábitat y Pobreza, es posible la equidad en la ciudad?” XIV Encuentro de la Red ULACAV. Chile 2008.
22. Veiga, Danilo: “Desigualdades sociales y fragmentación urbana: obstáculos para una ciudad democrática” en El Rostro Urbano de América Latina, comp. Ana Clara Torres Ribeiro – Ed. Clacso – Bs. As. 2004.
23. Información de la página web [http://www.legiscba.gov.ar/noticia\\_ampliada.asp?id\\_News=847](http://www.legiscba.gov.ar/noticia_ampliada.asp?id_News=847)

24. Información de la página web

[http://www.boletinoficialcba.gov.ar/archivos/261005\\_leyes.pdf](http://www.boletinoficialcba.gov.ar/archivos/261005_leyes.pdf)

25. Información de la página web <http://www.promeba.org.ar/>

**GESTION ESTRATEGICA**

**TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

## 1. SELECCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

La situación problemática elegida para abordar en el presente trabajo es el déficit habitacional existente en los sectores de residencia (en su mayoría villas y asentamientos irregulares) de la población que se encuentra en situación de pobreza e indigencia en Córdoba Capital.

### 1.1 CONTEXTO LOCAL

La Ciudad de Córdoba cuenta con una población de aproximadamente 1.300.000 habitantes.

La fundación de la ciudad data del siglo XVI, siendo durante la época colonial y hasta el auge del puerto de Buenos Aires, uno de los más importantes centros culturales y económicos del país, decayendo luego en términos de importancia económica (como la mayoría de los antiguos centros urbanos del interior), aunque conservando su importancia tanto cultural como política en los siglos XIX y XX.

Entre los años 1940 y 1970 Córdoba vivió un resurgimiento económico paralelo con el desarrollo industrial del país, conformando así una economía sólida y diversificada entre lo agrícola – ganadero y el desarrollo de un importante sector industrial especialmente en el área metal - mecánica. Durante este período, la ciudad constituyó un polo de atracción para la población rural, especialmente de la zona noroeste de la provincia y provincias vecinas.

De esta época datan los primeros asentamientos de villas de emergencia <sup>19</sup> originados en la migración rural – urbana. Sin embargo, en esos años la población en situación de pobreza crítica y asentamiento urbano extra legal, no superaba el 1 al 2 por ciento de la población.

En los años ´80 la población en esta situación alcanzaba ya el 4,5 por ciento de la población. Según información provista por el INDEC en el año 2004 en la zona pampeana<sup>20</sup>, el 13,2% de la población es indigente y el 37,4% se encuentra en situación de pobreza.

A su vez, hay que hacer notar, que entre los años ´80 y hasta la actualidad, el crecimiento de este sector (de pobreza crítica y viviendo en tierras ocupadas, sin servicios, vivienda precaria) ha crecido, fundamentalmente (70 % del crecimiento) por migración intraurbana, es decir por desplazamientos de la

---

<sup>19</sup> Asentamientos extralegales (ocupación de tierra) sin servicios básicos y vivienda precaria.

<sup>20</sup> La zona pampeana está conformada por el agregado de aglomerados de la EPH: Bahía Blanca, Concordia, Gran Córdoba, Gran La Plata, Rosario, Gran Paraná, Gran Santa Fe, Mar del Plata, Río Cuarto.

población, de la misma ciudad, que al no poder pagar alquileres, impuestos, etc. se ha visto compelida a engrosar el cinturón de villas de emergencia.

A este sector de pobreza crítica hoy debe sumarse el de los barrios carenciados que si bien cuentan con propiedad de la tierra, servicios urbanos y viviendas menos precarias, presentan indicadores de necesidades básicas insatisfechas<sup>21</sup>. Este sector alcanza, según datos del censo del 2001, el 11,1% de los hogares cordobeses.

En relación a la problemática de hábitat (especialmente la del sector de villas de emergencia) en el caso de Córdoba, la acción municipal ha sido, históricamente, escasa y se limitó en la mayoría de los casos al traslado de asentamientos de villas de emergencia para la realización de obras públicas.

Sin embargo, la acción estatal más significativa en materia de políticas sociales para este sector, en la ciudad de Córdoba, estuvo siempre en manos del Gobierno Provincial. Esto se vincula (entre otros elementos) a que la ciudad de Córdoba, representa aproximadamente el 50 % del padrón electoral de la provincia y en ese sentido las acciones y sucesos en la ciudad, son de significativa importancia, en los procesos electorales provinciales.

La acción del gobierno provincial en el sector de villas de emergencia y barrios carenciados de la ciudad, sin embargo, tampoco fue de alto impacto, ni cuantitativo ni cualitativo. Esta acción por lo menos desde comienzos de los años ´70 en adelante (incluida la dictadura militar) tuvo algunas características de tipo participativo, muy restringido al ámbito de la organización comunitaria barrial, aunque siempre con un sesgo clientelístico (mayor o menor según las épocas) y ninguna política integral, coherente y realmente participativa para el sector.

No obstante, algunas políticas del Gobierno Provincial, algo más activas y abiertas hacia algunas necesidades del sector (desde 1983 en adelante), permitieron una experiencia de organización de las villas emergencia fuertemente apoyadas por organizaciones no gubernamentales de promoción del desarrollo (ONGs).

Asimismo, en la Provincia de Córdoba y en la Ciudad Capital las características dominantes de la Política de Vivienda y Hábitat estuvo en los últimos 50 años definida por la política nacional que a grandes rasgos consistió en propuestas centralizadas y planteadas desde la oferta; lo cual explica (entre otros factores) el porqué, después de una experiencia como la antes expuesta, se retornó a las políticas tradicionales, aunque teñidas de nuevos ingredientes como la desmovilización social y el clientelismo político.

---

<sup>21</sup> Las Necesidades Básicas Insatisfechas fueron definidas por el INDEC, comprende a los hogares que presentan al menos uno de los siguientes indicadores: hacinamiento (hogares que tuvieran más de 3 personas por cuarto), vivienda (hogares que habitan en una vivienda de tipo inconveniente), condiciones sanitarias (hogares que no tuvieran ningún tipo de retrete), asistencia escolar (hogares que tuvieran algún niño en edad escolar que no asista a la escuela), capacidad de subsistencia (hogares que tuvieran 4 o más personas por miembro ocupado y, además, cuyo jefe tuviera baja educación).

## 2. ANÁLISIS DE POLÍTICAS HABITACIONALES DESTINADAS A POBLACIÓN VILLERA DESARROLLADAS EN LA PROVINCIA

### POLÍTICAS IMPLEMENTADAS DE 1970 A 1983

ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se financia con fondos nacionales, en articulación con los gobiernos provinciales y municipales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Este programa responde a una lógica de desmovilización de los sectores populares</li> <li>- En la intervención no se respetó lo planificado</li> <li>- No se efectiviza la regularización dominial de los terrenos ocupados por las familias beneficiarias</li> <li>- No se promueve la conformación y/o fortalecimiento de las organizaciones comunitarias, sino que se busca atomizar al grupo</li> </ul>

### POLÍTICAS IMPLEMENTADAS DE 1983 A 1999

ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestión articulada entre el gobierno provincial y municipal</li> <li>- Respuesta habitacional para 2500 familias</li> <li>- Inicio de regularización dominial en el proceso de toma de tierra de grupos de vecinos (Cooperativas, Mutuales, etc.)</li>   <li>- <b>92-95:</b> Creación de la <i>Mesa de Concertación</i>, lo que permitió la articulación de ONGs, Municipalidad, Gobierno Provincial y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Esta política estuvo marcada por la obra pública y dirigida por la lógica de modernización de la ciudad y de erradicación de villas</li> <li>- Su objetivo era aumentar la recaudación impositiva</li> <li>- Las viviendas eran de baja calidad constructiva (con infraestructura pública básica)</li> <li>- Provocó conflictos entre la población "erradicada" y los vecinos de los barrios del sector</li> <li>- Solo una parte de la población beneficiaria logra pagar las cuotas de las viviendas, lo que dificulta la escrituración</li>   <li>- Los fondos aportados por el Gobierno provincial no fueron suficientes para financiar los proyectos presentados</li> </ul>

<p>Organizaciones de Base. Su modelo de gestión estuvo dirigido a lo habitacional (compra de tierra, autoconstrucción de viviendas, etc.) a través de un proyecto integral</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>95-99: Programa 17.</b> Se reciben aportes de la Nación, la Provincia y del Municipio. Además, los beneficiarios realizan la contraprestación con su mano de obra.</li> <li>- Se promueve el fortalecimiento de las organizaciones de base a través de la asistencia técnica de ONGs</li> </ul>	
--	--

### POLÍTICAS HABITACIONALES IMPLEMENTADAS DE 2000 A 2008

ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Plan Arraigo:</b> Regularización dominial para las familias que ocupan tierra nacional</li>   <li>- <b>PROMEBA:</b> Programa integral, ya que interviene desde distintas áreas (regularización dominial, obras de infraestructura pública, obras privadas, cuidado del medio ambiente, acompañamiento social a las familias beneficiarias y fortalecimiento de las organizaciones sociales, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No incorpora soluciones a problemas habitacionales (mejoramiento de viviendas, hacinamiento, etc.)</li> <li>- No contempla regularización de dominios privados</li>   <li>- Los barrios en los que se interviene deben cumplir criterios de elegibilidad rígidos</li> <li>- A pesar de tomar la variable de hacinamiento como una de las condiciones de elegibilidad, el programa no contempla la construcción de dormitorios, solo el mejoramiento del núcleo húmedo</li> <li>- Este programa es financiado con aportes de organismos</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Mi Casa, Mi Vida:</b> Solución habitacional a 12000 familias (nueva vivienda e infraestructura pública)</li><li>- Es un programa integral, ya que se incorporan proyectos productivos, de desarrollo infantil, etc.</li><li>- Con estos programas se está trabajando aproximadamente con un 80% de la población.</li></ul>	<p>internacionales (BID), lo que significa una limitación por endeudamiento y por los tiempos establecidos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Política focalizada, dirigida sólo a la población que se encuentra en riesgo de inundación</li><li>- Problemas de coordinación con organismos públicos (municipalidad, DiProVi) y privados (empresas constructoras)</li><li>- Este programa es financiado con aportes de organismos internacionales (BID), por lo que se deben cumplir ciertos lineamientos, lo que dificulta la implementación del programa en las distintas realidades sociales (por ejemplo, las viviendas son de una tipología fijada, por lo que familias unipersonales no pueden ser beneficiarias del programa)</li><li>- La participación de las familias es limitada, ya que intervienen únicamente en la etapa de ejecución</li></ul>
---	---

### 3. SITUACION ACTUAL A PARTIR DE INTERVENCIONES ENTRE 2003 Y 2008

Inicialmente se detectaron cerca de 118 Asentamientos de Grupos Vulnerables. 96 a la vera de Ríos, Canales y Arroyos y / o afectados por factores ambientales críticos

22 factibles de consolidar in situ.

En este período se relocalizaron 8892 familias pertenecientes a Grupos Vulnerables afectados por inundaciones y factores ambientales críticos de la Ciudad de Córdoba, y se prevé alcanzar las 9573 para fin de 2008 y 9759 a fines de 2009.

Se erradicaron 77 Asentamientos. Se prevé llegar a 83 a fines de 2008 y a 88 a fines de 2009.

Se consolidaron 2 in situ

Se construyeron 49 nuevos barrios y se encuentra 1 en ejecución destinados exclusivamente a Grupos Vulnerables, sumando un total de 50 nuevos barrios con 9573 familias realojadas.

Asimismo, se encuentran en construcción otros 3 barrios con financiamiento Federal, destinados a población de escasos recursos: Cabildo II, La Bonita (Ferreyra) y San Lorenzo, sumando un total de 950 viviendas.

## **4. ANÁLISIS DE ETAPAS**

### **4.1 DEFINICIÓN INICIAL DEL PROBLEMA**

El espectro de situaciones en la Ciudad de Córdoba es muy variable en cuanto a requerimientos de la población que habitan en villas de emergencia y asentamientos irregulares. Resumiendo lo expuesto, a principios del 2003 Existían cerca de 120 asentamientos con algún tipo de irregularidad en la ciudad, 83 han sido contempladas por el Programa Nuevos Barrios – Mi Casa Mi Vida. Esta operatoria (financiamiento BID) prácticamente ha finalizado y queda un importante sector de la población villera sin alternativas de solución claras.

Actualmente desde el Gobierno Nacional se ejecuta el Plan Federal II, el cual financia la construcción de viviendas y como contrapartida el Gobierno Provincial y/o Municipal deben aportar las tierras. Esto último significa un problema para la Municipalidad de Córdoba, ya que no cuenta con terrenos de su dominio para urbanizar en función de la demanda remanente y el Gobierno de la Provincia ha incorporado este financiamiento al Programa Mi Casa, Mi Vida.

En síntesis, los programas de hábitat que se desarrollan en la actualidad dirigidos a la población de más bajo recursos, se encuentran focalizados a villas y/o asentamientos que se encuentran en situación de riesgo por inundaciones.

Para analizar el problema a nivel macro (ciudad), se toma un caso a nivel barrial que presenta una variedad de matices y puede dar pautas para entender la problemática a mayor escala:

Déficit habitacional en asentamiento irregular denominado “General Savio”, ubicado entre calles Escolástico Magan, Marco del Pont, Carlos Gaudencio, Av. Parravichini y proyección de Bilbisacate.

### **4.2 IDENTIFICACION DE LOS LIMITES DEL PROBLEMA**

#### **4.2.1 LOCALIZACIÓN Y BREVE CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA**

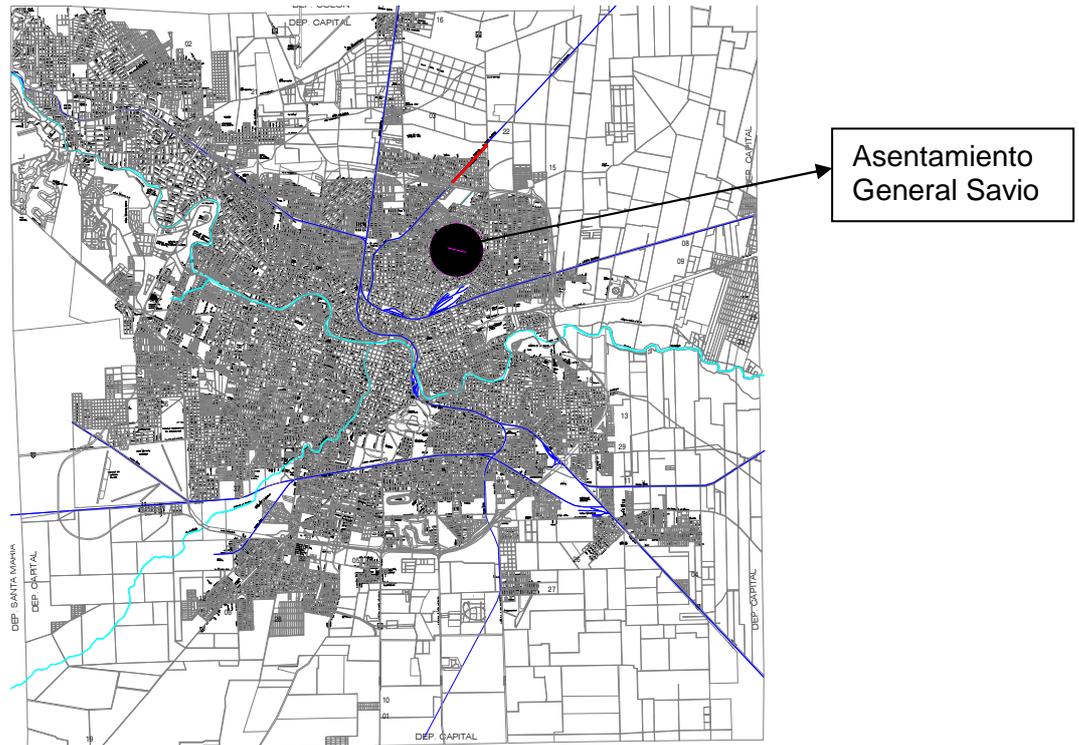
El sector se encuentra ubicado en la zona noreste de la ciudad sus limites son:

- Norte, la Av. de Circunvalación
- Este , Las calles Rancagua y La Av. Leandro N. Alem
- Sur, Diagonal Ica
- Oeste, Juan B. Justo

Los barrios que comprende el sector son :

- Norte : Centro America, Ampliación Residencial America, La Escuelita, Gral. Savio, Los Alamos y Gral. Mosconi
- Este: Villa Azalais, San Nicolas, Leandro N. Alem
- Sur: Residencial America, Talleres Oeste y Chaco Chico
- Oeste: Villa Azalais Oeste, 20 de Junio y Ayacucho.

Desde el casco céntrico hasta el asentamiento existen aproximadamente 5.700 m de distancia.



Asentamiento  
General Savio

Las principales vías de acceso al barrio son: por el Oeste la Av. Parravichini que conecta con la calle Carlos Gaudencio y por el Este desde Escolástico Magan que topa en Marco del Pont, y de allí se puede seguir hacia el oeste por la misma Magan o hacer un pequeño codo hacia el norte / oeste y retomar Carlos Gaudencio.

La zona del asentamiento cuenta con :

- Cordón cuneta y pavimento sólo en Carlos Gaudencio, Marco del Pont y parte de Escolástico Magan
- Alumbrado Publico en calles perimetrales
- Agua en calles perimetrales y redes clandestinas en el interior
- Gas natural en la periferia (planta reductora en Escolástico Magan y Santa Eulalia)
- Cloacas (Calles Marambio, Los Ticas y Marco del Pont)
- Red eléctrica en calles perimetrales y redes clandestinas en el interior
- Desagües pluviales superficiales en periferia

El entorno inmediato esta bien consolidado con un loteo regular y pocos lotes baldíos. A través de la observación realizada se infiere que las familias habitantes del mismo pertenecen a la clase media / media baja.





#### **4.2.2 HISTORIA DEL PROBLEMA**

La conformación del asentamiento General Savio se inicia aproximadamente en el año 1979, los primeros pobladores provenían del norte del país, del norte de la ciudad y de barrios aledaños de la ciudad de Córdoba, los cuales ocuparon los terrenos de la franja orientada desde el este y hacia el oeste. En su mayoría llegan al lugar por haberse quedado sin trabajo y frente a la imposibilidad de pagar un alquiler se instalan de manera precaria tanto en lo referente a la construcción de las viviendas como en la provisión de los servicios de luz y de agua. Al respecto según comentan los vecinos, los primeros pobladores lograron la provisión de agua mediante mangueras conectadas unas con otras y de ahí a una cañería principal. Igualmente la provisión de la luz se realiza a través conexiones clandestinas. Posteriormente, las nuevas familias que arribaron se asentaron en lotes que hasta ese momento se utilizaban como canchas de fútbol, agrupándose en zonas y sectores según lazos familiares, conformando así redes informales de contención, lo cual les ha permitido generar estrategias de ayuda y colaboración entre las mismas. Así es como varias generaciones de familia han permanecido en el lugar desarrollando un amplio sentido de pertenencia y sin pretensiones de desarraigarse de la zona en la que han vivido más de veinte años.

Actualmente en el asentamiento conviven aproximadamente 900 familias. Muchas de ellas son numerosas y de escasos recursos económicos.

#### **4.2.3 ACCIONES DE LOS VECINOS POR MEJORAR SUS CONDICIONES DE VIDA**

El grupo de delegados se formó en el año 2004.

Antes surgieron en la comunidad algunos grupos de vecinos o cooperativas como "Crear Futuros" y "Galilea".

Según el grupo de referentes entrevistados estos vecinos lo que hicieron fue dividir a la comunidad en sectores para otorgar los bolsones de alimentos a los vecinos.

"... Estos grupos se disolvieron rápidamente porque los vecinos sentían descontento y desconfianza ...".

"... Nosotros nos juntamos a partir de un trabajo realizado por el Centro Comunitario y el Dispensario de General Mosconi porque este detectó la presencia de diferentes problemas de salud: por la contaminación...".

"... Esto es por el mal estado de los pozos negros de las viviendas que se encuentran colapsados..."

Debido a esta situación se comienza a pensar en la mejora y acceso a viviendas que hagan disminuir la presencia de estas enfermedades.

Por ello se convoca a dos delegados por cada uno de los sectores para que se forme un grupo de delegados y se ocupen de realizar los trámites necesarios para mejorar las viviendas.

"... y cortamos la ruta, para que nos den bolilla..."

Se llama a una reunión vecinal para elegir a las personas que serían parte del grupo de delegados.

Los sectores del asentamiento son seis.

Para informar a los vecinos se realizan volantes y en general son los mismos delegados quienes ven casa por casa dando las informaciones actualizadas.

También comentan que se reúnen con todos los vecinos en la esquina de calle Escolástico Magan y pasaje San Guillermo

**Los integrantes del grupo de referentes se reunieron e incorporaron de**

**manera espontánea, es decir por propia voluntad.**

"... Somos muy unidos entre nosotros... y siempre nos acompañamos para realizar los trámites de las viviendas..."

Según expresan los delegados, el nivel de participación de los vecinos es bueno y son las mujeres quienes más se comprometen y participan. Los varones asisten con más frecuencia cuando las reuniones se desarrollan los fines de semana.

Anteriormente se elaboraba el acta de las reuniones que se hacían con los vecinos. "...se escribía todo lo que pasaba y lo que se decidía... ahora no lo estamos realizando, pero queremos hacerlo de nuevo..."

Las decisiones se toman mediante el voto de la mayoría de los delegados...

"... y si no se llega a un acuerdo se buscan otras formas..."

"Tenemos como objetivo tratar de mejorar las viviendas... y nos gustaría ser cooperativa..."

## 5. IDENTIFICACIÓN DE EVIDENCIAS EMPÍRICAS

### 5.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ASENTAMIENTO

General Savio está inserto en la trama urbana y su actual configuración es la de un bolsón carente de infraestructura y regularidad domínial que ha ido creciendo a través del tiempo dentro de sus propios límites. Actúa como bloqueo en la intercomunicación de los barrios que lo rodean, como un elemento “impermeable” u obstáculo en las circulaciones internas del sector.



El asentamiento presenta un alto grado de consolidación y mayor densidad al Este, y va decreciendo hacia el oeste, hasta los límites del asentamiento con el predio libre.

Los pasajes y calles de Barrio General Savio (al sur del asentamiento) se continúan en gran medida hacia el Norte, a través de la villa, aunque algunos en forma de estrechos pasadizos carentes de ortogonalidad.



La carencia de infraestructura básica como red eléctrica ocasiona graves trastornos, no sólo en el propio asentamiento sino también en el entorno inmediato, con constantes caídas de tensión y los consecuentes riesgos que ocasionan las instalaciones clandestinas precarias y a baja altura.

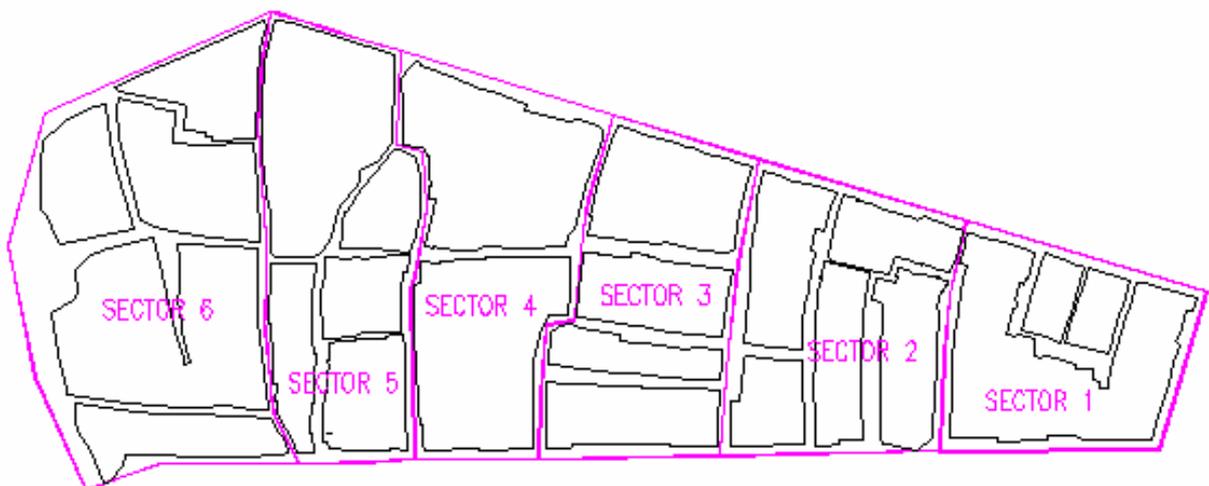
El agua corriente también constituye uno de los grandes problemas del asentamiento, ya que se realiza a través de mangueras plásticas tomadas con bridas a viejos caños maestros que hoy deberían ser reemplazados. La precariedad de estas conexiones y el debilitamiento de los mencionados conductos provocan constantes infiltraciones de variada magnitud por pinchaduras y rajaduras en la cañería. Algunas de estas patologías han causado el colapso de viviendas.

Al no existir red cloacal, la solución al problema de la evacuación de aguas negras se da por medio de pozos de escasa profundidad y sin previo tratamiento, lo cual produce la impermeabilización de las paredes del mismo y la consecuente saturación en un corto período. Esto es causa de la proliferación de estos pozos, llegando a existir de 4 a 5 por vivienda. La falta de segado o rellenos mal ejecutados de pozos en desuso sumado a las infiltraciones subterráneas también es causa del colapso de viviendas. Las aguas grises en su mayoría se arrojan a la vía pública, patios y pasillos.

Otro de los problemas es la falta de una adecuada evacuación de aguas superficiales. En época de lluvia se producen anegamientos que perduran varios días hasta secarse o infiltrar, agravando aún más las propiedades mecánicas del terreno.

Existe una red de alta tensión que atraviesa el asentamiento, casi al límite con la zona libre, lo que provoca problemas de salud en familias alojadas debajo del tendido.

Por cuestiones operativas que respondieron a divisiones de territorio de referentes, el asentamiento se organiza en 6 sectores numerados en sentido creciente de este a oeste.



**Sector 1:** Entre calles Carlos Gaudencio (norte) y Escolástico Magan (sur) y desde Marco del Pont (este) a San Guillermo (oeste). Cubre un área aproximada de 1.8 Ha, estructurado en 1 gran manzana con forma de herradura y 2 manzanas menores dentro, con una cantidad total aproximada de 106 viviendas. El sector se caracteriza por la gran densidad de viviendas (59 por Ha.) y el mayor hacinamiento de familias (83 por Ha.); y por la presencia de pasajes muy angostos que no permiten el acceso y circulación de vehículos. Existe gran cantidad de pozos negros que refluyen en épocas de lluvia anegando los espacios comunes. Los 3 lados del sector que dan a calles asfaltadas son los que menos sufren de la situación de irregularidad, no así, hacia el interior de las manzanas.

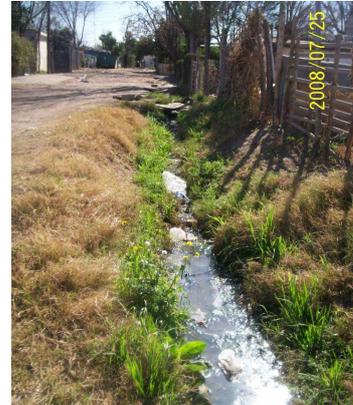


**Sector 2:** Entre calles Carlos Gaudencio (norte) y Escolástico Magan (sur) y desde San Guillermo (este) a San Narciso (oeste). Cubre un área aproximada de 2.2 Ha, estructurado en 3 manzana longitudinales en sentido norte-sur, trabadas con 2 manzanas menores, haciendo un total aproximado de 110 viviendas; con una densidad de 50 viviendas por Ha. y 69 familias por Ha. Los pasajes que corren en sentido norte-sur permiten una circulación aceptable, aunque por el contrario en sentido este-oeste estos son trabados y de escaso ancho (1.50 a 3.00 mts.) También existe el problema de saturación de pozos negros que se agrava en tiempos de lluvia anegando los pasajes pequeños, y bloqueando el paso. Sólo 2 lados del sector están algo aliviados por dar a calles asfaltadas.



**Sector 3:** Entre calles Carlos Gaudencio (norte) y Escolástico Magan (sur) y desde San Narciso (este) a San Cristóbal (oeste). Cubre un área aproximada de 2.1 Ha, estructurado en 4 manzanas orientadas en sentido este-oeste, haciendo un total aproximado de 93 viviendas; con una densidad de 44 viviendas por Ha. y 54.7 familias por Ha. Los pasajes que corren en sentido

norte-sur son amplios y permiten una buena circulación, al igual que en sentido este-oeste. Se detecta la presencia de basural casi permanente sobre calle Gaudencio y San Cristóbal producto de la acumulación de residuos llevada por vecinos del interior de los pasajes hacia el punto de recolección. El problema de pozos negros es menor que en los sectores 1 y 2 aunque es abundante la densidad de los mismos.



**Sector 4:** Entre calles Carlos Gaudencio (norte) y Escolástico Magan (sur) y desde San Cristóbal (este) a San Andrés (oeste). Cubre un área aproximada de 2.3 Ha, estructurado en 2 grandes manzanas divididas con un pasaje estrecho de 5.00m de ancho promedio. Entre las dos hacen un total aproximado de 99 viviendas; con una densidad de 43 viviendas por Ha. y 54 familias por Ha. Los pasajes que corren en sentido norte-sur presentan quiebres y estrangulamientos en diversos puntos que a veces no llegan a 4.00m de ancho; donde se producen anegamientos en época de lluvia. Existe la influencia del basural colindante con el sector 3 de forma indirecta. Como en los otros sectores, los frentes menos vulnerables en cuanto a afectación de riesgos ambientales son los que dan a Carlos Gaudencio y Escolástico Magan.



**Sector 5:** Entre calles Carlos Gaudencio (norte) y Escolástico Magan (sur) y desde San Andrés (este) a San Lino (oeste). Cubre un área aproximada de 2.4 Ha, estructurado en 5 manzanas de tamaño variado conformando un tejido

orgánico, con una manzana mayor, y 4 menores. Salvo los pasajes longitudinales en sentido norte-sur y que a su vez presentan algunos quiebres y estrangulamientos, el resto de las comunicaciones se hace por una red de pasadizos tortuosos y estrechos que copian la espontaneidad de los bordes de las manzanas. En un total aproximado existen 127 viviendas; con una densidad de 53 viviendas por Ha. y 66.6 familias por Ha. Los pequeños pasajes son muy propensos a la inundabilidad y anegamiento haciéndolos intransitables hasta varios días después de las lluvias, todo esto agravado por la abundante vegetación y arbolado del sector que impide el asoleamiento, creando una especie de microclima de gran humedad diferente a los otros sectores.



**Sector 6:** Entre calles Carlos Gaudencio (norte) y Escolástico Magan (sur) y desde San Lino (este) hasta limitar con el espacio libre, en la proyección de calle Bilbisacate (oeste). Cubre un área aproximada de 3.6 Ha, estructurado en 5 manzanas grandes, conformando una trama de gran organicidad. Los pasajes internos son de gran estrechez, salvo una gran apertura en la zona central del sector. Hay un total aproximado de 151 viviendas; con una densidad de 42 viviendas por Ha. y 50.5 familias por Ha. Existe la colindancia con basurales en la zona de Escolástico Magan (punto de recolección) y el gran predio libre, que es víctima de permanentes volcamientos de basura orgánica y escombros. El sector es el más afectado a nivel de riesgo ambiental al estar atravesado por la línea de alta tensión (existen familias con enfermedades derivadas); agravado en días de humedad. La calle Magan en este tramo es de tierra. El sector 6 es el que presenta mayor grado de deficiencias en todos los aspectos. Como en los otros sectores, los frentes menos vulnerables en cuanto a afectación de riesgos ambientales son los que dan a Carlos Gaudencio y Escolástico Magan.

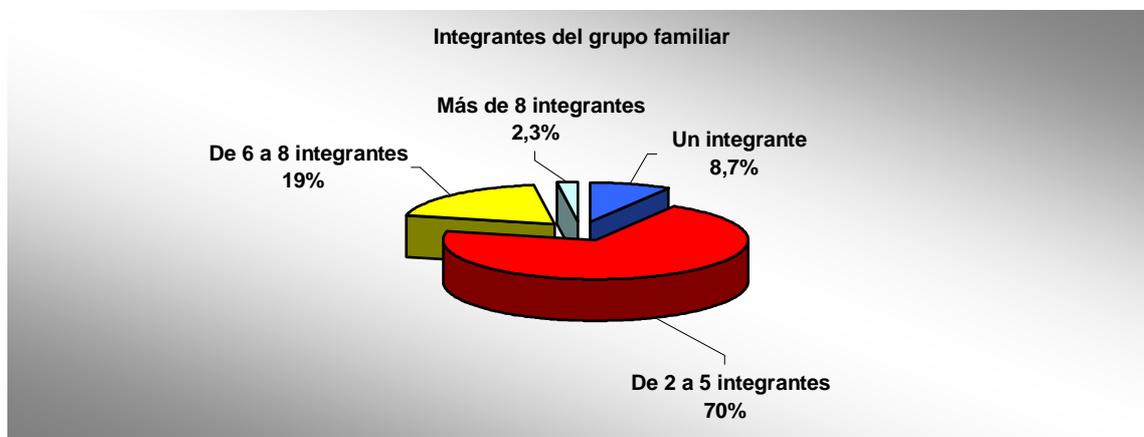


## 5.2 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN

La zona de intervención cuenta con 883<sup>22</sup> familias, lo cual representa aproximadamente 3.121 habitantes. Por lo que podemos inferir que el promedio de habitantes por familia es de 4,8.

En relación al número de integrantes por familia, encontramos que el 70% de las unidades domésticas (552 unidades domésticas) están conformadas por un número de integrantes

que va entre 2 a 5 personas, mientras que 150 unidades domésticas, es decir el 19% esta conformadas por un número de integrantes que varía de 6 a 8. En cuanto a los hogares unipersonales encontramos un 8.7% (69 hogares) mientras que el 2.3% del total de la población restante, son familias numerosas, es decir, de 8 o más miembros.



En cuanto a la situación ocupacional la proporción de personas mayores de 14 años que trabajan asciende a 51,2 % del total, mientras que la franja que no está inserta en el mercado de trabajo constituye el 48,8%.

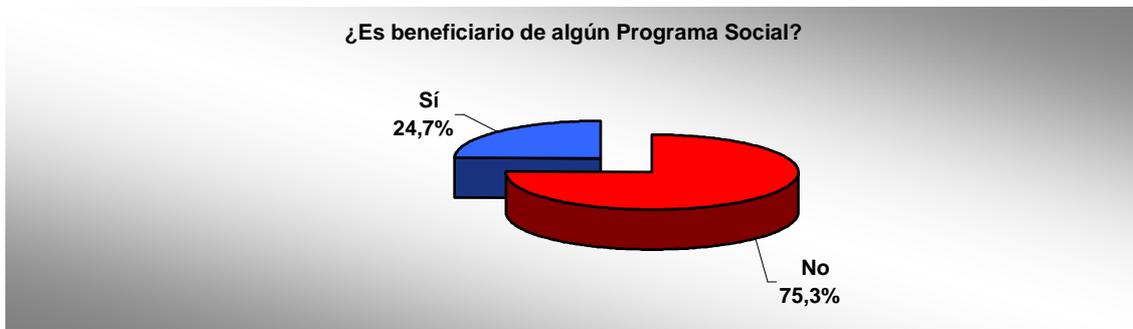
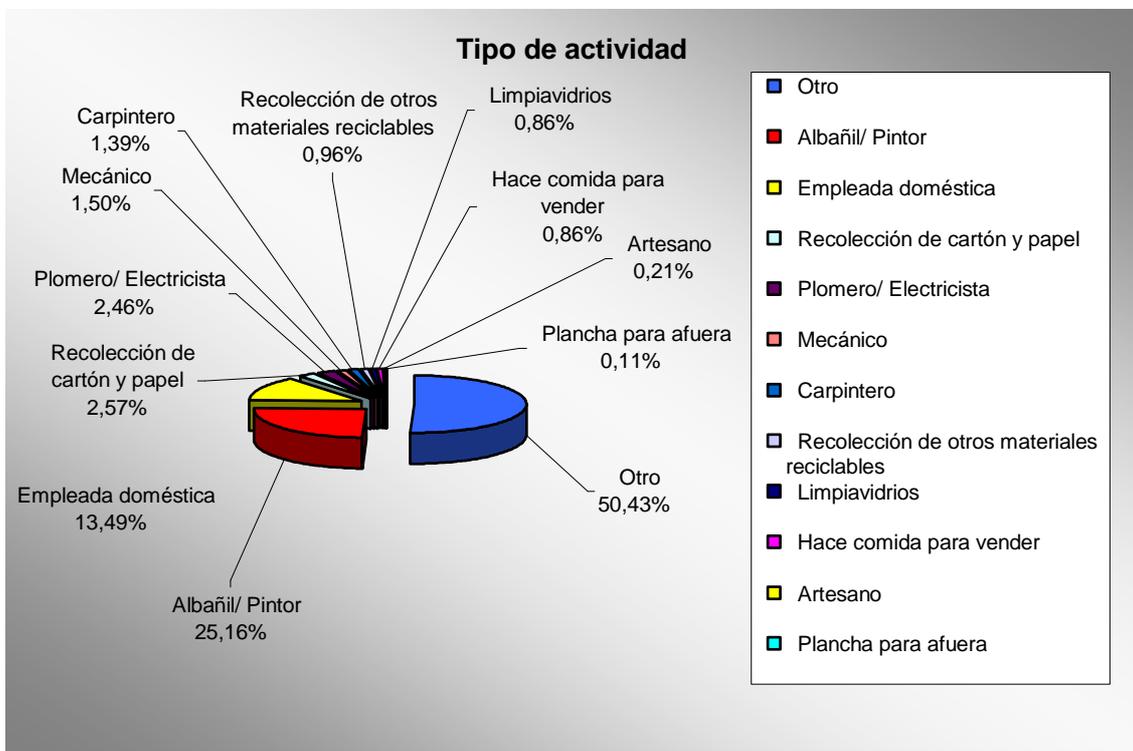
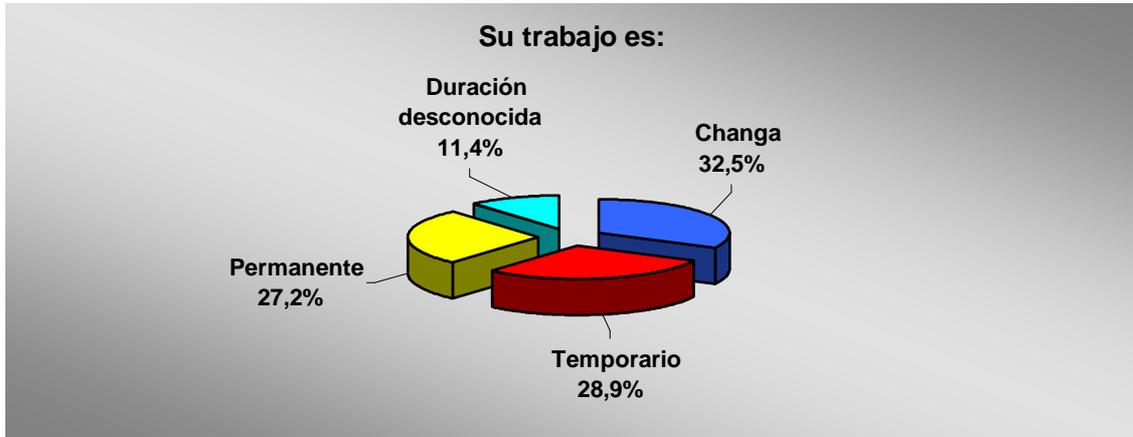
El mencionado censo indagó acerca de cuál era la situación laboral del 51,2% que sí trabaja, llegando a la conclusión que el 37,9% de estos trabajadores son trabajadores por cuenta propia para varios clientes; el otro grupo importante lo constituyen las personas dedicadas al sector privado, representando un 30,2%. En esta comunidad también es posible identificar un grupo menor que se considera trabajador cuentapropista para un solo cliente (12,9%)

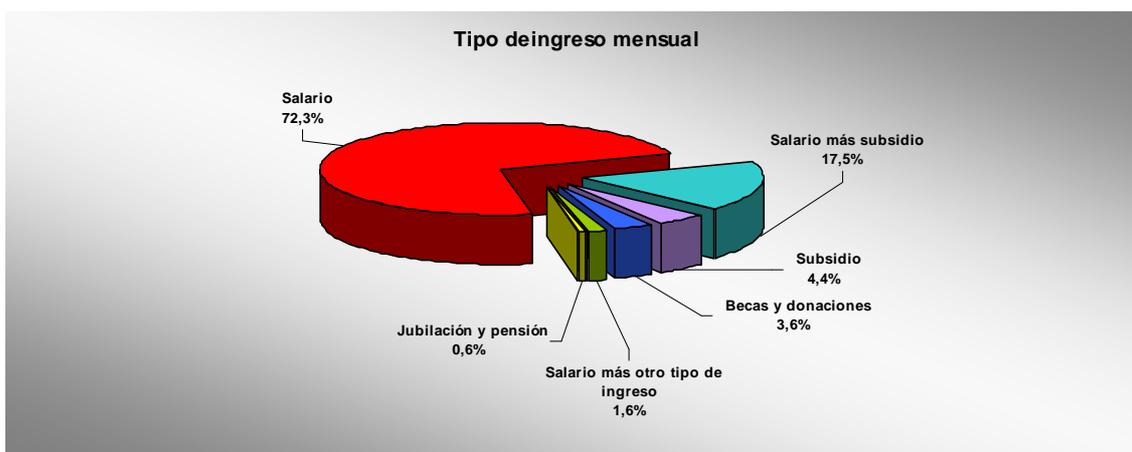
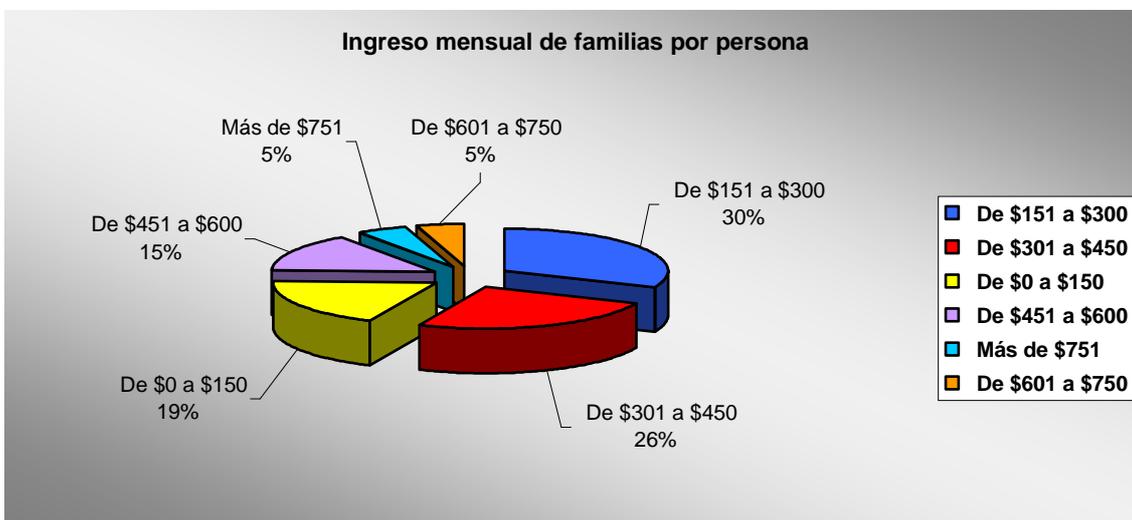
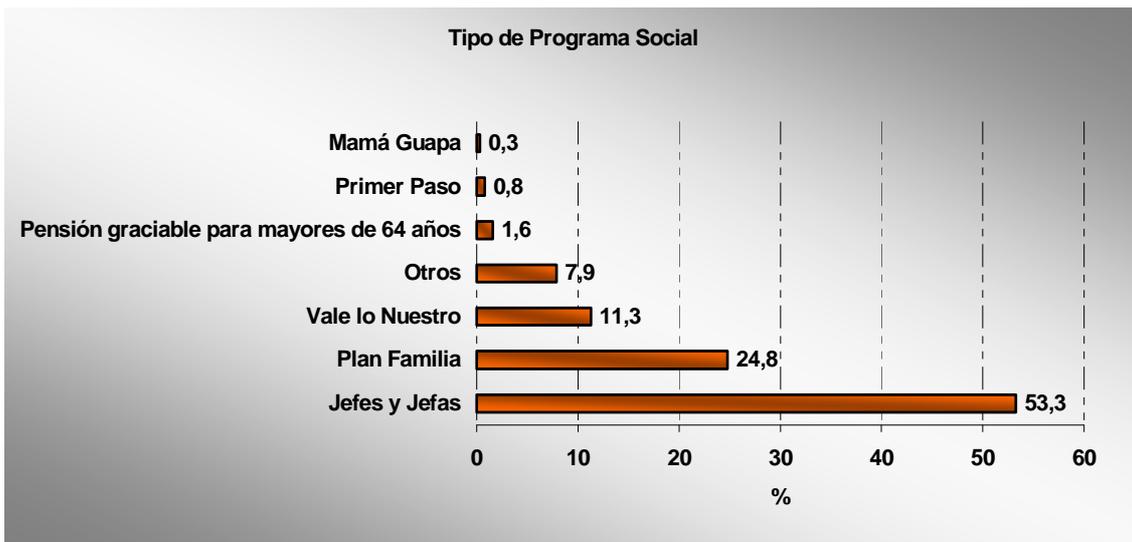
Otro factor importante a tener en cuenta en el análisis de la cuestión del empleo es la modalidad de trabajo, considerando la frecuencia del mismo. El 32,5% de los trabajadores dicen realizar changas mientras que el 28,9 % posee un empleo de carácter temporario.

En cuanto a la actividad desarrollada, aparece como grupo relevante el de la población que se desempeña realizando variadas tareas representado en un 50,4%. También aparece como un dato importante la actividad de albañilería/pintor, realizada por el 25,2% de la población.

<sup>22</sup> Cantidad exacta de familias residentes en el Asentamiento según censo realizado en diciembre del 2005. En otros pasajes del presente trabajo se ha tomado como aproximación el valor de 900.

En cuanto a la población femenina se evidencia que realizan actividades como empleada doméstica representando un 13,5 % .

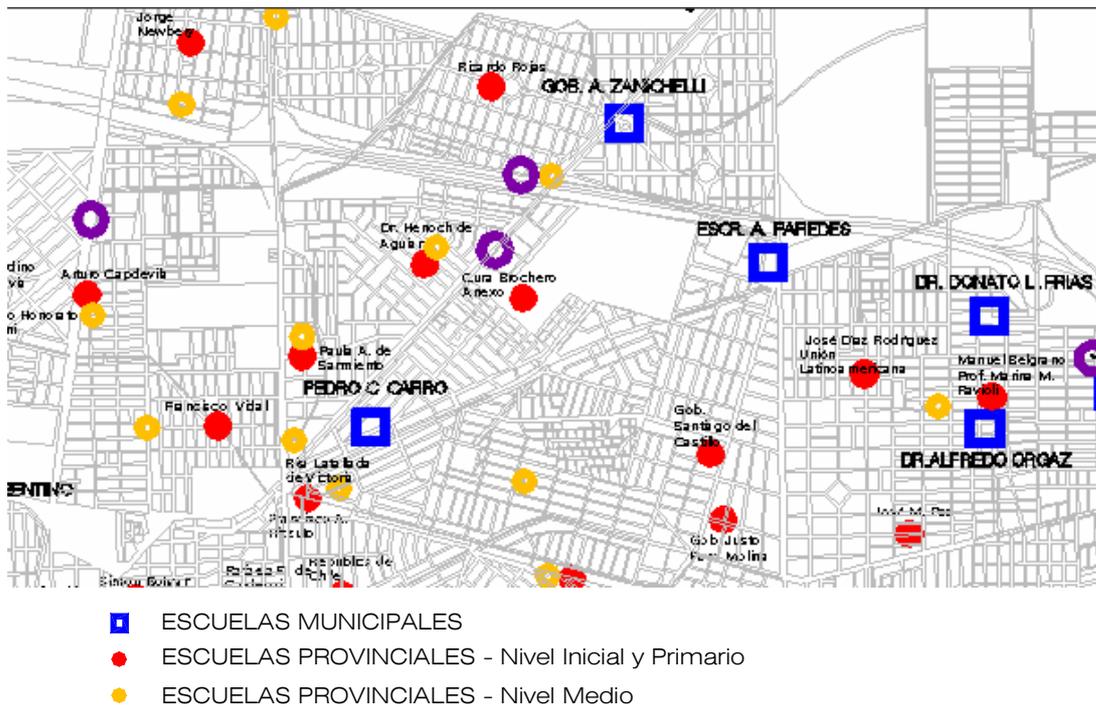




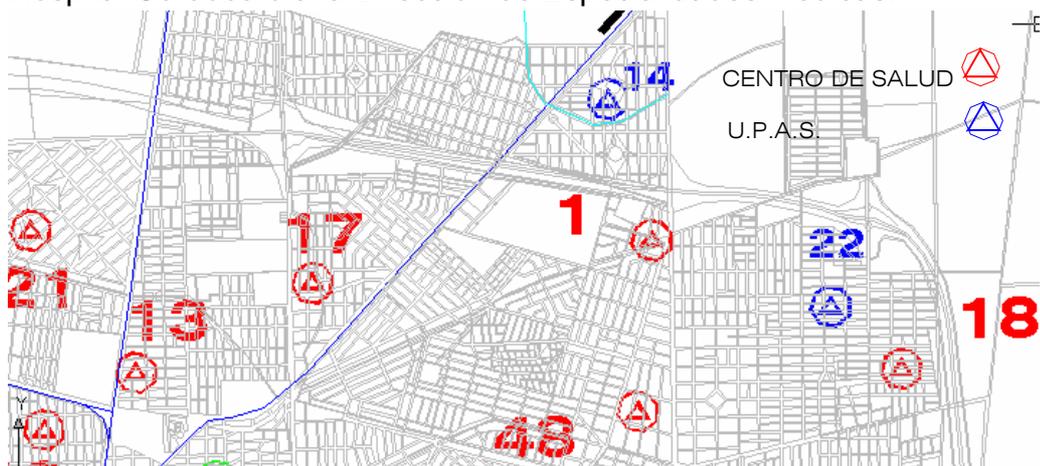
## Equipamiento Social

- **Escuelas:** Escuela Provincial Primaria Gobernador H. de Castillo ubicado en Bº General Mosconi y Escuela Provincial Cura Brochero de

Bº Residencial América. Escuela Secundaria Provincial Padre Grenón que se encuentra en Bº Ampliación Residencial América.



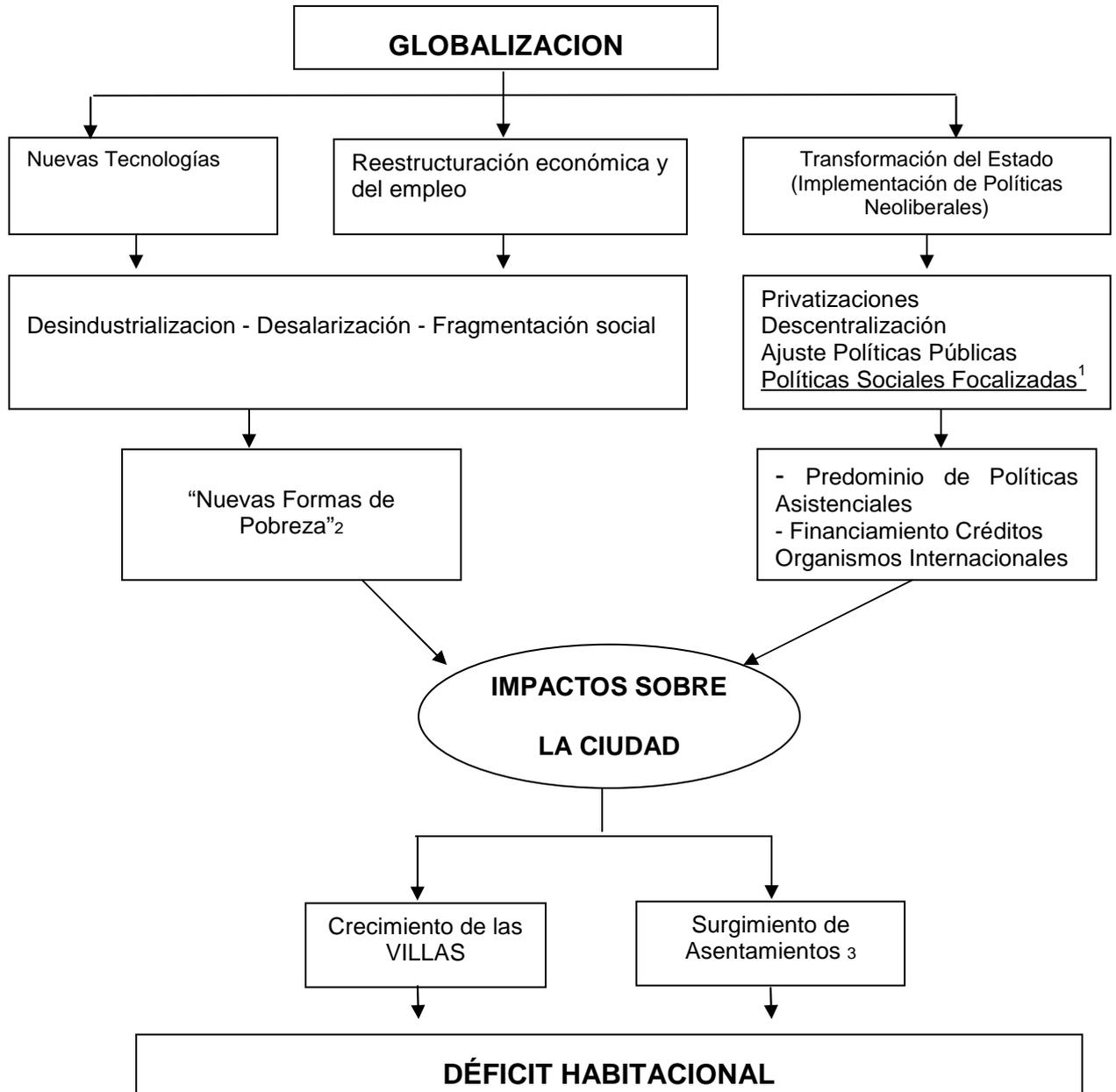
- **Servicios de Salud:** El asentamiento no cuenta con asistencia pública, dispensario ni sala de primeros auxilios. Las familias asisten al Dispensario de General Mosconi nº1 y cuentan con el servicio de 136. En casos de complejidad son derivados al Hospital Infantil de Alta Córdoba. Las personas mayores, a pesar de la distancia, se dirigen al Hospital Córdoba o a la Dirección de Especialidades Médicas.



- **Sede de Organización barrial:** No existe una sede de una organización barrial única que represente a todo el sector. Si existen centros comunitarios del Movimiento Barrios de Pie, en el que se desarrollan actividades tales como: comedor, copa de leche, ropero comunitario, apoyo escolar, talleres de educación popular y de salud reproductiva, etc.

## 6. IDENTIFICACION DE VARIABLES A CONSIDERAR EN EL PROBLEMA

### 6.1 CAUSAS DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA



<sup>1</sup>Estas Políticas dieron lugar al fenómeno llamado *trampa de la pobreza*, que consiste en que los beneficiarios de los programas sociales tengan que demostrar y hasta profundizar su propia condición de riesgo para acceder a los beneficios sociales. Estas practicas de focalización, lejos de tener un valor de equidad, han significado más fragmentación y más control social por parte de quienes definen los mecanismos de selección de los beneficiarios". (A. Clemente, 2003)

<sup>2</sup>"Las nuevas formas de pobreza es caracterizada por inserción laboral precaria, insuficiencia de ingresos, movilidad descendiente y violencia urbana. Se acentúa el empobrecimiento de la clase media (nuevos pobres), la desintegración y la exclusión social para importantes sectores de la sociedad urbana". (Danilo Veiga, 2004)

<sup>3</sup>"a partir de los años 80 surgen los asentamientos, esta nueva modalidad de hábitat prácticamente va a desplazar a las villas como estrategias de ocupación de espacios urbanos" (Merklen)

Otras variables a considerar para abordar la situación problemática planteada, son:

- **Variables urbanas:** el sector cuenta con infraestructura (redes de agua, tendido eléctrico, cloacas, asfalto) y equipamiento social (escuela, dispensario, hospital, etc.)
- **Variables Sociales:** la mayoría de los jefes de hogar desarrollan actividades económicas en la zona. Los niños se encuentran escolarizados en instituciones del sector. También es importante tener en cuenta las relaciones informales (amigos, vecinos, etc.) establecidas por las familias que en muchos casos facilitan el desarrollo de la vida cotidiana.
- **Variables Dominiales-Legales:** los lotes son de propiedad privada, por lo que el Gobierno de la Provincia debe comprar o expropiarlos.
- **Variables de Intereses de los actores:** la mayoría de las familias del asentamiento son concientes que no es factible la relocalización total en un barrio nuevo con viviendas nuevas cercanas a su localización actual. Los vecinos propietarios del sector, por su parte también quieren la erradicación o la transformación del asentamiento, argumentando razones de seguridad, degradación de la zona (tanto ambiental como en valor económico), discriminación, etc. El gobierno no cuenta con disponibilidad de terrenos para la erradicación de la totalidad de las familias, ni tampoco con los recursos financieros para la adquisición de los mismos; al menos en un corto a mediano plazo.
- **Variables Ambientales:** La mayoría de las familias se encuentran asentadas en terrenos saturados de pozos negros y una franja importante bajo la línea de alta tensión. La red vial deficiente propicia el anegamiento en épocas de lluvia agravando el deterioro por la circulación de efluentes primarios a cielo abierto; y la acumulación de residuos por ineficiencia en el recorrido de la recolección.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES COSTOS Y BENEFICIOS ASOCIADOS AL PROBLEMA

### 7.1 SI SE MANTIENE EL PROBLEMA

ACTORES	COSTOS	BENEFICIOS
FAMILIAS DEL ASENTAMIENTO	- Situación de hacinamiento - Problemas de salud (bronquitis, asma, etc.) por las características constructivas de las viviendas, efluentes cloacales, humedad, etc -Se mantiene la ocupación ilegal con el agravante del crecimiento poblacional -Discriminación/Estigmatización como "villeros" -Riesgo por conexiones	-No se pagan impuestos ni servicios -Cercanía a los lugares de trabajo e instituciones. - El aglutinamiento de viviendas en espacios reducidos facilita prácticas delictivas (beneficio

	clandestinas -Inseguridad	para unos pocos). -Se facilitan prácticas sociales de supervivencia.
VECINOS DEL SECTOR	- Inseguridad - No acceso de taxis o remis y deliverys por temor de ser asaltados - Desvalorización de sus viviendas y del sector del barrio	- Interrelaciones con los vecinos del asentamiento, ya sea como empleadores, vínculos de amistad, etc.
GOBIERNO	- Gasto en servicios de salud (hospitales) por atención y tratamiento de enfermedades causadas por las condiciones precarias de habitabilidad - Disconformidad de distintos actores (familias del asentamiento, centro vecinales, vecinos del sector) que reclaman una respuesta a la problemática planteada	-No se desembolsan los fondos para la solución integral del problema.

## 7.2 SI SE SOLUCIONA EL PROBLEMA

ACTORES	COSTOS	BENEFICIOS
FAMILIAS DEL ASENTAMIENTO	- Pago de impuestos y servicios - Cambios en el desarrollo cotidiano de las estrategias de reproducción familiar -Incomodidad con la obra a desarrollar	- Propiedad del lote que ocupa - Conexión a las redes de servicios - Nueva vivienda o mejoras en la existente - Mejor calidad de vida
VECINOS DEL SECTOR	-Incomodidad con la obra de consolidación.	-Mejora del entorno -Revalorización de las propiedades -Posible mejora en seguridad
GOBIERNO	-Presupuesto (costo económico, RRHH, etc.) -Posible costo político de algunos actores.	- Brindar una solución habitacional a 900 familias - Rédito político

## **8. REVISIÓN DE LA DEFINICIÓN DEL PROBLEMA**

En el asentamiento General Savio encontramos que habitan aproximadamente 900 familias que según sus ingresos económicos se encuentran en situación de pobreza, es decir, no alcanzan a satisfacer un conjunto de necesidades alimentarias y no alimentarias (vestimenta, transporte, educación, salud, vivienda, etc), consideradas esenciales. Es decir, no pueden acceder por medio de un alquiler o a través de un crédito, a una vivienda adecuada para su residencia.

Es importante destacar que encontramos diversidad en la composición familiar, por lo que la respuesta habitacional que se elabore debe contemplar las mismas, garantizando que no se mantenga la problemática del hacinamiento.

Las viviendas existentes son precarias, se caracterizan por tener techo de chapa, con tirantería en mal estado, pisos de cemento o en algunos casos de tierra, condiciones sanitarias deficientes (inodoro sin descarga de agua, conexiones de agua por fuera de la vivienda, etc.) y se encuentran en terrenos de propiedad privada. Asimismo, la aglutinación de las mismas es importante, lo cual ya se mencionó anteriormente en la descripción de los sectores.

Por otra parte, los vecinos del entorno del asentamiento y representantes del centro vecinal del barrio, expresan una importante disconformidad con la existencia del mismo. Aluden a la problemática de inseguridad por las actividades delictivas desarrolladas por personas del asentamiento. Asimismo, es importante tener presente que la existencia del asentamiento desvaloriza sus propiedades.

Existe un consenso entre las familias residentes del asentamiento y los vecinos del entorno sobre la solución de la situación problemática planteada. Ambos sectores consideran que algún tipo de intervención en el asentamiento mejoraría la situación.

Cabe aclarar que las familias del asentamiento demandan en lo posible que la localización de las nuevas viviendas sea dentro del sector donde residen actualmente.

## **9. DEFINICIÓN DE CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

Los criterios de evaluación que se utilizaran para seleccionar una alternativa de solución para abordar la problemática planteada son:

- i.** Criterios de Factibilidad Técnica
- ii.** Criterios de Carácter Económico y Financiero
- iii.** Criterios de Viabilidad Política
- iv.** Criterios de Carácter Administrativo
- v.** Criterios de carácter Social

## **10. IDENTIFICACIÓN DE CONJUNTO DE ALTERNATIVAS DE SOLUCION**

Para poder definir distintas alternativas utilizamos el método de análisis comparativo.

En función del análisis realizado a lo largo de este trabajo, se proponen 4 alternativas de solución para abordar el problema planteado:

1. Erradicación total del asentamiento a una zona lo más próxima posible.
2. Consolidación y relocalización parcial in situ.
3. Relocalización total in situ.
4. Combinación de las anteriores, es decir, relocalización de un grupo de familias a otro sector y consolidación urbana de las restantes
5. No intervenir y resolver con acciones de mantenimiento.

## 11. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE SOLUCION

### 11.1 PONDERACION DE ALTERNATIVAS

#### Criterios de Factibilidad Técnica

ALTERNATIVA	FACTIBILIDAD URBANIZACIÓN	FACTIBILIDAD INFRAESTRUCTURA	OBRA PRIVADA	SANEAMIENTO AMBIENTAL	SANEAMIENTO DOMINIAL			PROMEDIO
A	7	8	10	10	10			9
B	7	10	10	9	6			8.4
C	7	10	10	9	6			8.4
D	10	10	10	9	9			9.6
E	4	7	5	5	1			4.4

#### Criterios de Factibilidad económica y financiera

ALTERNATIVA	COSTOS DE URBANIZACIÓN	COSTOS OBRA PRIVADA	COSTOS TIERRA	COSTO A CORTO PLAZO	COSTO A LARGO PLAZO	COSTOS SOCIALES	COSTOS DE PLUSVALÍA	PROMEDIO
A	6	10	6	6	3	10	7	6.86
B	10	10	10	10	9	8	10	9.57
C	7	7	10	8	7	9	10	8.29
D	8	8	8	7	7	7	8	7.57
E	9	9	1	2	0	1	1	3.29

#### Viabilidad política

ALTERNATIVA	EQUIPO TECNICO	GOBIERNO	VECINOS ASENTAMIENTO	VECINOS ENTORNO	CENTRO VECINAL			PROMEDIO
A	8	6	9	10	10			8.6
B	9	10	8	8	8			8.6
C	9	8	9	8	8			8.4
D	8	7	9	8	8			8
E	1	1	1	1	1			1

#### Criterios Administrativos:

ALTERNATIVA	AUTORIDAD	COMPROMISO INSTITUCIONAL	RRHH	CAPACIDAD FINANCIERA	RECURSOS MATERIALES			PROMEDIO
A	7	7	10	4	10			7.6
B	10	10	10	10	10			10
C	9	8	10	7	9			8.6
D	7	8	10	6	7			7.6
E	1	1	3	10	10			5

#### Criterios Sociales:

ALTERNATIVA	COSTO ARRAIGO	COSTO LABORAL	COSTO TRANSPORTE	IMPUESTOS SERVICIOS	CALIDAD DE VIDA			PROMEDIO
A	5	1	5	7	10			5.6
B	10	10	10	9	8			9.4
C	9	10	10	9	9			9.4
D	8	7	9	8	8			8
E	10	5	10	10	1			7.2

ALTERNATIVA	PROMEDIOS PARCIALES					PROMEDIOS TOTALES
A	9	6,86	8,6	7,6	5,6	<b>7,532</b>
B	8,4	9,57	8,6	10	9,4	<b>9,194</b>
C	8,4	8,29	8,4	8,6	9,4	<b>8,618</b>
D	9,6	7,57	8	7,6	8	<b>8,154</b>
E	4,4	3,29	1	5	7,2	<b>4,178</b>

## 11.2 ANÁLISIS INTERPRETATIVO DE ALTERNATIVAS

a) La erradicación total cuenta con dos riesgos: el principal es la compra o expropiación de terrenos capaces de albergar a 900 familias (45 Ha.), y a un precio razonable. El otro es la capacidad financiera del Gobierno y la caducidad de los préstamos en el tiempo.

b) Según el análisis, la alternativa más viable es la “B” es decir consolidación y relocalización parcial in situ. Por otro lado, dado el tiempo de espera del asentamiento y su situación a nivel social, el compromiso político del Gobierno, las posibilidades reales de financiamiento (teniendo en cuenta la celeridad de obras con préstamos BID y la posible combinación Pro.Me.Ba. – Mi Casa mi Vida) y la imposibilidad de adquirir nuevas tierras por parte del Gobierno, las otras propuestas, en este contexto histórico, se hacen en mayor o menor medida inviables.

c) La erradicación total in situ presenta el inconveniente que es excesivamente costosa con respecto a la alternativa “b” no habiendo posibilidades dentro de las fuentes de financiamiento. Además precisa una excelente coordinación en obra y poco margen a nivel social en caso de aparecer problemas de financiamiento.

d) La solución mixta ofrece la flexibilización de las anteriores, combinando la posibilidad de relocalizar a algunas familias a un nuevo barrio, con lo cual se descongestionaría el asentamiento. Sin embargo, es necesario concretar la adquisición de los lotes en los que está asentadas las familias.

Es importante tener presente que esta alternativa no cuenta con viabilidad política, ya que no es posible la compra de más terrenos, y aunque la hubiere, esto retrasaría la viabilidad de intervención en el resto del asentamiento.

e) La alternativa de “hacer mantenimiento” prácticamente es inviable desde el punto de vista político y social, en el sentido de que una comunidad tan grande y postergada, sumada al compromiso del Gobierno para intervenir, necesita descartar la alternativa de “no intervención”.

## 12. SELECCIÓN DE ALTERNATIVA

De los criterios analizados se deduce que la alternativa más viable para el caso analizado es la consolidación y relocalización parcial in situ de las familias del asentamiento.

Teniendo en cuenta la diversidad en la composición familiar de las unidades domésticas del asentamiento, las tipologías de vivienda que se proponen construir serán en función de esta diversidad con terreno que permitan ampliación de la unidad y / o la construcción de otra en el mismo lote, según las necesidades de cada grupo familiar.

También se considera importante promover la conformación, a través de metodologías de acompañamiento social y asesoramiento técnico, de una organización vecinal (formal o informal), la cual tenga capacidad de gestión

ante organismos públicos y privados para obtener financiamiento de otros proyectos que contribuyan a mejorar su hábitat.

Todo lo expuesto hasta aquí, llevado a escala de ciudad, permite inferir que es necesario realizar en primer lugar un relevamiento integral (social, urbano, ambiental y dominial) de cada una de las comunidades con situación de déficit habitacional, para realizar una propuesta de intervención adecuada a las particularidades de cada una de éstas.

Existen gran cantidad de variables en cuanto a las alternativas de solución. Lo que se propone es buscar la más adecuada para cada caso utilizando las herramientas (programas) que se disponen actualmente y/o generar propuestas de intervención innovadoras, no solo por parte del Estado sino incorporando al sector privado (ONGs, cooperativas, fundaciones, asociaciones civiles, etc.). Lo que no se evidencia es un Plan Estratégico para la solución del problema del déficit a largo plazo, que debería actuar en conjunto con planes de desarrollo productivo y social.

## **13. APLICACIÓN DE MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO**

### **13.1 PARA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS**

Se basa en 2 mecanismos probables:

- a) Compra: se realiza por parte del Gobierno de la Provincia al dueño de la totalidad de las tierras ocupadas por el asentamiento y la parte libre a precio de tasación fiscal.
- b) Expropiación: en caso de no haber acuerdo para la compra, ya existe la ley de expropiación del inmueble, a lo que también fija el precio la tasación fiscal. Este mecanismo puede ser más largo en caso de que el dueño inicie un juicio de expropiación en contra.

De todos modos existe la voluntad de adquisición en el corto plazo, con uno u otro mecanismo.

### **13.2 PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTO**

Los proyectos de loteo, agua, luz, alumbrado público, cloacas, cordón cuneta, arbolado, espacios verdes, etc. serán formulados por los equipos técnicos Provinciales del Ministerio de Desarrollo Social o por los de la Dirección Provincial de la Vivienda.

Existe la posibilidad de contratar consultorías externas, financiadas por préstamo del BID, o realizar una operatoria mixta, con Componente Social del Estado y Componente Urbano tercerizado.

### **13.3 PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**

Para la construcción de las viviendas e infraestructura se plantea la conformación de cuadrillas integradas por personal de la Empresa adjudicataria y un porcentaje de desocupados y beneficiarios de programas sociales (Plan Jefe de Hogar) del asentamiento, con su respectiva capacitación en

construcción y asesoramiento técnico antes y durante la ejecución del proyecto. La misma estará a cargo de los técnicos del Ministerio de Desarrollo Social y de la Dirección Provincial de Vivienda. El financiamiento será BID Rehabilitación de Grupos Vulnerables y Pro,Me.Ba. Para la obra privada de mejoramiento el financiamiento será de contraparte local (Provincia).

El pago de las personas del asentamiento será a través de los planes sociales que cobran actualmente, los cuales serán complementados con aportes de la Provincia o Municipio, según se acuerde, (es de destacar que esta modalidad ya se está implementando en la construcción de los C.I.C. Centros Integradores Comunitarios en muchos municipios del interior de la provincia, por ejemplo, Cruz del Eje, La Cumbre, etc. como así también en el capital).

A partir de esta metodología, parte de las familias beneficiarias participarán en la construcción de sus propias viviendas, promoviendo la apropiación de sus casas y barrio. Asimismo, se considera importante incorporar a los beneficiarios como actores de control de la calidad y cantidad de materiales que se proveen a la obra.

El personal capacitado durante la ejecución de la obra nueva es el que luego se encargará de los mejoramientos de vivienda en el sector existente del asentamiento. Los materiales los proveerá la provincia a través del Ministerio de Desarrollo Social por medio de la Dirección de Hábitat Social.

El equipamiento necesario como mezcladoras, herramientas, etc, serán provistos por el Ministerio de la Producción.

Es importante destacar que no se toma una estructura de trabajo exclusiva de autoconstrucción por parte de las familias, ya que los tiempos de ejecución de las viviendas se extenderían demasiado, al no poder contar con una dedicación horaria full time por parte de las mismas. En la mayoría de los grupos familiares, durante la semana los jefes de hogares desarrollan tareas laborales, por lo que únicamente podrían dedicarse a la construcción los sábados y domingos.

Por otra parte, la incorporación de las cuadrillas de trabajo al proyecto, con la capacitación y asesoramiento técnico brindado y la experiencia adquirida por éstas, podría facilitar su posterior inserción laboral en el mercado de la construcción, generando así nuevos puestos de trabajo.

Esta alternativa de financiamiento busca el mayor aprovechamiento de los recursos humanos que cuentan las dos áreas (Ministerio de Desarrollo Social y Di.Pro.Vi.) Para su posterior aprobación, la Provincia cuenta con mecanismos ya implementados no solo en gran Córdoba sino también en distintos municipios del interior.

Una vez formulados y aprobados los proyectos, se evalúan las obras de infraestructura que se van a realizar, partiendo de la base de los servicios mínimos .

En el caso de problemas de financiamiento que conlleven a la no ejecución de los proyectos, se podrá entregar la documentación de obra a los representantes del barrio para que gestionen el financiamiento para su ejecución con las entidades correspondientes. Esta metodología fue aplicada en el barrio Ar.Pe.Bo.Ch. en Villa Libertador con los proyectos de red eléctrica, alumbrado público y agua.

## 14. BIBLIOGRAFÍA

1. Apuntes de Curso de Capacitación para Personal Profesional del Programa Mi Casa, Mi Vida, desarrollado en el Ministerio de la Solidaridad – Año 2004.
2. Apuntes de Módulo de Planificación Estratégica de Metaproyectos y Políticas de Intervención. Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, FAUDI – Córdoba 2005.
3. AVE-CEVE y SEHAS, *“Propuesta Alternativa de Vivienda, Trabajo y Desarrollo Social para familias afectadas por la inundaciones del 98 en el Litoral argentino”* en *“Municipios y ONGS una alianza posible”* – Programa CYTED – Año 1999 – Córdoba.
4. CIPUR, *“Renovación Urbana del Barrio Mollendo Maurtua Ica – Perú”* publicado en *“Municipios y ONGS una alianza posible”*, ambos publicados en *“Municipios y ONGS una alianza posible”* – Programa CYTED – Año 1999 – Córdoba.
5. Clemente, Adriana: *“Tensiones del Trabajo Social despues de los 90”* en *Conflicto e Intervención Social* – Ed. Espacio – Bs. As. 2003.
6. Información obtenida a través de la página web del INDEC, [www.indec.mecon.ar](http://www.indec.mecon.ar)
7. Veiga Danilo, *“Desigualdades sociales y fragmentación urbana: obstáculos para una ciudad democrática”* en *El Rostro Urbano de América Latina*, comp. Ana Clara Torres Ribeiro – Ed. Clacso – Bs. As. 2004.

**PERFILADO DE BENEFICIARIOS**

**TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

## **1. INTRODUCCIÓN**

En este trabajo se presenta un análisis (fortalezas y debilidades) del proyecto de reordenamiento y su entorno. Cabe destacar que el mismo responde al interés de aproximadamente 900 familias en ejecutar un plan que solucione su déficit habitacional y que la mayoría se encuentran comprendidos por debajo de la línea de pobreza (95%); además del interés del sector estatal, tanto en su ámbito Provincial con la implementación de préstamos internacionales disponibles y también del ámbito Municipal, en el marco de una solución integral y definitiva a un sector urbano degradado y que representa un potencial peligro de crecimiento en su carácter negativo.

Por otra parte, se expone una descripción de las características de dichas familias, obteniendo así un perfil de las mismas. En función de las necesidades, deseos intereses de éstos, y las posibilidades reales de reordenamiento, se presenta el diseño de la propuesta de loteo y de las diferentes tipologías de núcleos habitacionales y su financiación.

## 2. FORTALEZAS DEL PROYECTO

### 2.1 ECONÓMICAS

- Bajo costo del terreno (\$17,88 el m<sup>2</sup>) es decir un promedio de \$5.355,19 por lote, considerando 915 lotes en 27.4 Ha, adquiridas por expropiación a un valor de \$4.900.000; lo que significa una baja incidencia del mismo en el costo individual de la unidad habitacional.
- El terreno tiene una topografía nivelada, disminuyendo costos de relleno y nivelación del mismo.
- El proyecto está avalado por el Gobierno de la Provincia de Córdoba a través de créditos internacionales específicos para el tipo de intervención y que ya se han realizado en la Ciudad e Interior.

### 2.2 URBANÍSTICAS

- Vías de accesibilidad rápidas por las avenidas: Parraviccini, desde Av. Alem a través de las vías principales Escolástico Magan al sur y Carlos Gaudencio al norte.
- El sector cuenta con infraestructura básica (agua, electricidad, etc.)
- Existe en la zona equipamiento comunitario público y privado (escuelas, centro de salud, comercios, etc.)
- La línea R (Tamse) de transporte público comunica este sector de la ciudad con el centro. Asimismo, acceden remises y taxis.
- El terreno se encuentra dentro del radio de Circunvalación.

### 2.3 SOCIALES

- Se contempla la relocalización “in situ” con lo cual se elimina el riesgo de desarraigo, fortaleciendo el sentido de pertenencia.
- Se integra al contexto una importante cantidad de familias en situación de marginalidad.
- Diferentes tipologías de viviendas que responden a dos factores principales: la necesidad de lograr mayor capacidad de lotes en el terreno disponible y las diferentes necesidades e intereses de los beneficiarios.

## 3. DEBILIDADES DEL PROYECTO

### 3.1 ECONÓMICAS

- El recupero de la inversión se realiza por vía indirecta, considerado en beneficios a nivel social, sanitario, seguridad, ahorros de energía eléctrica y agua por regularización de servicios, etc. Ya que el reordenamiento no puede ser afrontado por los beneficiarios sino por el Estado.

### 3.2 URBANÍSTICAS

- Mayor densificación en el loteo a fin de lograr la solución integral del Asentamiento ante la imposibilidad de adquirir más tierras.

### 3.3 AMBIENTALES

- Los terrenos ocupados por el Asentamiento tienen un alto nivel de degradación a nivel sanitario y resistencia mecánica por la existencia de innumerables pozos negros a los cuales se dirigen los efluentes cloacales sin tratamiento previo.
- Existe una línea de Alta Tensión que origina enfermedades en las personas que habitan bajo ella, por lo que será necesario un condicionamiento del proyecto a tal efecto.

### 3.4 SOCIALES

- La diferencia en la solución habitacional podría ser factor de conflictividad a nivel social, por lo tanto será necesario trabajar los acuerdos necesarios con los actores correspondientes.

## 4. PERFILADO DE BENEFICIARIOS

Para realizar el perfilado de los beneficiarios para el proyecto habitacional, en primer lugar, se definen las variables de análisis consideradas necesarias para poder desarrollar propuestas (viviendas, características del barrio, entorno, financiamiento, etc.) que respondan a las necesidades de los mismos.

Las variables definidas son las siguientes:

### 4.1 COMPOSICIÓN FAMILIAR

Se refiere a la descripción de la composición de la familia, según los siguientes indicadores: cantidad de miembros, edad, sexo y estado civil. Esta información permite conocer las necesidades habitacionales (biológicas, psicológicas y sociales) del grupo familiar, ligadas especialmente a la etapa etárea evolutiva y el sexo de cada integrante.

Se identifica el tipo de familia, según la siguiente clasificación:

- *Nuclear*, compuesta por padre-madre y hasta tres hijos.
- *Nuclear numerosa*, compuesta por padre-madre y más de tres hijos.
- *Monoparental*, con la presencia de un solo cónyuge y sus hijos.
- *Extensa*, núcleo familiar más la presencia de otro familiar lejano u otro no familiar, por ejemplo, una abuela o un amigo.
- *Reconstituida*, la unión de dos familias que por separación o fallecimiento se queda sin un cónyuge.
- *Personas solas*

## **4.2 TRAYECTORIA FAMILIAR**

Conocer la historia de la familia (cómo se conformó, la llegada de los hijos, muertes, mudanzas, etc.) permite conocer las distintas estrategias de adaptación a los cambios ocurridos en el proceso de constitución, consolidación, separación, etc., de las familias.

## **4.3 NIVEL EDUCATIVO**

Hace referencia al “capital cultural”, entendiéndolo que éste “está ligado a conocimientos, ciencia, arte, etc. Puede existir bajo 3 formas: 1). Un estado incorporado, bajo la forma de disposiciones durables (habitus); 2). Un estado objetivado, bajo la forma de bienes culturales, cuadros, libros, etc.; 3). Un estado institucionalizado, que constituye una forma de objetivación, como lo son los distintos títulos escolares”<sup>23</sup>. En este caso, interesa conocer el capital cultural de las familias, ya que implica un estilo de vida, valores culturales, tipos de proyectos, deseos, en muchos casos relacionados a la vivienda y el hogar. Por otra parte, es importante identificar las relaciones que tienen con instituciones educativas, en relación a la distancia-tiempo-transporte.

## **4.4 OCUPACIÓN / INGRESOS**

Ligada a la variable anterior, la información de la ocupación también permite aproximarse al estilo de vida, los deseos, necesidades de la familia. También es importante identificar la ubicación geográfica de los lugares de trabajo, en relación a la distancia-tiempo-transporte.

Por otra parte, los ingresos, refieren a la disponibilidad económica de acceder a bienes y servicios para la reproducción cotidiana del hogar, y la capacidad de pago para el mantenimiento de una nueva vivienda.

Esta variable se relaciona con el capital económico, definido como “el conjunto de bienes materiales acumulados que se producen, se distribuyen, se consumen, se invierte, se pierden”<sup>24</sup>.

## **4.5 COBERTURA DE SALUD**

Refiere a la cobertura de salud de la familia, muchas veces ligado a la formalidad del trabajo, y que en este caso depende casi exclusivamente de la oferta estatal.

También se consulta a la familia sobre la salud de los miembros del hogar (enfermedades, tratamientos médicos, instituciones de salud a la que concurren, etc.), para conocer los gastos de la economía familiar destinada a la salud y la distancia geográfica de las instituciones donde reciben atención médica.

---

<sup>23</sup> A. Gutierrez, “Pierre Bourdieu. Las Practicas Sociales”, 1995.

<sup>24</sup> Idem cit. anterior.

#### **4.6 RESIDENCIA ACTUAL**

Teniendo como hipótesis que las familias que se relocalizan buscan nuevas viviendas cercanas a la zona de pertenencia y mantener las relaciones de vecindad, es importante conocer el domicilio actual de residencia.

Otro factor a tener en cuenta en este aspecto son las “tensiones a nivel social” que existen actualmente en el Asentamiento, y el estudio del impacto que se producirá con su modificación a partir de la reconfiguración del mismo.

#### **4.7 ESTRATEGIAS HABITACIONALES**

Alicia Gutiérrez plantea que las estrategias habitacionales no deben analizarse independientemente del sistema global que constituyen las “estrategias de reproducción social”. P. Bourdieu define a éstas como “conjunto de prácticas, fenomenalmente muy diferentes, por medio de los cuales los individuos o las familias tienden, de manera consciente o inconsciente a conservar o a aumentar su patrimonio, y correlativamente, a mantener o mejorar su posición en la estructura de las relaciones de clase”<sup>25</sup>. Las estrategias desarrolladas por las familias están determinadas con el volumen y la estructura del capital que poseen. Por ejemplo, por escasos ingresos muchas familias residen con otros hogares en una vivienda para compartir gastos, u otras tienen posibilidades de construir por cuenta propia su casa, etc.

Interesa por lo tanto conocer cómo los beneficiarios han “habitado” durante el proceso de creación y consolidación de su grupo familiar, que está ligado a la necesidad de la “casa propia” y las expectativas y deseos que tienen sobre la misma.

#### **4.8 IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA**

Aquí los beneficiarios expresan sus deseos, necesidades, etc. referidos a la vivienda y el valor que significa para ellos ser propietarios.

#### **4.9 IDENTIFICACIÓN**

La identidad refiere a la mirada que tienen los “otros” de una persona o familia y como cada uno se reconoce interna y externamente, la identidad se constituye a través de un proceso de vinculación y dependencia de ambas “miradas”.

Es importante conocer cómo cada beneficiario se autodefine, ya que es importante para lograr la integración en un nuevo barrio, que las familias puedan reconocerse como similares, “grupos homogéneos”.

---

<sup>25</sup> Idem cit. anterior.

## 5. BENEFICIARIOS POTENCIALES

<b>Datos Personales</b>	<p><i>Nombre:</i> Horacio R.  <i>Edad:</i> 30 años  <i>Nacionalidad:</i> Argentino</p>
<b>Composición Familiar</b>	<p><i>Tipo de Hogar:</i> Nuclear - Extensa  <i>Cantidad de Miembros:</i> 4 + 2: Cónyuge, 2 hijos menores + Cuñado y su pareja</p>
<b>Trayectoria Familiar</b>	<p>Actualmente, tienen 2 hijos y no saben si van a tener otro. Tienen un problema de hacinamiento porque la cuñada no tenía donde vivir y su familia le dio albergue en su casa. Sueñan con tener una casa propia y mejorar sus condiciones actuales.</p>
<b>Nivel Educativo</b>	<p>Horacio no cuenta con el secundario completo al igual que su esposa. Sus hijos asisten a escuela pública.</p>
<b>Ocupación / Ingresos</b>	<p>Horacio hace changas. Actualmente gana \$480 mensuales, más el Plan Jefes y Jefas de \$150 y el Vale lo Nuestro de \$30; reuniendo un total aproximado de \$660.</p>
<b>Cobertura de Salud</b>	<p>El grupo familiar no cuenta con obra social y se hacen atender en el Dispensario de la zona u Hospitales Públicos. Ninguno de los miembros de la familia sufre de enfermedades crónicas o terminales.</p>
<b>Residencia Actual</b>	<p>En una vivienda del asentamiento. La misma cuenta con 1 dormitorio, cocina, comedor y 1 letrina con inodoro sin descarga de agua.</p>
<b>Estrategias Habitacionales</b>	<p>Cuando juntaron las familias dividieron la pequeña casa y se ayudan mutuamente en los gastos de comida. Compraron la casa en el asentamiento porque no podían pagar alquiler en un barrio.</p>
<b>Importancia de la vivienda</b>	<p>Horacio y su señora están interesados en tener una vivienda para ellos solos, criar a sus hijos y vivir mejor pero no cuentan con los medios suficientes para resolver el problema.</p> <p>En relación a la localización de la vivienda, si se tuvieran que relocalizar, les gustaría que se encuentre dentro de la zona de residencia actual, para que sus hijos puedan asistir a la misma escuela y puedan mantener las relaciones sociales actuales.</p> <p>En relación a la tipología, necesitan una vivienda de 2 dormitorios con cocina comedor, un baño como mínimo con posibilidades de ampliación.</p> <p>Otra expectativa que tienen en relación al entorno, es que el barrio sea más seguro y las familias vecinas sean “trabajadoras”, es decir, que cuenten con rasgos comunes y homogéneos a ellos.</p>
<b>Identificación</b>	<p>Horacio define a su familia como “pobres”, con ganas de mejorar.</p>

<b>Datos Personales</b>	<p><i>Nombre:</i> Damián L.  <i>Edad:</i> 33 años  <i>Nacionalidad:</i> Argentina</p>
<b>Grupo Familiar</b>	<p><i>Tipo de Hogar:</i> Nuclear  <i>Cantidad de Miembros:</i> 7: Cónyuge y 5 hijos menores, 2 varones y 3 mujeres.</p>
<b>Trayectoria Familiar</b>	<p>Actualmente, tienen 5 hijos y esperan no tener más. Tienen un problema de hacinamiento porque los niños duermen en un dormitorio y la pareja con el más pequeño en otro. Desearían tener una casa propia más amplia y mejorar sus condiciones o poder ampliar la vivienda actual.</p>
<b>Nivel Educativo</b>	<p>Damián cuenta con nivel primario completo. Sus hijos en edad escolar van a colegio público de la zona.</p>
<b>Ocupación / Ingresos</b>	<p>Damián hace changas con un ingreso aproximado mensual de \$550, más el Plan Jefes y Jefas de \$150, haciendo un total de \$700.</p>
<b>Cobertura de Salud</b>	<p>Damián y su grupo familiar no cuentan con cobertura de salud, y asisten al Dispensario de la zona u Hospitales Públicos. No sufren de problemas de salud.</p>
<b>Residencia Actual</b>	<p>En una vivienda del asentamiento de dos dormitorios, cocina comedor y baño con inodoro sin descarga.</p>
<b>Estrategias Habitacionales</b>	<p>Cuando se juntaron y tuvieron el primer hijo compraron la vivienda que estaba sin terminar. Completaron la parte de los dormitorios y el baño y después la ampliaron a medida que fueron naciendo los niños.</p>
<b>Importancia de la vivienda</b>	<p>Damián está interesado en poder ampliar su vivienda o tener una nueva que le permita mayor comodidad, pero tiene actualmente un problema con el pequeño terreno que ocupa, que no le permite una ampliación porque se queda sin patio.</p> <p>Le gustaría poder acceder a una casa de tres dormitorios, una cocina comedor, living, 1 baño grande o zonificado y patio grande, ya que planean que sus hijos puedan tener espacio para construir en un futuro, en caso de no conseguir en otra parte.</p> <p>En relación a la localización de la vivienda, les gustaría que se encuentre cerca de donde están ahora.</p> <p>Por otra parte, Damián comentó que le gustaría que el barrio cuente con mayor seguridad.</p>
<b>Identificación</b>	<p>Damián se autodefine como una persona de trabajo de pocos ingresos, y que quiere que sus hijos tengan un futuro y vivir seguros.</p>

<b>Datos Personales</b>	<i>Nombre:</i> Raúl E. <i>Edad:</i> 55 años <i>Nacionalidad:</i> Argentina
<b>Grupo Familiar</b>	<i>Tipo de Hogar:</i> Nuclear - numeroso <i>Cantidad de Miembros:</i> 8: Cónyuge y 6 hijos menores, 2 varones y 4 mujeres.
<b>Trayectoria Familiar</b>	Cuando Raúl conoció a su pareja, vivían cada uno en la casa de sus padres. Como no poseían medios para adquirir un terreno, comenzaron a edificar en el asentamiento. Ya no planean tener más hijos.
<b>Nivel Educativo</b>	Raúl no terminó la primaria, aunque espera que sus hijos terminen por lo menos el secundario.
<b>Ocupación / Ingresos</b>	Por ahora no tiene trabajo, y hace changas, juntando aproximadamente \$300. También por el Plan Familia cobra otros \$200, haciendo un total de \$500.
<b>Cobertura de Salud</b>	No cuentan con cobertura de salud y se atienden en Dispensarios y Hospitales públicos. Ninguno de los miembros de la familia sufre de enfermedades crónicas o terminales.
<b>Residencia Actual</b>	En una vivienda del asentamiento de tres dormitorios, cocina comedor, cochera, depósito, galería y baño con inodoro con descarga.
<b>Estrategias Habitacionales</b>	Siempre residieron en el asentamiento y ampliaron la casa según nacían los niños, aunque recientemente tuvieron que tabicar internamente para hacer un dormitorio más.
<b>Importancia de la vivienda</b>	No tienen dinero para adecuar correctamente su casa, y les gustaría tener dormitorios más grandes para sus hijos. En relación a la localización de la vivienda, si se tuvieran que relocalizar, les gustaría que se encuentre dentro de la zona de residencia actual, para que sus hijos puedan asistir a la misma escuela y puedan mantener las relaciones sociales actuales. Pero sobre todo, quisieran tener un terreno grande como el que tienen ahora, para poder ampliar la casa o hacer otra en el mismo lote. En relación al entorno del barrio, manifiesta que debería trabajarse para solucionar el problema de drogadicción de los jóvenes, asfaltar calles y poner alumbrado público.
<b>Identificación</b>	Se identifican como una pareja con ganas de mejorar y de vivir tranquilos en el lugar.

<b>Datos Personales</b>	<p><i>Nombre:</i> Oscar B.  <i>Edad:</i> 38 años  <i>Nacionalidad:</i> Argentina</p>
<b>Grupo Familiar</b>	<p><i>Tipo de Hogar:</i> Nuclear - Extenso  <i>Cantidad de Miembros:</i> 9: Cónyuge, y 7 hijos menores, 5 mujeres y 2 varones.</p>
<b>Trayectoria Familiar</b>	<p>Actualmente, tienen 7 hijos y esperan no tener más. Tienen un problema de hacinamiento porque los niños duermen en un dormitorio y la pareja en el otro. La señora nació en el asentamiento y sus hermanos son vecinos. Cuando se juntaron con Oscar, compraron parte de la construcción y la fueron ampliando. Desearían tener una casa propia más amplia y mejorar sus condiciones o poder ampliar la vivienda actual, aunque en el espacio que les queda es muy complicado.</p>
<b>Nivel Educativo</b>	<p>Oscar tiene hecho el nivel primario, igual que su señora, y sus hijos asisten a escuelas públicas de la zona.</p>
<b>Ocupación / Ingresos</b>	<p>Oscar hace changas y percibe por mes aproximadamente \$600, más un Plan Jefes y Jefas, Vale lo Nuestro y alguna ayuda de su mujer suman en total \$820 mensuales.</p>
<b>Cobertura de Salud</b>	<p>El grupo familiar no cuenta con obra social y se atienden en el Dispensario de la zona. Ninguno de los miembros de la familia sufre de enfermedades crónicas o terminales.</p>
<b>Residencia Actual</b>	<p>La vivienda está ubicada en el asentamiento y cuenta con 2 dormitorios pequeños, una cocina comedor amplio, depósito, 1 baño zonificado sin descarga de agua en el inodoro, y una habitación de uso variable en el frente.</p>
<b>Estrategias Habitacionales</b>	<p>No poseen los recursos necesarios para ampliar correctamente su casa y el terreno es muy complicado para construir. Les gustaría contar con un lote adecuado a sus necesidades de familia numerosa. La habitación del frente la hicieron como posible dormitorio o para local, y en el medio del lote se complica la construcción por la cantidad de pozos negros.</p>
<b>Importancia de la vivienda</b>	<p>En relación a la localización de la vivienda, si se tuvieran que relocalizar, les gustaría que se encuentre cercano a sus parientes en lo posible, y también para que sus hijos puedan asistir a la misma escuela y puedan mantener las relaciones sociales actuales. Quisieran tener un terreno más regular y aprovechable que el actual, para poder ampliar la casa o hacer otra en el mismo lote.                  En relación al entorno del barrio, manifiesta que debería trabajarse para solucionar el problema de los jóvenes con capacitación y mejorar la seguridad del barrio.</p>
<b>Identificación</b>	<p>Oscar se autodefine como un trabajador de changas con deseo de tener su casa propia para que su familia esté más cómoda y poder progresar.</p>

<b>Datos Personales</b>	<i>Nombre:</i> Luisa S. <i>Edad:</i> 79 años <i>Nacionalidad:</i> Argentina
<b>Grupo Familiar</b>	<i>Tipo de Hogar:</i> Persona Sola <i>Cantidad de Miembros:</i> 1
<b>Trayectoria Familiar</b>	Ella se crió en la villa aunque no en esa casa. Cuando la estructura de la escuela quedó abandonada, quedó viuda y cambió su casa por la actual. Allí vivía con su hija y su yerno hasta que se mudaron y quedó sola.
<b>Nivel Educativo</b>	Luisa no terminó la primaria.
<b>Ocupación / Ingresos</b>	Luisa vive con lo que le dan sus parientes y su hija, no percibe ningún plan.
<b>Cobertura de Salud</b>	No tiene cobertura de salud y se atiende en el dispensario u hospital público.
<b>Residencia Actual</b>	La casa del asentamiento cuenta con 1 dormitorio grande, una pequeña cocina comedor y 1 baño con inodoro sin descarga.
<b>Estrategias Habitacionales</b>	Desde que vive en esta casa no tiene pensado modificar sus expectativas, ya que está muy grande para hacerlo, y con lo que tiene le basta, aunque no está en muy buen estado.
<b>Importancia de la vivienda</b>	Antes para ella era importante tener una casa para su familia, pero ahora se conforma con algo pequeño para ella y que tenga techo que no se llueva. También le gustaría que el barrio tuviera un buen dispensario y más seguridad.
<b>Identificación</b>	Luisa se autodefine como una anciana pobre que quiere estar tranquila y que le mejoren su calidad de vida.

# PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS

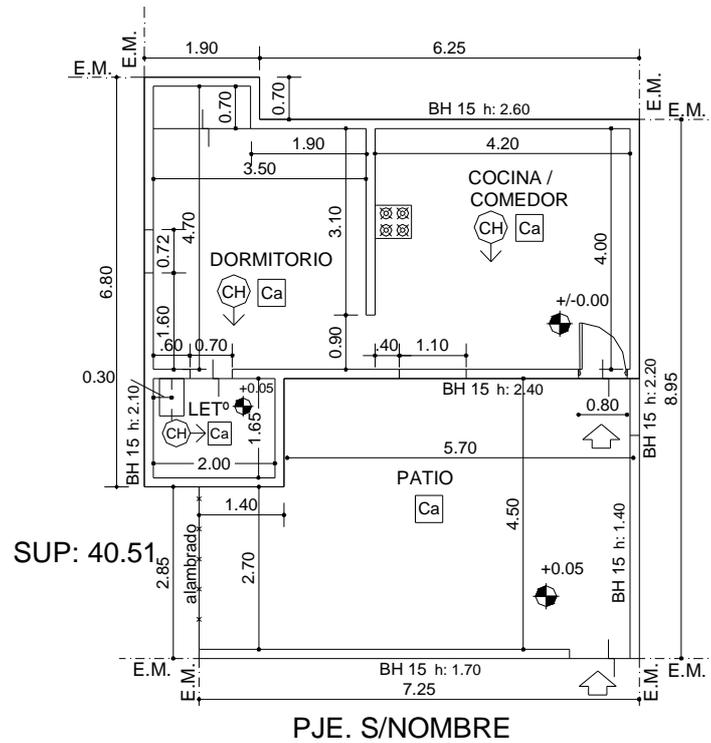
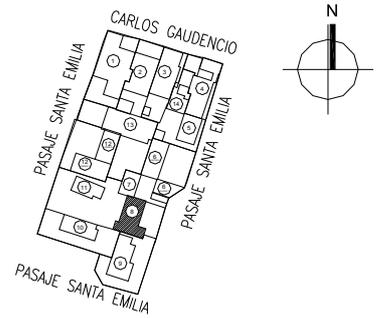
## Relevamiento físico

BARRIO: GENERAL SAVIO

TITULAR: RIVERO, HORACIO ANDRES / LUCERO, RAQUEL

SECTOR: 01 MANZANA: 00 LOTE: 08

TIPO DE INTERVENCION:



SUP: 40.51

PJE. S/NOMBRE

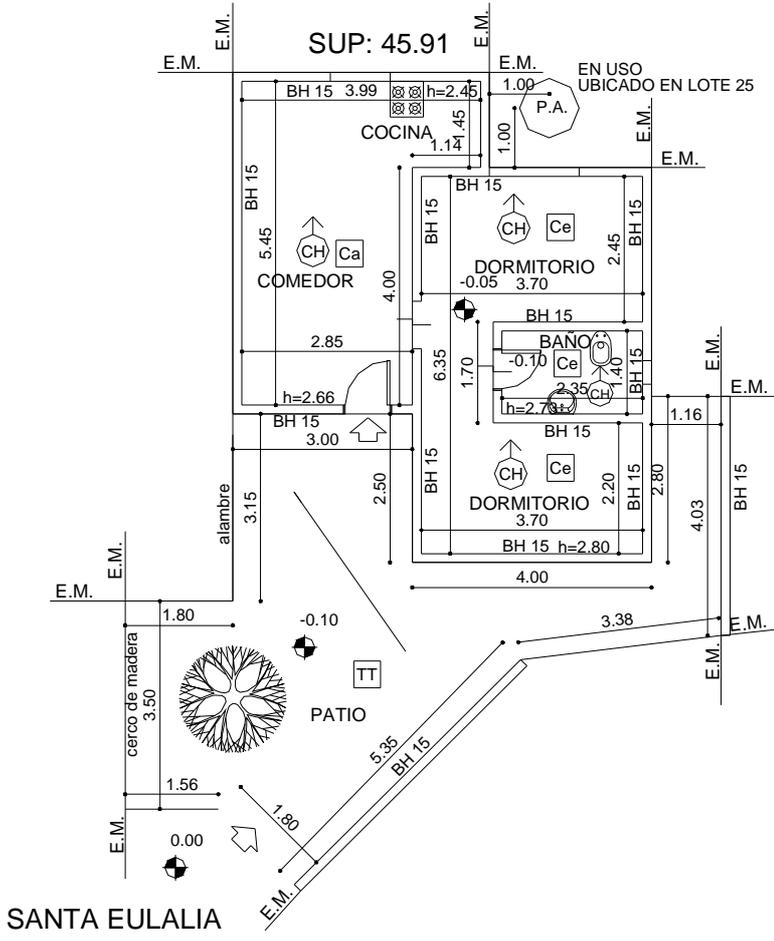
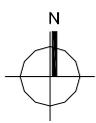
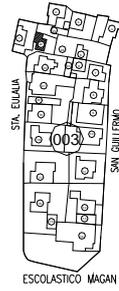
- LC Ladrillos comunes
- LH Ladrillos huecos
- BH Bloques de hormigón
- Md Madera
- CH Cubierta de chapa
- LC Losa cerámica
- HA Hormigón armado
- Ce Baldosas cerámicas
- Ca Baldosas calcáreas
- Ca Carpeta
- Ba Baldosas calcáreas
- IT Piso de tierra
- TE Tablero eléctrico
- M Medidor eléctrico
- OT Termotanque
- Ca Calefón
- Estufa

S01 M00 L08  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

CONFORME BENEFICIARIO

**PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS**  
**Relevamiento físico**

BARRIO: GENERAL SAVIO  
 TITULAR: LESCANO DAMIAN  
 SECTOR: 2 MANZANA: 3 LOTE: 24  
 TIPO DE INTERVENCION:



- LC Ladrillos comunes
- LH Ladrillos huecos
- BH Bloques de hormigón
- Md Madera
- CH Cubierta de chapa
- LC Losa cerámica
- HA Hormigón armado
- Ce Baldosas cerámicas
- Ca Carpeta
- Bc Baldosas calcáreas
- Bt Piso de tierra
- TT Tablero eléctrico
- M Medidor eléctrico
- T Termotanque
- O Calefón
- E Estufa

S2 M3 L24  
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

CONFORME BENEFICIARIO

# PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS

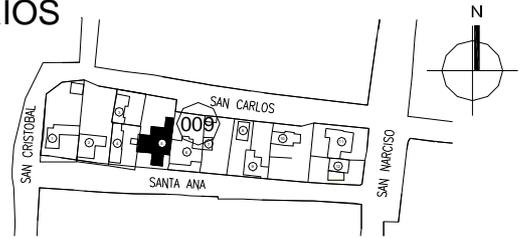
## Relevamiento físico

BARRIO: GENERAL SAVIO

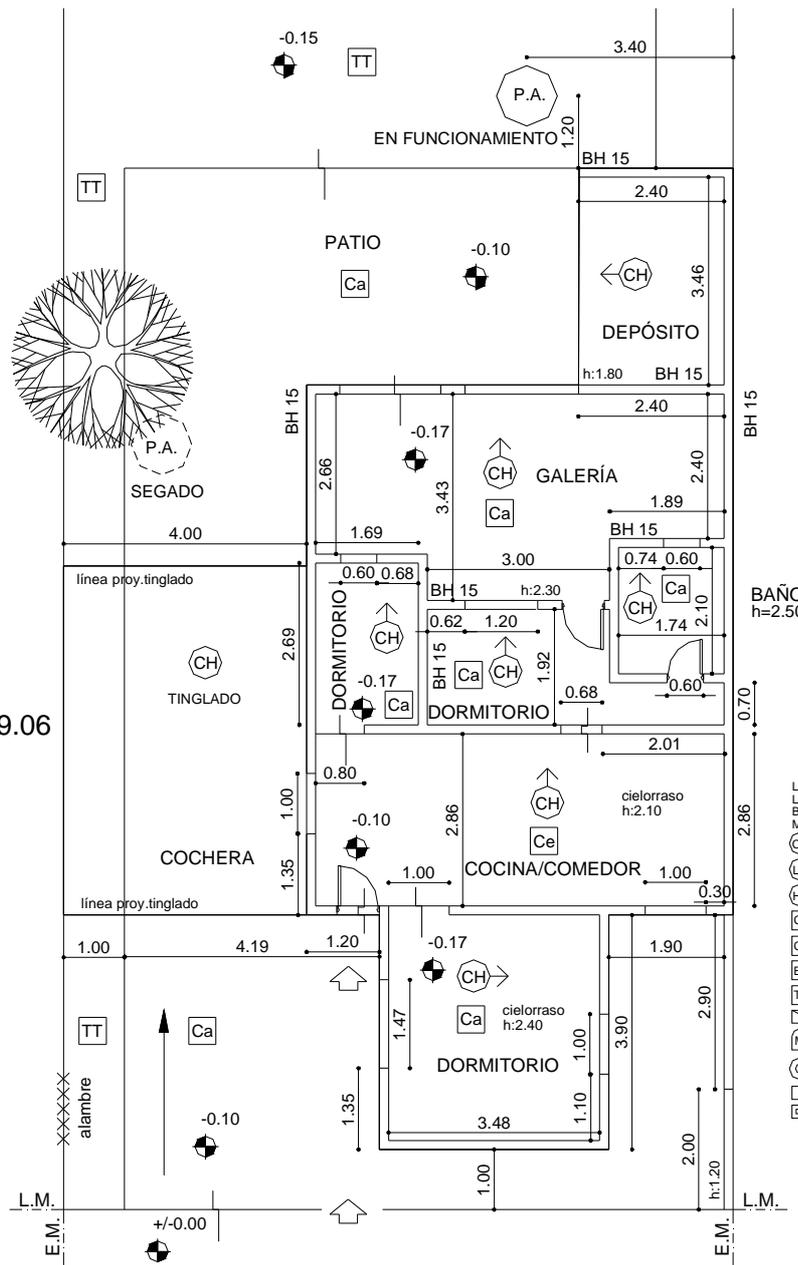
TITULAR: GUTIERREZ, ESTER GABRIELA

SECTOR: 03 MANZANA: 09 LOTE: 05

TIPO DE INTERVENCION:



SUP: 109.06



- LC Ladrillos comunes
- LH Ladrillos huecos
- BH Bloques de hormigón
- Md Madera
- CH Cubierta de chapa
- LC Losa cerámica
- HA Hormigón armado
- Ce Baldosas cerámicas
- Ca Carpeta
- Ba Baldosas calcáreas
- TT Tablero eléctrico
- M Medidor eléctrico
- Termostanque
- Calefón
- Estufa

S03 M09 L05  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

SANTA ANA

CONFORME BENEFICIARIO

# PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS

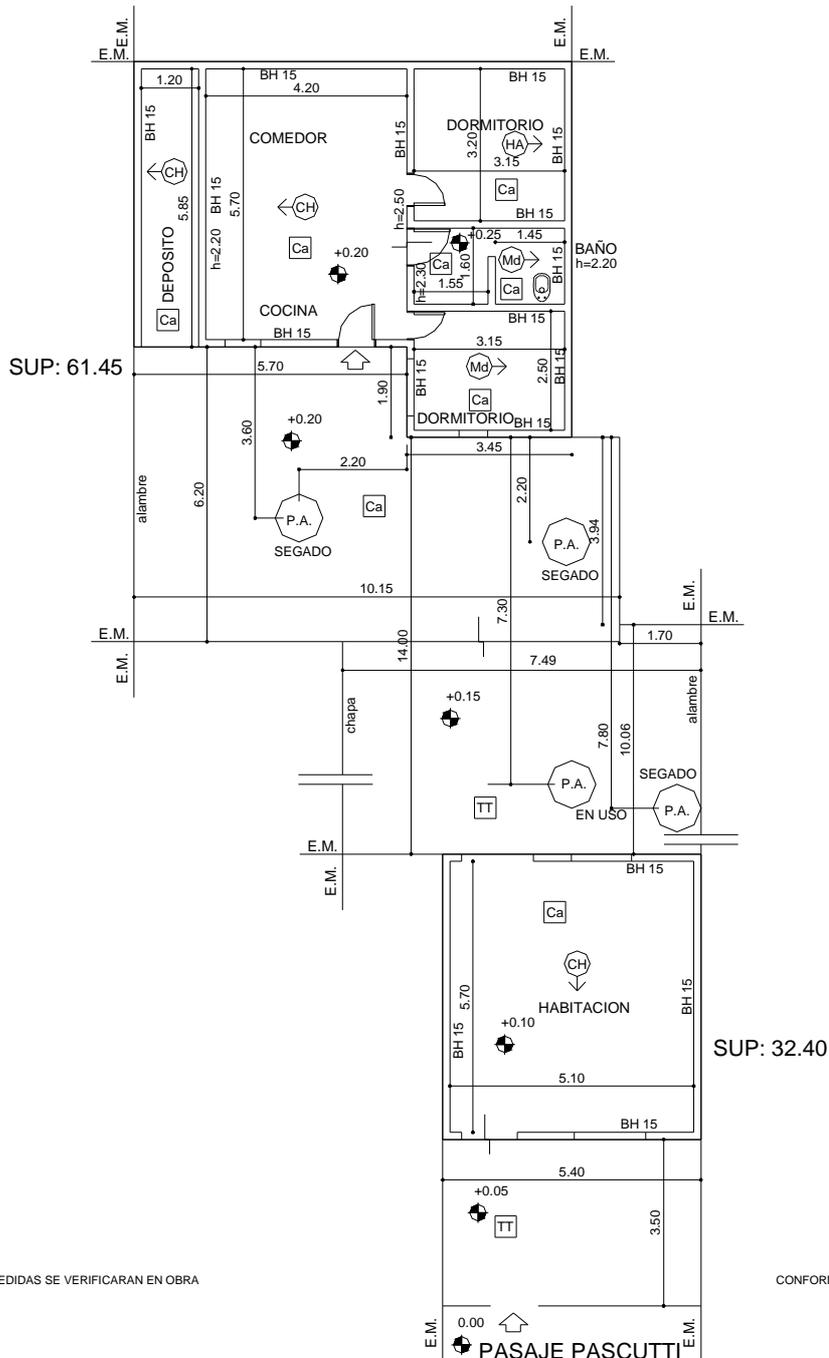
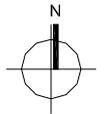
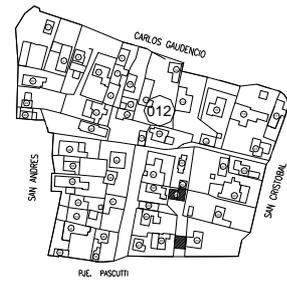
## Relevamiento físico

BARRIO: GENERAL SAVIO

TITULAR: BRIZUELA OSCAR

SECTOR: 4 MANZANA: 12 LOTE: 25

TIPO DE INTERVENCION:



- LC Ladrillos comunes
- LH Ladrillos huecos
- BH Bloques de hormigón
- Md Madera
- CH Cubierta de chapa
- LC Losa cerámica
- HA Hormigón armado
- Md Madera
- Ce Baldosas cerámicas
- Ca Carpeta
- Ba Baldosas calcáreas
- TT Piso de tierra
- TT Tablero eléctrico
- M Medidor eléctrico
- TT Termotanque
- Ca Calefón
- Ca Estufa

S4 M12 L25  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

CONFORME BENEFICIARIO

# PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS

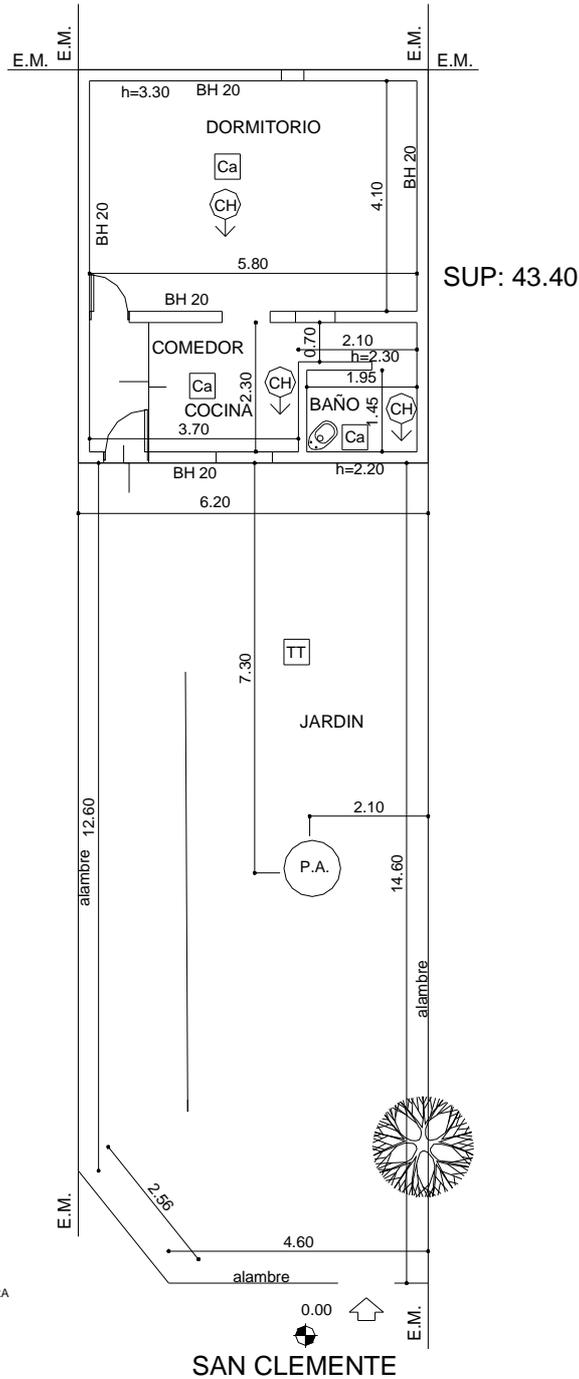
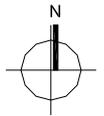
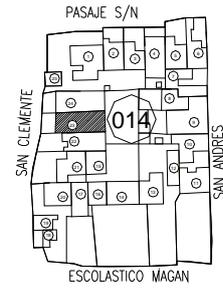
## Relevamiento físico

BARRIO: GENERAL SAVIO

TITULAR: SANABRIA LUISA/ SANABRIA AMALIA

SECTOR: 5 MANZANA: 14 LOTE: 23

TIPO DE INTERVENCION:



- LC Ladrillos comunes
- LH Ladrillos huecos
- BH Bloques de hormigón
- Md Madera
- CH Cubierta de chapa
- LC Losa cerámica
- HA Hormigón armado
- Ce Baldosas cerámicas
- Ca Carpeta
- Ba Baldosas calcáreas
- TT Piso de tierra
- Tabletero eléctrico
- M Medidor eléctrico
- Termostanque
- Calefón
- Estufa

S5 M14 L23  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

CONFORME BENEFICIARIO

0.00 ↑  
**SAN CLEMENTE**

## 6. PROYECTO HABITACIONAL

Teniendo en cuenta la información obtenida a través de las entrevistas estructuradas y de profundidad realizadas a beneficiarios (miembros del Asentamiento) para este proyecto habitacional, se diseñó la siguiente propuesta del plan de viviendas:

- Conjunto de un total de 915 lotes, 413 existentes y 502 nuevos.
- 502 viviendas individuales de 2 dormitorios en planta baja (55.00 m<sup>2</sup>).
- 413 viviendas existentes a mejorar mediante la implementación de un kit.
- Cuenta con espacios verdes.
- Planta Depuradora
- Salón Comunitario
- Batería de Baños y Cocina
- Dispensario
- Posta Policial
- Galpón de Reciclaje
- Plaza de feria
- Equipamiento alternativo de Escuelas Especiales
- Playones deportivos

### 6.1 COSTO DE TERRENOS

- Tipología 2 dormitorios en planta baja con mínimo de 132 m<sup>2</sup>, con un costo de \$5355,19 (\$ 4.900.000 de expropiación dividido 915 lotes incluyendo nuevos y existentes).
- Se propondrá a los beneficiarios las diferentes alternativas de solución habitacional, según composición familiar, proyección futura, casos de desdoblamiento por hacinamiento (prioridad de elección para el núcleo principal), etc. Todo ello dentro del marco de las posibilidades reales de la elección y criterios preestablecidos.

### 6.2 COSTO DE UNIDADES

DESCRIPCION	COSTO UNIDAD	COSTO TERRENO	COSTO INFRA ESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO	TOTAL UNIDAD CON TERRENO	ALICUOTA MENSUAL (360 MESES)
VIV. 2 DORM. P.B.	\$ 93.500,00	\$ 5355,19	\$ 33874,00	\$ 132.729,19	\$ 368,69

**Nota:** la financiación propuesta es a modo ilustrativo y a 30 años, ya que el planteo es que no serán pagadas por los beneficiarios.

## 7. RESUMEN

Este proyecto habitacional está dirigido a familias habitantes del Asentamiento General Savio, incluídas en censo poblacional cerrado, es decir que se deberá mantener la población mediante Acta Compromiso a fin de asegurar la viabilidad del proyecto.

Las nuevas unidades serán destinadas a las familias cuya vivienda actual se encuentre afectada por el proyecto de reordenamiento y por lo tanto deban ser relocalizadas; y a situaciones de hacinamiento de grupos familiares en viviendas existentes que ameriten desdoblamientos justificados socialmente tales como:

- Familias nucleares
- Parejas de novios con proyecto de casamiento o convivencia
- Hogares monoparentales (jefatura femenina o masculina) con hijos
- Hogares extensos
- Personas solas

No se requerirán ingresos mínimos de los hogares como requisito.

## **8. BIBLIOGRAFÍA**

1. Gutiérrez, Alicia: "Pierre Bourdieu. Las Practicas Sociales". Ed. Universitaria, Universidad Nacional de Misiones, 1995 – Posadas. Argentina.
2. Reglamento Operativo Programa Mejoramiento de Barrios II – Préstamo BID 1842/OC-AR. Febrero 2008.

**GESTIÓN JURÍDICA**

**TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

## 1. ANTECEDENTES DOMINIALES

### 1.1 INMUEBLES OCUPADOS POR EL ASENTAMIENTO

- a) Inmueble sito en la ciudad de Córdoba, inscripto en el Registro General de la Propiedad de la Provincia, bajo la Matrícula N°30.583 (11)- Planilla de Loteo B 16 vta. del Departamento Capital, a nombre de Caja Mutual de Ayuda Reciproca para Obreros y Empleados de la Industria del Metal y Afines de la Provincia de Córdoba, y el Sindicato de Trabajadores de la Industria de la Alimentación, en condominio, con Nomenclatura Catastral N°:1101011630001002000, según la Dirección Provincial de Catastro.

Identificado como: UNA FRACCION DE TERRENO ubicada en Villa Azalais, Departamento Capital, designado según Plano de Loteo 77113, visado por la DIRECCION DE Catastro de la Provincia de Córdoba, conforme las actuaciones labradas en el Expediente N° 1320-0033-72663-78, como LOTE 17, con una superficie de diecinueve hectáreas, ocho mil trescientos cuarenta y nueve metros, cuarenta decímetros cuadrados.

Lindando: Al Norte: con Lote 15; al Sud, calle de por medio con Barrio Residencial América; al Oeste con Lote 12 y al Este, con parte del Lote 16 y con calle 8 de Barrio Villa Azalais.

- b) Inmueble sito en la ciudad de Córdoba, inscripto en el Registro General de la Propiedad de la Provincia, bajo la Matrícula N°30.582 (11). del Departamento Capital, a nombre de Caja Mutual de Ayuda Reciproca para Obreros y Empleados de la Industria del Metal y Afines de la Provincia de Córdoba, y el Sindicato de Trabajadores de la Industria de la Alimentación, en condominio, con Nomenclatura Catastral N°:1101011630001012000, según la Dirección Provincial de Catastro.- Identificado como: una fracción de terreno ubicada en Villa Azalaiz, Departamento Capital, designado en Plano 47620 como LOTE 12, con una superficie de siete hectáreas, cinco mil seiscientos ochenta metros, cuarenta decímetros cuadrados.- Que mide al Sud, Línea 36-51, ciento cuarenta y siete metros con sesenta y siete centímetros; al Este, Línea 51-49, diez metros con setenta y seis centímetros; al Sud-Este, Línea 49-47, quinientos cincuenta y tres metros con ochenta y siete centímetros, lindando por estos tres tramos con la Empresa Provincial de Energía Eléctrica (EPEC); al Norte, Línea 42-47, veinte metros con trece centímetros; lindando con Lote 11; el costado Nor -Oeste está formado por dos tramos, comprendidos, el primero de ellos entre los puntos 42-38, que mide doscientos treinta y ocho metros con cincuenta y tres centímetros; y el segundo de ellos, entre los puntos 38-37, que mide doscientos sesenta metros con cuarenta y cinco centímetros, lindando respectivamente con Lote 11 y calle; al Oeste, Línea 36-37, que mide ciento ochenta y dos metros con veinte centímetros, lindando en parte con calle y en parte con mas terreno. No expresa designación de manzana.



trasmitiendo en el mismo acto, dicha posesión a la Dirección de Jurisdicción de Hábitat Social.

Con fecha veintinueve de diciembre de dos mil ocho, el Sr. Director de Asuntos Judiciales de la Procuración del Tesoro de la Provincia de Córdoba, emite certificado respecto del estado del trámite judicial arriba mencionado.

La Provincia de Córdoba ha cumplido con el depósito judicial de los valores de expropiación de los inmuebles.

Con fecha treinta de diciembre de dos mil ocho, la Dirección de Jurisdicción de Hábitat Social de la Provincia de Córdoba, solicitó formalmente a la Procuración del Tesoro de la Provincia de Córdoba, que se ingrese mediante el oficio respectivo, dirigido al Registro General de la Propiedad de la Provincia, el asiento registral de la expropiación de las Matrículas 30.582 y 30.583.

### **1.3 MARCO NORMATIVO REGULATORIO**

- Constitución De la Nación Argentina y Tratados Internacionales de jerarquía constitucional ( por imperio del rt. 31 CN), ratificados por la República Argentina.
- Constitución de la Provincia de Córdoba.
- Leyes N° 9261; N° 9425; N°7343 y sus modificatorias, Ley 8300 y 8789, D.R. N°3290 –90; 2131 Y 458.
- Carta Orgánica Municipal de la Ciudad de Córdoba.
- Código de Edificación – Ordenanzas 9387/95, modificada por Ordenanzas N°9812,9974,10281 y 10354; Ordenanzas N °9386/95 y 9403/95, N°8060 y sus modificatorias.
- Reglamento Operativo Programa de Mejoramiento de Barrios II; Préstamo BID N°1842/ OC-AR.

## **2. INSTRUMENTOS LEGALES DEL PROCESO**

### **1.1 ACTA ACUERDO DE INTERVENCION**

Instrumento mediante el cual se compromete la intervención en la comunidad con el acuerdo de las familias involucradas. Es un instrumento comunitario.

### **1.2 ACTA INFORMATIVA PARA LA RELOCALIZACION**

Instrumento mediante el cual se informa a las familias afectadas por el reordenamiento la necesidad de su relocalización. Es un instrumento individual.

### **1.3 ACTA ACUERDO DE RELOCALIZACION**

Instrumento mediante el cual se conviene la relocalización de informa a las familias afectadas por el reordenamiento la necesidad de su relocalización. Es un instrumento individual.

### **1.4 ACTA DE ADJUDICACION Y TENENCIA PRECARIA**

Instrumento mediante el cual se otorga a las familias la Tenencia de las viviendas.

En el artículo 2.352 del Código Civil se define la tenencia como: “El que efectivamente tiene una cosa, pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa y representante de la posesión del propietario aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho”.

En este caso el poseedor está representado por el Estado.

### **1.5 ESCRITURA**

Instrumento mediante el cual se otorga a las familias todos los derechos posesorios sobre el inmueble.

El Código Civil en su artículo 2.351 dice que “Habrà posesión de las cosas cuando alguna persona, por si o por otro, tenga una cosa en su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”.

En este caso el Estado transfiere mediante el instrumento la posesión a las familias.

## **ACTA ACUERDO DE INTERVENCIÓN**

En la ciudad de Córdoba, Provincia del mismo nombre, República Argentina, a los ..... días del mes de ..... del año ....., el MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL; con domicilio legal en Avenida Vélez Sarsfield N° 2311 de esta Ciudad, representado en este acto, por el Sr. ...., Documento Nacional de Identidad N° ....., conforme a los alcances de la intervención acordada por el Reglamento Operativo del Programa Mejoramiento de Barrios II en la ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, conviene celebrar junto a los habitantes de la comunidad Villa General Savio, los cuales han sido censadas por el Ministerio de Desarrollo Social, esta Acta Acuerdo de Intervención, cuyo objeto es el de establecer los criterios para el reordenamiento urbano y acompañamiento social para las familias de dicho asentamiento y las tareas para la ejecución de la intervención. Para la instrumentación del compromiso, las partes acuerdan que el mismo se hará a través de los equipos Técnicos por parte del Programa y del Grupo de Referentes por parte de las familias del Asentamiento, pero siempre teniendo como principio rector el consenso de las mismas.

La presente Acta Acuerdo de Intervención, se regirá por las siguientes cláusulas: PRIMERA:-Las familias de la comunidad Villa General Savio y el Ministerio de Desarrollo Social, acuerdan que el lugar para llevar a cabo el reordenamiento este localizado en los terrenos donde se encuentra el actual Asentamiento, en el polígono determinado por las calles Carlos Gaudencio al Noreste, Florencio Parravichini al Noroeste, Los Ticas al Oeste, Marambio al Sur, luego por proyección de calle Pichana en sentido Sur-Norte, Escolástico Magan al Sur y en sentido Oeste-Este y Calle Marco del Pont al Este, en sentido Sur-Norte hasta cerrar el polígono en su intersección con Carlos Gaudencio. Zona de B° General Savio de la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba.

SEGUNDA: Las familias de la comunidad Villa General Savio y el Ministerio de Desarrollo Social, conciertan trabajar en conjunto y participar del plan de

trabajo que se desarrolla en el marco del Programa Mejoramiento de Barrios II, a los fines de potenciar la participación comunitaria efectiva.

TERCERA: Las familias de la comunidad Villa General Savio y el Ministerio de Desarrollo Social, pactan que los abajo firmantes, para ser beneficiarios de la vivienda social, deberán estar previamente incluidos en los censos realizados por el Ministerio de desarrollo Social en el mes de Marzo de dos mil cinco; comprometiéndose ambas partes a mantener el control de la cantidad de familias habitantes en el polígono descrito en la cláusula primera a fin de asegurar la viabilidad de la intervención.

Previa lectura de la presente Acta, se firman de conformidad tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados supra.

## ACTA INFORMATIVA PARA RELOCALIZACIÓN

En la ciudad de Córdoba, Capital de la Provincia del mismo nombre, República Argentina, entre el Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, a través del Ministerio de Desarrollo Social, en el marco del “Programa Mejoramiento de Barrios II” representado en este acto por el Director de Jurisdicción de Hábitat Social, ....., D.N.I. N° ....., constituyendo domicilio en Av. Vélez Sarsfield 2311, Ciudad de Córdoba, en adelante la Sub Unidad Ejecutora “**SUE**” por una parte, y el / la Sr. / Sra. .... DNI. N° ....., con domicilio en la vivienda denominada como casa ..... manzana ..... sector ..... según plano de relevamiento del asentamiento denominado Villa General Savio, en adelante el “**BENEFICIARIO**”, por la otra, se deja constancia de que este último ha sido informado de los alcances del Programa antes mencionado y las necesidades en el proceso de intervención que se llevará a cabo en el asentamiento, a saber:

1) Se llevará a cabo en este Barrio, un proyecto financiado por el “Programa de Mejoramiento de Barrios II” - (Provincia, Nación) que intervendrá y modificará las características urbano - ambientales del mismo y transferirá el dominio de la propiedad a los vecinos, siempre y cuando el proyecto ejecutivo integral sea aprobado por parte de la Unidad Coordinadora Nacional del Programa (U.C.N) y por la Municipalidad de Córdoba.

2) La relocalización del **BENEFICIARIO** y su grupo familiar conviviente de **Mza. .... lote ..... sector .....** según plano de denominación interna, es considerado el último recurso siendo imposibles otras alternativas debidamente analizadas y se fundamenta en: (marcar lo que corresponda)

- nuevo trazado de red vial
- su actual residencia está bajo la línea de alta tensión
- la generación de espacios verdes
- la generación de espacio comunitario
- el hacinamiento de construcciones.

3) Que en ese marco, es necesario que el **BENEFICIARIO** ceda, a la **SUE** la porción de terreno con la construcción correspondiente de Mza. .... lote.... según plano de denominación interna, libre de ocupantes, mobiliario y efectos personales; a fin de que la misma sea demolida en cumplimiento del punto 2.

4) La **SUE** autorizará al **BENEFICIARIO** a ingresar a una nueva vivienda emplazada en el sector del nuevo loteo según proyecto, cuyas características constructivas y habitacionales serán equivalentes o superiores que la mencionada en punto 3.

5) La presente Acta es a título informativo y no implica la relocalización del **BENEFICIARIO** hasta tanto se haya implementado el “Acta de Relocalización”;

instrumento previo a la adjudicación definitiva de la vivienda y su escritura traslativa de dominio que se otorgará en forma gratuita, una vez finalizados los trámites de aprobación e inscripción de loteo por los organismos públicos competentes.

Queda Ud. debidamente informado.

Consultas: Te.:

.....  
**Firma Beneficiario**

.....  
**Firma S.U.E.**

## ACTA ACUERDO DE RELOCALIZACIÓN

En la ciudad de Córdoba, Capital de la Provincia del mismo nombre, República Argentina, entre el Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, a través del Ministerio de Desarrollo Social, en el marco del "Programa Mejoramiento de Barrios II" representado en este acto por el Director de Jurisdicción de Hábitat Social, ....., D.N.I. N° ....., constituyendo domicilio en Av. Vélez Sársfield 2311, Ciudad de Córdoba, en adelante la Sub Unidad Ejecutora "**SUE**" por una parte, y el / la Sr. / Sra. .... DNI. N° ....., con domicilio en calle ..... n° ..... del asentamiento denominado Villa General Savio, en adelante el "**BENEFICIARIO**", por la otra, se suscribe la presente Acta Acuerdo que se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** Se llevará a cabo en este Barrio, un proyecto financiado por el "Programa de Mejoramiento de Barrios II" - (Provincia, Nación) que intervendrá y modificará las características urbano - ambientales del mismo y transferirá el dominio de la propiedad a los vecinos, siempre y cuando el proyecto ejecutivo integral sea aprobado por parte de la Unidad Coordinadora Nacional del Programa (U.C.N) y por la Municipalidad de Córdoba.

**SEGUNDA:** Que la relocalización del **BENEFICIARIO** y su grupo familiar conviviente de **Mza. .... lote ....** según plano de denominación interna, es considerado el último recurso siendo imposibles otras alternativas debidamente analizadas y se fundamenta en **nuevo trazado de red vial / su actual residencia bajo la influencia de línea de alta tensión / la generación de espacios verdes / la generación de espacio comunitario / el hacinamiento de construcciones.**

**TERCERA:** Que en ese marco, el **BENEFICIARIO** cede, a la **SUE** la porción de terreno con la construcción correspondiente de Mza. .... lote.... según plano de denominación interna, libre de ocupantes, mobiliario y efectos personales; a fin de que la misma sea demolida en cumplimiento del punto 2.

**CUARTA:** La **SUE** autoriza al **BENEFICIARIO** a ingresar a la vivienda emplazada en el Lote ... ,Manzana ..., según expediente municipal de loteo N° ....., parte de una mayor superficie, inscrita a la Matrícula N° ....., *Departamento Capital (11)*, de B° "General Savio", cuyas características constructivas y habitacionales serán equivalentes o superiores que la mencionada en cláusula **TERCERA.**-

**QUINTA:** El **BENEFICIARIO** acepta las condiciones de relocalización, como un subproyecto de asistencia e integración de las familias, que forma parte del proyecto ejecutivo y vinculación con la red socio-comunitaria existente; la cual se implementará mediante el cumplimiento simultáneo de las cláusulas **TERCERA** y **CUARTA**, pudiendo retirar los materiales que juzgue como necesarios para él de la vivienda a desocupar y, en caso de no hacerlo en el plazo fijado de 24 hs., autoriza por este medio a la demolición de la misma perdiendo todo derecho de reclamo de los mismos.

Asimismo autoriza el ingreso al terreno a desocupar de quien indique la Inspección de Obra a los efectos de proceder al retiro y la limpieza de los elementos que puedan permanecer en el lugar.

**SEXTA:** El **BENEFICIARIO** acepta ocupar y habitar la vivienda descrita en la cláusula **CUARTA**, juntamente con su grupo familiar, de manera inmediata a la recepción de las llaves correspondientes.-

**SEPTIMA:** El **BENEFICIARIO** recibe la vivienda en condiciones de habitabilidad, sin perjuicio de la constatación al momento de la efectiva ocupación de la vivienda realizada conjuntamente con personal de la **SECRETARIA DE LA VIVIENDA**. Asimismo se compromete a poner en conocimiento de la **SECRETARIA DE LA VIVIENDA** cualquier reclamo por falencias que pudieran detectarse en la edificación, siempre que las mismas no sean producto del mal uso de la casa o propias del deterioro normal por el transcurso del tiempo, hasta cumplido el año de la ocupación concretada con la entrega de las llaves, quedando asimismo notificados que, cumplido dicho plazo, se extinguirá para los ocupantes el derecho de reclamar cualquier tipo de reparación no denunciada dentro del plazo fijado, sin perjuicio de lo establecido en el Código Civil.-

**OCTAVA:** Queda prohibido para El **BENEFICIARIO**, alquilar, vender o ceder por cualquier título la unidad habitacional asignada, ya sea total o parcialmente, debiendo la misma ser destinada exclusivamente a vivienda familiar del grupo declarado, quedando asimismo prohibido variar el destino de la misma, por el término de diez (10) años, salvo autorización previa, la que podrá ser evaluada con posterioridad a la escrituración individual. La falta de cumplimiento de alguna de las obligaciones mencionadas o el simple abandono del inmueble, dará lugar a la SUE a solicitar la devolución inmediata del mismo, libre de ocupantes y cosas, y en perfectas condiciones de conservación y libre de deudas.-

**NOVENA:** El **BENEFICIARIO** se obliga a partir de la fecha del presente, a respetar el amojonamiento del terreno y al pago de los impuestos, tasas y servicios que graven el inmueble. Asimismo la SUE, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Operativo, gestionará la aplicación de tarifas de carácter social para las tasas de los servicios básicos de luz, y agua potable.-

**DECIMA:** En caso de fallecimiento de El **BENEFICIARIO**, los familiares convivientes podrán seguir ejerciendo los derechos emergentes del presente, debiendo comunicar tal situación a la Dirección de Jurisdicción de Hábitat Social, y manifestar su voluntad, de hacerse cargo de los derechos y obligaciones emergentes de la presente.-

**DECIMO PRIMERA:** La **SUE**, podrá requerir en cualquier momento la documentación que considere pertinente a los efectos de perfeccionar el instrumento legal definitivo.

**DECIMO SEGUNDA:** La adjudicación definitiva de la vivienda y su escritura traslativa de dominio se otorgará en forma gratuita, una vez finalizados los

trámites de aprobación e inscripción de loteo por los organismos públicos competentes.-

En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Córdoba a los .....días del mes de ..... del año .....

DATOS DEL/la VECINO/a
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombres y Apellidos</li><li>• Doc. De Identidad</li><li>• Identificación del lote que ocupa (calle, N°, circunscripción, sección, Manzana, parcela)</li></ul>

.....

**Firma Beneficiario**

.....

**Firma S.U.E.**

Talón para el Beneficiario

**Para solicitar información sobre el Programa de Mejoramiento de Barrios y para hacer reclamos referidos a las características de intervención a realizar en el barrio, las partes deberán dirigirse a la Unidad Ejecutora Provincial que funciona en la calle .....**

**teléfonos .....**

**e-mail .....**

## ACTA DE ADJUDICACIÓN Y TENENCIA PRECARIA

En la Ciudad de Córdoba, Provincia del mismo nombre, Republica Argentina, a los ..... días del mes de ..... del año ....., entre el **MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL**; con domicilio legal en Avenida Vélez Sarsfield N° 2311 de esta Ciudad, representado por el Sr. ....(A)....., Documento Nacional de Identidad N° ....., por una parte, en adelante la Sub Unidad Ejecutora **“S.U.E.”**, y por la otra parte el Sr./Sra. ...., D.N.I N° ..... con domicilio en el inmueble objeto del presente acto, en adelante **“EL BENEFICIARIO”**, convienen en suscribir la presente acta de ADJUDICACIÓN Y TENENCIA PRECARIA, la que estará sujeta a las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** La **“S.U.E.”**, conforme los alcances de la intervención acordada por el Reglamento Operativo del Programa de Mejoramiento de Barrios II, Córdoba, Provincia de Córdoba, Préstamo 1842 / OC-AR, autoriza a **“EL BENEFICIARIO”** a ingresar a la vivienda que esta emplazada en el Lote....., Manzana ....., según expediente Municipal de loteo N° ....., parte de una mayor superficie, inscripta a las Matrículas N° ....., *Departamento Capital (11)*, de B° General Savio, de esta ciudad de Córdoba. **SEGUNDA:** **“EL BENEFICIARIO”** acepta ocupar y habitar la vivienda descrita, juntamente con su grupo familiar, como VIVIENDA UNICA, FAMILIAR Y PERMANENTE de manera inmediata a la recepción de la misma. **TERCERA:** **“EL BENEFICIARIO”** recibe la vivienda en condiciones de habitabilidad, sin perjuicio de la constatación al momento de la efectiva ocupación de la vivienda realizada conjuntamente con personal de la **SECRETARIA DE LA VIVIENDA**. Asimismo se compromete a poner en conocimiento de la **SECRETARIA DE LA VIVIENDA** cualquier reclamo por falencias que pudieran detectarse en la edificación, siempre que las mismas no sean producto del mal uso de la casa o propias del deterioro normal por el transcurso del tiempo, hasta cumplido el año de la ocupación concretada con la entrega de las llaves, quedando asimismo notificados que, cumplido dicho plazo, se extinguirá para los ocupantes el derecho de reclamar cualquier tipo de reparación no denunciada dentro del plazo fijado, sin perjuicio de lo establecido en el Código Civil. **CUARTA:** Queda prohibido para **“EL BENEFICIARIO”**, alquilar, vender o ceder por cualquier título la unidad habitacional asignada, ya sea total o parcialmente desde la instancia misma de suscripción del presente y ocupación efectiva de aquélla, debiendo la misma ser destinada exclusivamente a VIVIENDA FAMILIAR del grupo declarado, quedando asimismo prohibido variar el destino de la misma, por el término de diez (10) años a contar de la fecha de la presente ACTA, salvo autorización previa, la que podrá ser evaluada con posterioridad a la escrituración individual. La falta de cumplimiento de

alguna de las obligaciones mencionadas o el simple abandono del inmueble, dará lugar a la **“S.U.E.”** a solicitar la devolución inmediata del mismo, una vez notificado fehacientemente, libre de ocupantes y cosas, y en perfectas condiciones de conservación y libre de deudas. **QUINTA: “EL BENEFICIARIO”** se obliga a partir de la fecha de la presente ACTA, a respetar el amojonamiento del terreno y al pago puntual de los impuestos, tasas y servicios que graven el inmueble. Asimismo la **“S.U.E.”**, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Operativo, gestionará la aplicación de tarifas de carácter social para las tasas de los servicios básicos de luz, y agua potable. **SEXTA:** En caso de fallecimiento de **“EL BENEFICIARIO”** los familiares convivientes podrán seguir ejerciendo derechos emergentes de la presente ACTA, debiendo comunicar tal situación a la **“S.U.E.”**, y manifestar su voluntad, de hacerse cargo de los derechos y obligaciones procedentes de la presente. **SÉPTIMA:** La adjudicación definitiva de la vivienda y la escritura traslativa de dominio se otorgará en forma gratuita, una vez finalizados los trámites de aprobación e inscripción de loteo por los organismos públicos competentes. **OCTAVA:** Ante cualquier controversia que pudiera surgir en el ejercicio de los derechos y obligaciones previstos en la presente, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder, siendo válidas todas las notificaciones que a los domicilios arriba expresados se realicen. **DECIMA:** La presente Acta se otorga AD-REFERENDUM del Sr. ....(A).....-EN PRUEBA DE CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN las partes firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha de su otorgamiento.

**CONSTE:** POR LA PRESENTE, QUE EN EL LUGAR Y FECHA SUPRA INDICADOS, COMPARECE UNA PERSONA QUE MANIFIESTA LLAMARSE ..... , EXHIBIENDO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° ....., QUIEN INSERTA SU FIRMA, POR ANTE MI QUE DOY FE.

## ACTA INFORME SOBRE TITULARIDAD DE LA VIVIENDA

En la Ciudad de Córdoba, Provincia del mismo nombre, Republica Argentina, a los ..... días del mes de ..... del año ....., a través del presente se deja constancia que la titularidad de la vivienda ubicada en Manzana ..... Lote..... de Barrio General Savio, corresponde al Sr/a. ....DNI N°.....

puesto que **el grupo familiar conviviente resolvió de mutuo acuerdo** al momento de la adjudicación que la titularidad fuera a nombre de la persona de referencia.

Los derechos del cónyuge Sr./a....., DNI N°....., quedan avalados mediante la presentación del certificado de convivencia anexo al expediente.

Se deja constancia de que la elección de titularidad de la vivienda no es arbitraria, sino resultado del trabajo en conjunto con el grupo familiar beneficiario, según criterio social establecido desde el Programa Mejoramiento de Barrios II.

Previa lectura de la presente Acta, se firman de conformidad tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados supra.

## ACTA INFORME SOBRE TITULARIDAD DE LA VIVIENDA

En la Ciudad de Córdoba, Provincia del mismo nombre, Republica Argentina, a los ..... días del mes de ..... del año ....., a través del presente se deja constancia que la titularidad de la vivienda ubicada en Manzana ..... Lote..... de Barrio General Savio, corresponde al Sr/a. ....DNI N°.....

puesto que **el grupo familiar conviviente resolvió de mutuo acuerdo** al momento de la adjudicación que la titularidad fuera a nombre de la persona de referencia.

Los derechos del cónyuge Sr./a....., DNI N°....., quedan avalados mediante la presentación de copia de libreta de matrimonio anexada al expediente.

Se deja constancia de que la elección de titularidad de la vivienda no es arbitraria, sino resultado del trabajo en conjunto con el grupo familiar beneficiario, según criterio social establecido desde el Programa Mejoramiento de Barrios II.

Previa lectura de la presente Acta, se firman de conformidad tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados supra.

**GERENCIAMIENTO DE PROYECTO**

**TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

## **1. MEMORIA DE GERENCIAMIENTO DE PROYECTO**

### **1.1 ETAPAS**

- A- Organización y planificación general
- B- Búsqueda de alternativas de resolución
- C- Elaboración de Anteproyecto
- D- Elaboración de Proyecto Ejecutivo Integral (P.E.I.)
- E- Elaboración de documentación para proceso licitatorio
- F- Licitación

### **1.2 ORGANIZACIÓN Y PLANIFICACION GENERAL**

Para el desarrollo de las actividades solicitadas se conforma un equipo de trabajo que se compone de:

- 1) Mesa de Gestión, integrada por todas los Organismos involucrados en al Obra: Provincia y Municipio con sus áreas y Empresas de Servicios. El objetivo de la Mesa de Gestión es agilizar la tramitación de expedientes, corrección de documentación, asesorar al equipo técnico cuando se lo requiera, realizar acuerdos de trabajo y extraordinarios en caso de necesitarse, elaborar los anteproyectos relacionados en caso de contarse con la capacidad operativa, etc. Es decir llevar adelante todas las acciones necesarias para considerar al emprendimiento como prioritario y lograr la aprobación de los Anteproyectos y la documentación pertinente en el MENOR TIEMPO POSIBLE.
- 2) 1 Equipo Gerenciador de Proyecto, coordinador de la Mesa de Gestión.
- 4) Equipo de técnico compuesto por:
  - 12 Trabajadores Sociales
  - 2 Arquitectos
  - 1 Ingeniero
  - 1 Abogado
  - 1 Contador

Este equipo, coordinado por el Equipo Gerenciador, es el responsable del armado de la documentación para llegar al proceso licitatorio, ya sea elaborando la misma o articulando con los organismos que intervienen y colaboran en la Mesa de Gestión.

### **1.3 BUSQUEDA DE ALTERNATIVAS DE RESOLUCIÓN**

Las alternativas de solución se han dado en función de los Programas vigentes y con factibilidad de aplicación y que tiendan a lograr una solución integral. Para ello, es necesario la articulación con 3 Programas simultáneos:

- A) Mi Casa mi Vida, préstamo BID 1765/OC-AR: Programa de relocalización de Grupos Vulnerables. Opera con comunidades que son factibles de realojo, principalmente que se encuentran a al vera de cursos de agua o afectadas por factores de riesgo ambiental, naturales o antrópicos. Como no es el caso de General Savio, asentamiento de gran magnitud; se aplica a una parte del mismo donde se encuentran las afectaciones ambientales y donde interviene el reordenamiento.
- B) Programa Mejoramiento de Barrios II: a diferencia del I que contemplaba la construcción de unidades para familia a relocalizar y mejoras de

viviendas existentes, sólo cubre el financiamiento de la infraestructura; por lo tanto necesita de programas que resuelvan este punto.

C) Programa Mejor Vivir: resuelve los mejoramientos o completamientos de viviendas existentes.

El problema del terreno fue resuelto mediante expropiación (la otra alternativa era la compra).

Un tercer inconveniente era la capacidad del espacio para lograr una alternativa que resolviera el hacinamiento del actual asentamiento, para lo cual se estudiaron diversas propuestas de densificación, algunas fuera de normativa, para lo cual se evaluó simultáneamente la viabilidad en el corto plazo de cada una.

## **1.4 ELABORACIÓN DE ANTEPROYECTO**

El Equipo técnico bajo la supervisión del Equipo Gerenciador realiza todas las tareas para la conformación del anteproyecto. Para ello se efectúan las articulaciones, reuniones y consultas necesarias con todos los organismos intervinientes.

De esta forma el producto es consensuado entre todas las partes.

## **1.5 ELABORACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO INTEGRAL (P.E.I.)**

Una vez cerrada la etapa de anteproyectos, el Equipo Técnico realiza los Proyectos Ejecutivos necesarios para el llamado a licitación.

Una alternativa que depende de los acuerdos con los entes de financiamiento es la posibilidad de eliminar esta instancia y llamar a licitación con nivel de anteproyecto; y resolver esta instancia en el período post licitatorio a cargo de la adjudicataria; lo cual debe considerarse tanto en Pliegos como en presupuesto.

## **1.6 ELABORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN PARA PROCESO LICITATORIO**

Igual que el punto anterior será responsabilidad del Equipo Técnico; donde la parte urbana será la encargada de los Pliegos de Especificaciones Técnicas y Planos, y la parte Legal y Contable de las Bases y Condiciones como de toda documentación de índole legal y administrativa para el llamado a licitación.

## **1.7 LICITACIÓN**

Se realizará la publicación en medios de comunicación el llamado, con el costo de los pliegos, los tiempos de presentación de las ofertas, y toda la información necesaria quedará disponible a los oferentes durante el tiempo que se estipule a tal efecto.

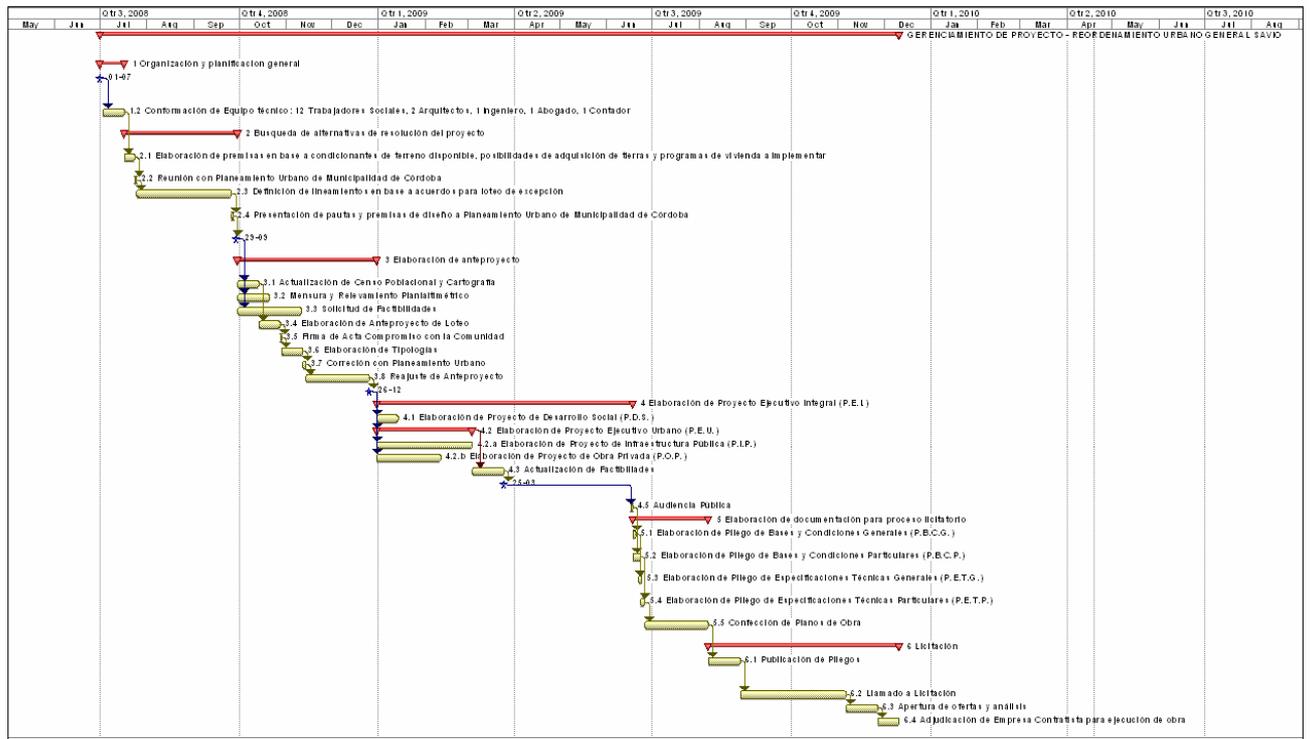
Luego de la apertura de sobres y conocido el ganador se procederá a la evaluación de las ofertas y se establecerá el período en el cual las Empresas podrán presentar alguna objeción. Vencido éste, se procederá a la adjudicación de la obra.

ID	Nombre de obra	Duración	Obrt	Filia	Predecesores	Resource Names	Otr 2, 2005			Otr 3, 2005			Otr 4, 2005			Otr 1, 2006
							Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan
1	GERENCIAMIENTO DE PROYECTO - REORDENAMIENTO URBANO GENERAL SAVIO	378 days	Tue 01-07-08	Thu 10-12-09												
2	1 Organización y planificación general	12 days	Tue 01-07-08	Wed 16-07-08												
3	1.1 Conformación de Equipo coordinador 1 Arquitecto, 1 Trabajador Social	2 days	Tue 01-07-08	Wed 02-07-08												
4	1.2 Conformación de Equipo Técnico: 12 Trabajadores Sociales, 2 Arquitectos, 1 Ingeniero, 1 Abogado, 1 Contador	10 days	Thu 03-07-08	Wed 16-07-08												
5	2 Búsqueda de alternativas de resolución del proyecto	53 days	Thu 17-07-08	Mon 25-09-08												
6	2.1 Elaboración de premisas en base a condicionante de terreno disponible, posibilidades de adquisición de tierras y programas de vivienda	5 days	Thu 17-07-08	Wed 23-07-08												
7	2.2 Reunión con Planeamiento Urbano de Municipalidad de Córdoba	1 day	Thu 24-07-08	Thu 24-07-08												
8	2.3 Definición de lineamientos en base a acuerdo para loteo de excepción	45 days	Fri 25-07-08	Thu 25-09-08												
9	2.4 Presentación de pautas y premisas de diseño a Planeamiento Urbano de Municipalidad de Córdoba	1 day	Fri 26-09-08	Fri 26-09-08												
10	2.5 Firma de Acta Compromiso con la Comunidad	1 day	Mon 29-09-08	Mon 29-09-08												
11	3 Elaboración de anteproyecto	55 days	Tue 30-09-08	Tue 30-12-08												
12	3.1 Actualización de Censo Poblacional y Cartografía	10 days	Tue 30-09-08	Mon 13-10-08												
13	3.2 Mensura y Relevamiento Planimétrico	15 days	Tue 30-09-08	Mon 20-10-08												
14	3.3 Solidez de Factibilidad	30 days	Tue 30-09-08	Mon 10-11-08												
15	3.4 Elaboración de Anteproyecto de Loteo	10 days	Tue 14-10-08	Mon 27-10-08												
16	3.5 Firma de Acta Compromiso con la Comunidad	1 day	Tue 28-10-08	Tue 28-10-08												
17	3.6 Elaboración de Tipologías	10 days	Wed 29-10-08	Tue 11-11-08												
18	3.7 Corrección con Planeamiento Urbano	2 days	Wed 12-11-08	Thu 13-11-08												
19	3.8 Reajuste de Anteproyecto	30 days	Fri 14-11-08	Thu 25-12-08												
20	3.9 Corrección Final de Anteproyecto y Presiado	3 days	Fri 26-12-08	Tue 30-12-08												
21	4 Elaboración de Proyecto Ejecutivo Integral (P.E.I.)	121 days	Wed 31-12-08	Wed 17-06-09												
22	4.1 Elaboración de Proyecto de Desarrollo Social (P.D.S.)	10 days	Wed 31-12-08	Tue 13-01-09												
23	4.2 Elaboración de Proyecto Ejecutivo Urbano (P.E.U.)	45 days	Wed 31-12-08	Tue 03-03-09												
24	4.2.a Elaboración de Proyecto de Infraestructura Pública (P.I.P.)	45 days	Wed 31-12-08	Tue 03-03-09												
25	4.2.b Elaboración de Proyecto de Obra Privada (P.O.P.)	30 days	Wed 31-12-08	Tue 10-02-09												
26	4.3 Actualización de Factibilidad	15 days	Wed 04-03-09	Tue 24-03-09												
27	4.4 Presentación de Proyecto de Planeamiento Urbano para licitación	60 days	Wed 25-03-09	Tue 16-06-09												
28	4.5 Audiencia Pública	1 day	Wed 17-06-09	Wed 17-06-09												
29	5 Elaboración de documentación para proceso licitatorio	36 days	Thu 18-06-09	Thu 05-08-09												
30	5.1 Elaboración de Pliego de Bases y Condiciones Generales (P.B.C.G.)	2 days	Thu 18-06-09	Fri 19-06-09												
31	5.2 Elaboración de Pliego de Bases y Condiciones Particulares (P.B.C.P.)	3 days	Thu 18-06-09	Mon 22-06-09												
32	5.3 Elaboración de Pliego de Especificaciones Técnicas Generales (P.E.T.G.)	2 days	Mon 22-06-09	Tue 23-06-09												
33	5.4 Elaboración de Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares (P.E.T.P.)	3 days	Tue 23-06-09	Thu 25-06-09												
34	5.5 Confección de Plano de Obra	30 days	Fri 26-06-09	Thu 06-08-09												
35	6 Licitación	30 days	Fri 07-08-09	Thu 10-12-09												
36	6.1 Publicación de Pliego	15 days	Fri 07-08-09	Thu 27-08-09												
37	6.2 llamado a Licitación	50 days	Fri 28-08-09	Thu 05-11-09												
38	6.3 Apertura de ofertas y análisis	15 days	Fri 06-11-09	Thu 26-11-09												
39	6.4 Adjudicación de Empresa Contratista para ejecución de obra	10 days	Fri 27-11-09	Thu 10-12-09												

Proyecto: GESTION DE PROYECTO REORDENAMIENTO URBANO GENERAL SAVIO  
Fecha: 01/07/2008

Tarea: Retraso: Progreso estimado: Retraso de proyecto:   
 Progreso: Tarea estimada: Doble: Agrupar por niveles:   
 Hijo: Hijo estimado: Tareas externas:

Página 1



Proyecto: GESTION DE PROYECTO REORDENAMIENTO URBANO GENERAL SAVIO  
Fecha: 01/07/2008

Tarea: Retraso: Progreso estimado: Retraso de proyecto:   
 Progreso: Tarea estimada: Doble: Agrupar por niveles:   
 Hijo: Hijo estimado: Tareas externas:

Página 3

**GERENCIAMIENTO DE OBRA**

**TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

## **1. MEMORIA DE GERENCIAMIENTO OBRA**

### **1.1 ETAPAS**

- A- Revisión de Anteproyectos y Elaboración de Proyectos.
- B- Inspección de Obras hasta su recepción provisoria.
- C- Inspección de Obras hasta su recepción definitiva.

### **1.2 ORGANIZACIÓN DE RECURSOS HUMANOS**

Para el desarrollo de las actividades solicitadas se conforma un equipo de trabajo que se compone de:

- 1) Mesa de Gestión, integrada por todas los Organismos involucrados en al Obra: Provincia y Municipio con sus áreas y Empresas de Servicios.
- 2) 1 Equipo Gerenciador de Proyecto, coordinador de la Mesa de Gestión.
- 3) 1 Inspector de obra Urbano y 1 Inspector de obra Social
- 4) Equipo de campo compuesto por:
  - 4 Trabajadores Sociales
  - 2 Psicólogos
  - 1 Arquitecto
  - 1 Ingeniero
  - 1 Abogado
  - 1 Contador

## **2. 1º ETAPA: REVISIÓN DE ANTEPROYECTO Y ELABORACION DE PROYECTOS**

Durante esta primera etapa se desarrollará en 30 días y estará a cargo de la Empresa adjudicada para la ejecución de la obra.

La misma se organizará en dos sub etapas:

### **2.1 REVISIÓN DE ANTEPROYECTO**

En una primera instancia un Equipo Coordinador hará un estudio general del anteproyecto y organizará el trabajo y los pasos a seguir.

Una vez hecho esto, los distintos especialistas asistirán en la primera etapa de revisión del anteproyecto.

La revisión de anteproyecto tendrá a un encargado general que será el responsable por parte de la Empresa de la coordinación de las tareas de todos los profesionales.

El grupo coordinador se encargará durante esta etapa de revisar los informes obtenidos por los especialistas, solicitar algún tipo de información extra si lo considerase necesario, y posteriormente permanecer en contacto con la El Equipo Gerenciador y la Inspección de Obra para mantenerlos al tanto de los avances de la revisión.

Este trabajo consistirá en revisar la información proporcionada por el equipo que realizó el anteproyecto.

La revisión comprenderá el análisis de información cruzando datos, corroborando la consistencia y corroborando posibles omisiones en:

- Pliegos de Bases y Condiciones
- Pliegos de Especificaciones Técnicas
- Memorias Descriptivas
- Planillas de Cómputos y Presupuestos
- Planos

## **2.2 EJECUCIÓN DE PROYECTO**

Esta sub etapa comprenderá:

Confección y aprobación de Proyectos Ejecutivos de:

- Loteo
- Red de Agua
- Red Eléctrica
- Red de Alumbrado Público
- Red Vial y Desagües Pluviales
- Arbolado Público y Espacios Verdes y mobiliario urbano
- Red Cloacal
- Impacto Ambiental

La aprobación de los Proyectos Ejecutivos será realizada por la Empresa Contratista en el plazo de 30 días posteriores a la presentación de los mismos

## **3. 2º ETAPA: EJECUCIÓN DE OBRAS**

Durante toda la obra se verificará periódicamente la compatibilidad de entre la obra y los cronogramas establecidos, tanto para la ejecución de obras como para las inversiones previstas.

Los inspectores, realizarán informes periódicos sobre el avance de obra. Y verificarán si todo va de acuerdo a lo establecido o si hay algún tipo de alteración; en cuyo caso se harán los ajustes necesarios.

Durante el comienzo de ejecución de obras, la tarea más importante de los inspectores es la de verificar y aprobar las tareas de replanteo y controlar que las obras sea ejecutadas de acuerdo a los planos de Proyectos Ejecutivos aprobados o provisorios en caso de encontrarse en curso la aprobación.

Antes comenzar con las obras y durante las mismas, la Inspección se encargará de revisar y aprobar los puntos fijos y las cotas que presente el Contratista.

A medida que se vaya controlando que la obra avance de acuerdo al cronograma previsto, los inspectores controlarán que la Contratista cuente con el equipo necesario para llevar a cabo la obra en tiempo y forma. Para ello contarán con la colaboración de los Técnicos del Equipo de Campo.

Por otra parte, la Inspección, se encargará de controlar que la Contratista cuente con todo el personal idóneo y necesario para llevar a cabo los trabajos,

así como también de controlar e inspeccionar todas las tareas que lleven a cabo los mismos.

Para controlar el cumplimiento de las normas de Seguridad e Higiene y para determinar los niveles de contaminación del ambiente de trabajo se contará con la participación del ingeniero Urbano de Campo cuyo perfil incluirá experiencia en estos temas.

Él se encargará también de establecer y operar el procedimiento de denuncias y peritajes de accidentes de trabajo y enfermedades.

Por otro lado tendrá que controlar que en la obra se cumpla con el Plan de Manejo Ambiental (PMA).

A lo largo de toda la obra, la Inspección estará en permanente contacto con el responsable del área de laboratorio a fin de verificar el control de calidad y realizar el ensayo de los materiales incorporados o por incorporar a la obra, y aprobar o no los informes de rutina sobre los resultados. Para esta tarea contará con la colaboración del Ingeniero del Equipo de Campo.

El Arquitecto del Equipo de Campo realizará tareas de control de Sobrestantes de la obra y apoyo a la Inspección, además de las tareas de pre – realojo con las familias del asentamiento.

La Inspección de Obra mantendrá informada al Equipo Gerenciador del seguimiento técnico-administrativo de la obra mediante informes semanales.

Estos informes se llevarán a cabo con la información aportada por el Contratista, a la Inspección, y con los datos obtenidos de su propia competencia.

El Informe semanal contendrá:

- Listado de comunicaciones con el contratista
- Síntesis de trabajos realizados en planta de prefabricados, laboratorio y gabinete
- Informe de novedades
- Síntesis del estado de la documentación técnica y contractual con el contratista
- Novedades en Higiene y Seguridad y el PMA
- Informe sobre medición, certificaciones y cronogramas de avance de obra
- Información fotográfica
- Días de lluvia del período
- Listado de la documentación con indicación de su estado.

Para poder determinar la cantidad de obra ejecutada por la Contratista, la Inspección de Obra tendrá que realizar las mediciones y cálculos pertinentes.

El Inspector de Obra estará a cargo de revisar y visar los certificados de obra de la Contratista y los elevará al Equipo Gerenciador.

De la misma manera se procederá con el informe de la cantidad de días trabajados.

Dentro del informe mensual que presentará la Contratista al Equipo Gerenciador, se presentarán los pagos efectuados, saldos por ejecutar y proyecciones sobre el costo total de obras. Esta información se preparará con la asistencia del Inspector de Obra y de la administración (Contador).

En conjunto con la Inspección, es decir de acuerdo con sus informes, el Equipo Gerenciador determinará las multas que correspondan aplicar a la Contratista en caso de incumplimientos. Las mismas serán elevadas a la Entidad

Financiadora (BID, 1765/OC-AR, Pro.Me.Ba. 1842/OC-AR ó Federal II); con su respectiva justificación, para que se tomen las decisiones respectivas.

La Inspección y el Equipo Gerenciador se reserva el derecho de realizar sugerencias sobre modificaciones en los planes y en el proyecto, cuando lo crea conveniente, para lo cual se deberán autorizar las adendas necesarias a los Entes Financiadores. Así como también revisar la documentación de proyecto ya aprobada, o cualquier otro tipo de información nueva que surja durante la obra. Para llevar a cabo esta tarea, el grupo Gerenciador pondrá a disposición a todo el plantel de especialistas en Formulación, que intervendrán cuando la situación lo requiera.

El Equipo Gerenciador celebrará reuniones periódicas con la Inspección y con la Contratista para evaluar el avance de los trabajos y analizar los distintos problemas que surgieran.

### **3.1 RECEPCIÓN PROVISORIA**

En esta etapa, el Equipo Gerenciador, asistido por la Inspección, verificarán que se cumpla con todo lo especificado en el pliego de Bases y Condiciones para lograr la Recepción Provisional de la Obra.

Junto con la Inspección el Equipo Gerenciador revisará que los planos Conforme a Obra que presente el Contratista, estén de acuerdo a lo especificado en el pliego.

Con el informe sobre las últimas mediciones proporcionadas por la Inspección, el Equipo Gerenciador, trabajará junto con el personal administrativo (Contador) para hacer la liquidación definitiva de los saldos de la Contratista de obra.

### **3.2 RECEPCIÓN DEFINITIVA**

La Inspección realizará una última inspección para emitir la recepción definitiva de la obra.

El Equipo Gerenciador junto con un especialista legal (Abogado), mantendrá asesorado a la Contratista en todo lo referido a temas contractuales.

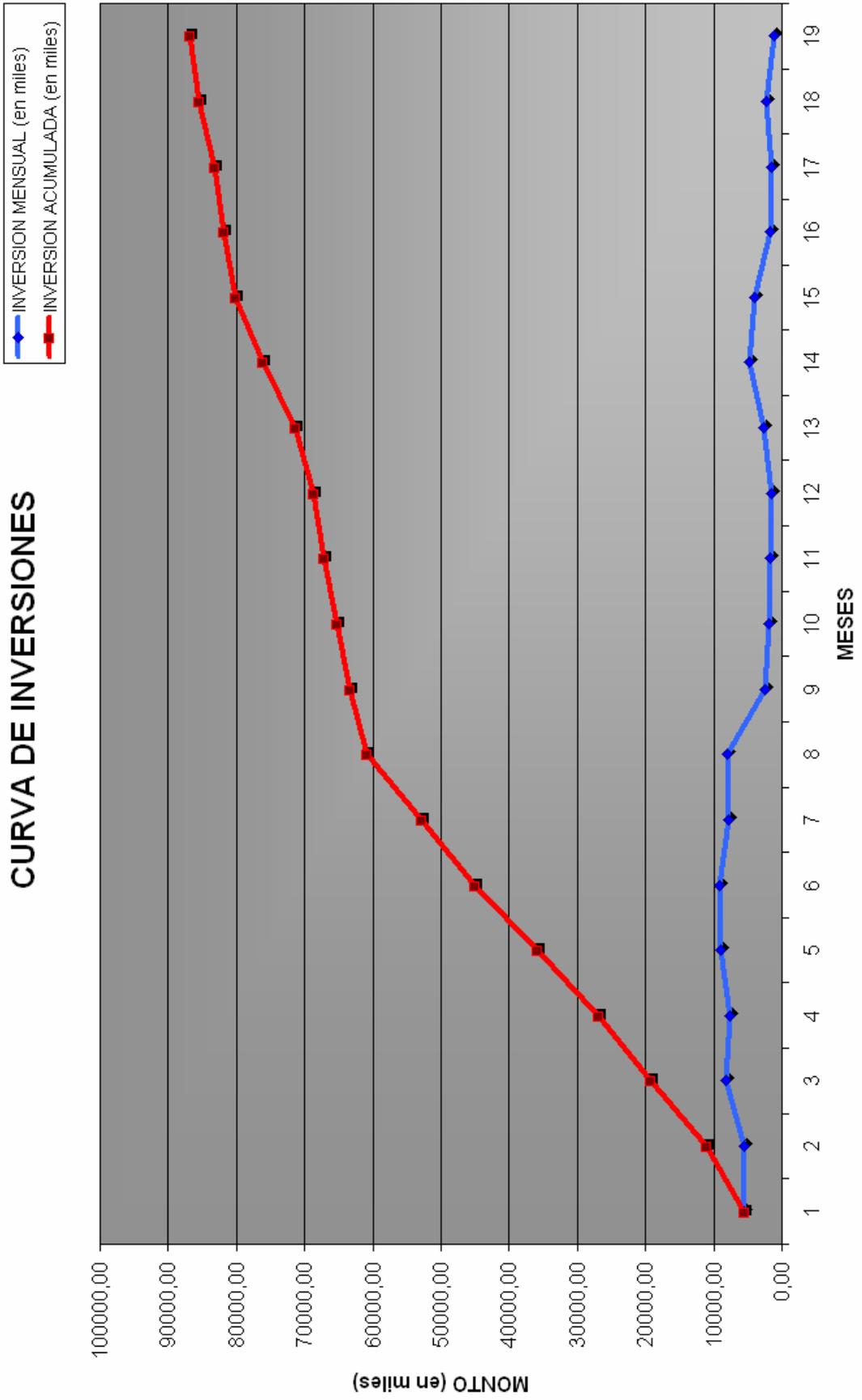
Durante toda la obra, el personal irá generando información. Pero serán los Técnicos Urbanos (Arquitecto e Ingeniero) los encargados de mantener organizada en forma sistemática el archivo técnico de la obra para el Equipo Gerenciador. (Incluida la documentación proporcionada por la Contratista).

# Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional

ID	Nombre de obra	Duración	Start	Final	Predecesores	Recurso Name	Oct 2, 2005			Oct 3, 2		
							Apr	May	Jun	Jul	Jul	Jul
1	<b>GERENCIAMIENTO DE OBRA - REORDENAMIENTO URBANO GENERAL SAVIDO</b>	753 days	Mon 18-4-18	Wed 31-4-13								
2	1-ORGANIZACIÓN Y PLANIFICACION GENERAL	7 days	Mon 18-4-18	Tue 24-4-18								
3	1.1 Conformación de Equipo Coordinador: Arquitecto, 1 Trabajador Social	2 days	Mon 18-01-10	Tue 19-01-10								
4	1.2 Conformación de Equipo Técnico: 4 Trabajadores Sociales, 2 Psicólogos, 1 Arquitecto, 1 Ingeniero, 1 Abogado, 1 Contador	3 days	Wed 20-01-10	Fri 22-01-10								
5	1.3 Elaboración de Organización, Cronograma y Asignación de Roles	2 days	Mon 22-01-10	Tue 23-01-10								
6	2-1ª ETAPA: Ejecución de 50 viviendas e infraestructura en mano a obra	370 days	Wed 24-1-18	Tue 03-4-12								
7	2.1 INSPECCION DE LA EJECUCION DEL P.E.U.	195 days	Wed 27-1-18	Wed 27-11-18								
8	2.1.a Inspección de Equipo e Obisador-Oficina	167 days	Wed 27-1-18	Thu 14-3-18								
9	2.1.a.1 Inspección de Equipos e Obisador-Oficina	2 days	Wed 27-01-10	Tue 28-01-10								
10	2.1.a.2 Elaboración de Cronograma de Inspecciones en coordinación con Empresa Constructora	2 days	Fri 28-01-10	Mon 01-02-10								
11	2.1.a.3 Inspección de metales y anclajes en el	10 days	Tue 02-02-10	Mon 15-02-10								
12	2.1.a.4 Inspección de Techumbres y apertura de Calles	15 days	Tue 16-02-10	Mon 08-03-10								
13	2.1.a.5 Inspección de Fundaciones	20 days	Tue 09-03-10	Mon 05-04-10								
14	2.1.a.6 Inspección de Escaleras Interiores	4 days	Tue 05-04-10	Fri 09-04-10								
15	2.1.a.7 Inspección de Mampostería de Fachada y Carga Aliviada	5 days	Mon 12-04-10	Fri 16-04-10								
16	2.1.a.8 Inspección de Mampostería de Fachada y Escaleras Verticales	30 days	Mon 19-04-10	Tue 28-05-10								
17	2.1.a.9 Inspección de colocación de Capilaridad y Doble	7 days	Mon 31-05-10	Tue 08-06-10								
18	2.1.a.10 Inspección de Amasados de Escaleras Exteriores	4 days	Wed 09-06-10	Mon 14-06-10								
19	2.1.a.11 Inspección de muelle de Locales preinstaladas	20 days	Tue 15-06-10	Mon 12-07-10								
20	2.1.a.12 Inspección de Ejecución de la tubaría Chacabí Sistema de Pozos Abiertos	20 days	Tue 13-07-10	Mon 09-08-10								
21	2.1.a.13 Inspección de Ejecución de la tubaría Agua Caliente y Fria	20 days	Tue 13-07-10	Mon 09-08-10								
22	2.1.a.14 Inspección de Ejecución de la tubaría de Gas	15 days	Tue 13-07-10	Mon 09-08-10								
23	2.1.a.15 Inspección de Ejecución de la tubaría Eléctrica	20 days	Tue 13-07-10	Mon 09-08-10								
24	2.1.a.16 Inspección de Ejecución de Pasarelas y Percebitambos	25 days	Tue 16-08-10	Mon 13-09-10								
25	2.1.a.17 Inspección de Ejecución de Cielos	20 days	Tue 16-08-10	Mon 06-09-10								
26	2.1.a.18 Inspección de Ejecución de Muros y Ceros Medianos	15 days	Tue 13-07-10	Mon 02-08-10								
27	2.1.a.19 Inspección de Ejecución de Pátios y Terraceras	25 days	Tue 03-08-10	Mon 06-09-10								
28	2.1.a.20 Inspección General de Unidades Terminadas	7 days	Tue 07-09-10	Wed 15-09-10								
29	2.1.a.21 Inspección Final de aprobación para Recepción	1 day	Tue 16-09-10	Tue 16-09-10								
30	2.1.b Inspección de Obra Pública	118 days	Mon 19-4-18	Wed 27-10-15								
31	2.1.b.1 Inspección de Ejecución de Cordón Curbado y Vados	30 days	Mon 19-04-10	Fri 26-05-10								
32	2.1.b.2 Inspección de Ejecución de Red Eléctrica	30 days	Mon 31-05-10	Fri 09-07-10								
33	2.1.b.3 Inspección de Ejecución de Amianto Público	20 days	Mon 12-07-10	Fri 06-08-10								
34	2.1.b.4 Inspección de Ejecución de Red de Agua	30 days	Mon 31-05-10	Fri 09-07-10								
35	2.1.b.5 Inspección de Ejecución de Desagües Finales	15 days	Mon 31-05-10	Fri 18-06-10								
36	2.1.b.6 Inspección de Cerrillos Donkillos	30 days	Mon 12-07-10	Fri 20-08-10								
37	2.1.b.7 Inspección de Ejecución de Ventas	10 days	Mon 23-08-10	Fri 03-09-10								
38	2.1.b.8 Inspección de Ejecución de Muros	10 days	Mon 12-07-10	Fri 20-08-10								
39	2.1.b.9 Inspección de Ejecución de Red VBI	20 days	Mon 23-08-10	Fri 17-09-10								
40	2.1.b.10 Inspección de Ejecución de Espacios Verdes y Lagunas de Retención	10 days	Mon 20-09-10	Fri 01-10-10								
41	2.1.b.11 Inspección de Cobertura de Alotamiento Público	3 days	Mon 20-09-10	Wed 22-09-10								
42	2.1.b.12 Inspección General de la Infraestructura	20 days	Tue 22-09-10	Wed 23-09-10								
43	2.1.b.13 Inspección Final de Aprobación para Recepción	5 days	Tue 21-10-10	Wed 27-10-10								
44	2.2 EJECUCION DE P.D.S. ETAPA PRETRAZADO	135 days	Mon 19-4-18	Fri 22-11-15								
45	2.2.a Componente Social	68 days	Mon 19-4-18	Wed 21-11-15								
46	2.2.a.1 Inspección de Obras a Trabajar	15 days	Mon 19-04-10	Fri 07-05-10								
47	2.2.a.2 Cálculo de Grupos Familiares de Acceso a Hogares de vivienda	20 days	Mon 19-04-10	Fri 04-06-10								
48	2.2.a.3 Reportes de planificación	30 days	Mon 07-06-10	Fri 16-07-10								
49	2.2.a.4 Firma de Acta de Acceso con localización e itinerario	3 days	Mon 19-07-10	Wed 21-07-10								
50	2.2.b Componente Urbano	17 days	Thu 21-10-10	Fri 21-10-10								
51	2.2.b.1 Construcción y Verificación de Cartografía de Obras a Trabajar	5 days	Tue 22-09-10	Wed 23-09-10								
52	2.2.b.2 Tablas de Acomodamiento de viviendas y espacios Públicos	2 days	Tue 29-07-10	Fri 30-07-10								
53	2.2.b.3 Verificación	3 days	Tue 07-09-10	Tue 09-09-10								
54	2.2.b.4 Tablas de Financiamiento de Beneficios	2 days	Tue 21-10-10	Fri 22-10-10								
55	2.2.b.5 Construcción de Docentes (Módulo de Trabajo) de los Alumnos Inhabilitados	1 day	Tue 21-10-10	Tue 21-10-10								
56	2.2.c Componente Legal	69 days	Mon 19-4-18	Fri 18-11-15								
57	2.2.c.1 Solicito de Documentación a las familias a trabajar	5 days	Mon 10-05-10	Fri 14-05-10								
58	2.2.c.2 Construcción de Legajos Admisivos por familias	15 days	Mon 17-05-10	Fri 04-06-10								
59	2.2.c.3 Tabla Legal Derivados y Obligaciones de los beneficiarios	2 days	Tue 22-07-10	Fri 23-07-10								
60	2.2.c.4 Elaboración de Formularios Financieros	3 days	Wed 28-07-10	Fri 30-07-10								
61	2.2.c.5 Firma de Formularios Financieros	3 days	Wed 28-07-10	Fri 30-07-10								
62	2.3 OPERATIVO DE TRAZADO	8 days	Thu 28-10-10	Mon 01-11-10								
63	2.3.a Componente Social	2 days	Thu 28-10-10	Fri 29-10-10								
64	2.3.a.1 Acompañamiento a familias de movilidad familiar	2 days	Tue 28-10-10	Fri 29-10-10								
65	2.3.a.2 Acompañamiento a familias de madres receptoras	2 days	Tue 28-10-10	Fri 29-10-10								
66	2.3.b Componente Ambiental	8 days	Thu 28-10-10	Mon 01-11-10								
67	2.3.b.1 Demolición de viviendas asociadas	2 days	Tue 28-10-10	Fri 29-10-10								
68	2.3.b.2 Acopio y Remoción de escombros	3 days	Tue 28-10-10	Mon 01-11-10								
69	2.3.b.3 Entrega	5 days	Tue 02-11-10	Mon 08-11-10								
70	2.3.c Componente Urbano	2 days	Thu 28-10-10	Fri 29-10-10								
71	2.3.c.1 Recepción de familias en barrio - Control de Documentación	2 days	Tue 28-10-10	Fri 29-10-10								
72	2.3.c.2 Entrega de Unidad - Firma de Acta de Recepción	2 days	Tue 28-10-10	Fri 29-10-10								
73	2.3.c.3 Entrega de Acta de Recepción a Empresa Constructora para recolección de problemas	2 days	Tue 28-10-10	Fri 29-10-10								
74	2.4 RECEPCION PROVISORIA	315 days	Tue 01-11-10	Mon 01-4-12								
75	2.4.a Recepción de Informes de derechos constructivos	365 days	Tue 09-11-10	Mon 02-04-12								
76	2.4.b Solicita de Patrologías	365 days	Tue 09-11-10	Mon 02-04-12								
77	2.4 RECEPCION DEFINITIVA	1 day	Tue 18-4-12	Tue 18-4-12								
78	2.5 Firma de Acta de Recepción Definitiva	1 day	Tue 03-04-12	Tue 03-04-12								
79	3-2ª ETAPA: Ejecución de infraestructura en 413 lotes existentes. Complementario y Ejecución de Módulos Humedos	582 days	Tue 01-11-10	Wed 31-4-13								
80	3.1 INSPECCION DE LA EJECUCION DEL P.E.U.	216 days	Tue 01-11-10	Tue 04-4-11								
81	3.1.a Inspección de Obra Ejecutada en Mejoramiento de viviendas: Construcción y Complementario de Módulos Humedos	2 days	Tue 01-11-10	Wed 17-11-10								
82	3.1.a.1 Inspección de Equipo e Obisador-Oficina	2 days	Tue 01-11-10	Wed 10-11-10								
83	3.1.a.2 Elaboración de Cronograma de Inspecciones en coordinación con Empresa Constructora	2 days	Tue 11-11-10	Fri 12-11-10								
84	3.1.a.3 Inspección de metales y anclajes en el	10 days	Mon 15-11-10	Fri 19-11-10								
85	3.1.a.4 Inspección de Muros y apertura de Calles	15 days	Mon 29-11-10	Fri 12-12-10								
86	3.1.a.5 Inspección de Fundaciones de Módulos Humedos	20 days	Mon 20-12-10	Fri 14-01-11								
87	3.1.a.6 Inspección de Escaleras Interiores	4 days	Mon 17-01-11	Tue 20-01-11								
88	3.1.a.7 Inspección de Mampostería de Fachada y Carga Aliviada	5 days	Fri 12-01-11	Tue 27-01-11								
89	3.1.a.8 Inspección de Mampostería de Fachada y Escaleras Verticales	30 days	Fri 26-01-11	Tue 15-02-11								
90	3.1.a.9 Inspección de colocación de Capilaridad y Doble	7 days	Fri 11-03-11	Mon 21-03-11								
91	3.1.a.10 Inspección de Amasados de Escaleras Exteriores	4 days	Tue 22-03-11	Fri 25-03-11								
92	3.1.a.11 Inspección de ejecución de bica	30 days	Mon 28-03-11	Fri 06-05-11								
93	3.1.a.12 Inspección de Ejecución de la tubaría Chacabí Sistema de Pozos Abiertos - Sistema de Pozos Abiertos	20 days	Mon 09-05-11	Fri 03-06-11								
94	3.1.a.13 Inspección de Ejecución de la tubaría Agua Caliente y Fria	20 days	Mon 09-05-11	Fri 03-06-11								
95	3.1.a.14 Inspección de Ejecución de la tubaría de Gas	15 days	Mon 09-05-11	Fri 27-05-11								
96	3.1.a.15 Inspección de Ejecución de la tubaría Eléctrica	20 days	Mon 09-05-11	Fri 03-06-11								
97	3.1.a.16 Inspección de Ejecución de Pasarelas y Percebitambos	20 days	Mon 09-06-11	Fri 01-07-11								
98	3.1.a.17 Inspección de Ejecución de Cielos	20 days	Mon 06-06-11	Fri 01-07-11								
99	3.1.a.19 Inspección de Ejecución de Pátios y Terraceras	20 days	Mon 04-07-11	Fri 29-07-11								
100	3.1.a.20 Inspección General de Unidades Terminadas	10 days	Mon 01-08-11	Fri 12-08-11								
101	3.1.a.21 Inspección Final de aprobación para Recepción	2 days	Mon 15-08-11	Tue 16-08-11								
102	3.1.a.22 Firma de Acta de Recepción	1 day	Wed 17-08-11	Wed 17-08-11								



ITEM		Calendario Plan de Trabajo																					
		Pubro	Total \$	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12	mes 13	mes 14	mes 15	mes 16	mes 17	mes 18	mes 19	mes 20
		%																					
<b>Tareas Preliminares</b>																							
A	Red Vial y Sistema de Desagues Pluviales	8,591,079.25	9.90%																				
B	Sistema de Abastecimiento de Agua Potable	3,526,013.40	4.06%	0.20%	0.20%	0.20%	0.49%	1.98%	2.47%														
C	Red Energía Eléctrica	1,985,458.00	2.28%				0.23%	0.20%	0.81%														
D	Sistema de Desagues Cloacales	4,047,032.60	4.65%																				
E	Red de Alumbrado Público	580,740.00	0.67%																				
F	Espacios Verdes, Arbolado y Coberturas Verdes Via Pública	899,658.44	1.04%																				
G	Red Peatonal	1,120,436.85	1.28%																				
H	Obras de Mitigación	2,466,633.47	2.84%																				
I	Equipamiento Comunitario	1,500,000.00	1.73%																				
J	Ejecución de 502 Nuevas Viviendas	49,636,000.00	57.25%	0.43%	0.43%	0.43%	0.26%	0.60%	0.60%														
K	Ejecución de 413 Mejoramientos de Viviendas Existentes	12,390,000.00	14.27%	5.73%	5.73%	5.73%	5.73%	5.73%	5.73%	0.52%													
AVANCE FISICO MENSUAL		86,805,052.00	100.00%	6.36%	6.36%	6.36%	9.55%	8.74%	10.30%	10.69%	9.10%	9.21%	2.84%	2.04%	2.04%	1.83%	3.08%	5.47%	4.60%	1.93%	1.73%	2.62%	1.43%
AVANCE FISICO ACUMULADO				0.00%	6.36%	12.72%	22.27%	31.01%	41.31%	51.89%	61.00%	70.21%	73.05%	75.29%	77.32%	79.16%	82.23%	87.70%	92.30%	94.23%	95.96%	98.57%	100.00%
INVERSION MENSUAL (en miles)				0.00	552.110	552.110	8285.55	7587.86	8933.26	9183.66	7902.87	7994.50	2466.63	1944.20	1767.90	1691.60	2671.60	4744.72	3983.39	1673.65	1499.43	2271.13	1239.00
INVERSION ACUMULADA (en miles)				0.00	552.110	1104.220	19327.76	26916.62	35854.88	45044.54	52947.42	60941.91	63408.54	65352.75	67120.65	68712.25	71383.75	76128.47	80121.85	81795.50	83234.93	85666.05	86905.05
AVANCE ACUMULADO REAL				0.00%																			



## **FACTIBILIDAD Y EVALUACION ECONOMICA**

### **TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

## 1. EVALUACION DEL PROYECTO

La evaluación consiste en comparar los costos de llevar adelante el proyecto con los beneficios. Con esta ecuación es posible decidir si es conveniente ejecutarlo.

Ahora bien, no es posible realizar un análisis desde el punto de vista de una evaluación privada, ya que con la propuesta no se busca como fin un enriquecimiento o rentabilidad sino que persigue el bienestar de la sociedad, en este caso acotada a la comunidad del Asentamiento General Savio.

Por lo tanto se aplica una evaluación social, que consiste en comparar los beneficios con los costos que el proyecto implica para la comunidad, es decir en el efecto o impacto sobre el bienestar social de la comunidad.

En este marco es necesario definir que para que el proyecto sea rentable se debe cumplir que:

$$BSN = \sum P_i - \sum P_j$$

Donde:

**BSN** es el Beneficio Social Neto,

**P<sub>i</sub>** es el Precio social o sombra de los bienes y servicios de consumo final producidos por el proyecto, y

**P<sub>j</sub>** es el Precio social o sombra de los insumos utilizados por el proyecto.

También pueden considerarse costos y beneficios indirectos o “externalidades” del proyecto, como por ejemplo el costo de la red vial necesaria para la apertura de calles en el asentamiento o el beneficio derivado de esta obra de un mayor tráfico en el interior del barrio propiciando un aumento en comercios pequeños, como kioscos, almacenes, etc. O el costo de una posta policial como equipamiento comunitario y el beneficio de una mayor seguridad en el barrio y su entorno, que se puede traducir en un aumento en el valor de las propiedades a futuro mediante la erradicación del delito.

Por último, y aunque no es posible medirlos, están los costos y beneficios intangibles; que involucran movilidad social, redistribución del ingreso, factores políticos, etc; tales como la venta posterior de los inmuebles a otras familias de distinta condición económica, o el rédito político que puede significar ejecutar el proyecto, o el beneficio para las familias de recuperar la dignidad como habitantes de un barrio dejando atrás el estigma de la villa.

Por último, si el proyecto arroja un valor de cero o positivo en sus Beneficios Sociales Netos, sin considerar los Beneficios Intangibles debe ejecutarse.

## 2. CALCULO DE PRECIOS SOMBRA DE BIENES Y SERVICIOS PRODUCIDOS POR EL PROYECTO

Para el cálculo, se toman en cuenta:

- 1) **Recupero de las inversiones a través de tarifas sociales en servicios**
- 2) **Análisis y cuantificación de beneficios sociales indirectos**

DESCRIPCION	INVERSION UNITARIO
VALOR DE LA TIERRA	\$ 4.900.000,00
RED VIAL Y VEREDAS	\$ 9.711.516,10
RED DE AGUA	\$ 3.526.013,40
RED ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	\$ 2.566.198,00
CLOACAS	\$ 4.047.032,60
ARBOLADO MOBILIARIO URBANO Y ESPACIOS VERDES	\$ 899.658,44
OBRAS DE MITIGACION	\$ 2.466.633,47
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	\$ 1.500.000,00
VIVIENDAS NUEVAS	\$ 49.698.000,00
MEJORAMIENTOS	\$ 12.390.000,00
<b>TOTAL INVERSION</b>	<b>\$ 91.705.052,00</b>

Rubros con recupero de inversión mediante tarifas sociales en servicios e impuestos inmobiliarios	
Rubros con recupero de inversión mediante cuantificación de beneficios sociales indirectos	

***Para el primer punto se efectúa el siguiente razonamiento con los rubros de Energía Eléctrica y Agua Potable:***

## **2.1 RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO**

Para servicios como **EPEC y Alumbrado Público**, que si bien son ítems separados, a los fines del análisis se pueden agrupar. La inversión conjunta de obra es de \$2.566.198. Se estima que para recuperar esa inversión mediante una tarifa social mensual de \$6, se necesitarían **19 años**; pues la fórmula sería: **\$6 x 12 meses x 915 familias x 2 / \$2.566.198**. El “2” se debe a que hoy EPEC no sólo **no cobra** por el servicio, sino que pierde, debido a que las familias “están colgadas” a la red del suministro. Es decir que no se parte desde un valor “cero” (si no hubiera nada en el predio), sino de “-1”.

Puede decirse que hay 3 opciones:

- a) No intervenir y seguir perdiendo (situación -1);
- b) Cortar conexiones irregulares y dejar de perder, lo cual sería una utopía (situación 0)
- c) Invertir, cobrar tarifa social y empezar a ganar aunque sea poco (situación +1)

Así la brecha entre **-1 y +1 = 2**

En este análisis; no se considera el impacto negativo de la sobrecarga en el entorno por el consumo desmedido (cortes de luz, quema de artefactos de vecinos, recalentamiento y deterioro de conductores, reposición de transformadores, etc) por ser muy difícil de estimar; por lo que estos costos (traducidos en beneficios al ejecutar la obra); se reciben “por añadidura”.

## **2.2 RED DE AGUA POTABLE**

Para el caso de Agua Potable se procede igual que con EPEC y en estos casos lo mismo que con la electricidad no se involucran efectos colaterales que en el caso del Agua Potable incluye pérdida en caños de agua por pinchar la red para conectar mangueras clandestinas, colapso de casas por infiltración (que de hecho ha sucedido y hubo que mudar a las familias y demoler lo que quedó).

Así, la fórmula es: **\$7 x 12 meses x 915 familias x 2 / \$3.526.013,40**; y el recupero sería en **23 años**.

***Para el segundo punto se analizan:***

## **2.3 RED CLOACAL**

Con **Cloacas** se hace una estimación del costo del desagote de pozos; ya que en el asentamiento no hay cámaras sépticas y los pozos se saturan bastante rápido. Como en los casos anteriores no se han estimado situaciones como la disminución de la resistencia mecánica del suelo, contaminación de capas superficiales, enfermedades derivadas de ello, etc.

La fórmula es: **\$300 de desagote x 700 viviendas / \$4.047.032,60** y el recupero de la inversión medido en ahorro sería en **19 años**.

## 2.4 RED VIAL Y VEREDAS

En cuanto a las calles se estiman costos derivados del anegamiento producido en épocas de lluvia. Calculando una sola reparación integral de las calles del asentamiento al año, la ecuación sería: **75.102.96 m<sup>2</sup> de superficie x \$6.40 de reparación del terreno / \$9.711.516,10 de monto de obra vial**. De esta forma la amortización se produciría en **20 años**.

Si bien se ha considerado la totalidad del polígono de intervención, (la superficie incluye calles proyectadas); no se han analizado beneficios derivados de aspectos tales como la mejora en las comunicaciones intra e interbarriales, lo cual crea vías alternativas de desplazamiento, acortando trayectos con la considerable economía en tiempos y combustible, el menor deterioro de arterias existente por el uso de las nuevas, posibilidad de ingreso de transporte de pasajeros y reducción de tiempos de espera o desplazamiento hacia paradas lejanas, ingreso más rápido y efectivo de ambulancias mejorando la eficiencia en el área de salud, autobombas en el caso de siniestros y patrulleros mejorando la seguridad, tanto del polígono como del entorno; etc.

## 2.5 INCREMENTO EN VALOR DE LOS INMUEBLES

En la informalidad actual del asentamiento, una vivienda se puede conseguir por una suma aproximada promedio de de \$ 10.000; esto incluyendo el espacio y la construcción. Las transacciones de compra y venta se hacen de manera informal, generalmente a través de un recibo hecho a mano donde pueden establecerse cuotas u objetos dados en parte de pago; o simplemente de palabra.

Este modo origina muchas veces conflictos entre familias, sobre todo cuando existen expectativas de un mejoramiento barrial. Así es que ocurren hechos de usurpación de casas en construcción y la venta a un tercero para realizar el “blanqueo” por parte del usurpador. El incumplimiento de pagos pactados incurre muchas veces en la pérdida de dinero por parte del vendedor o casos de violencia en pos de recuperar la vivienda.

Mediante se calcula además de mejorar las condiciones y calidad de vida, “agregar valor” a las actuales propiedades. También podría pensarse en una forma de dotar de un “capital inicial” a cada familia además de “blanquearlo” en el mercado inmobiliario formal.

El recupero de las inversiones en este punto es algo controversial para analizar, aunque podría plantearse a través del blanqueo del capital insuflado en el mercado inmobiliario, lo cual permite operaciones de compra venta formales; posterior recupero a través de impuestos inmobiliarios, etc.

Consideremos los siguientes valores para las 502 unidades nuevas:

- Terreno promedio según proyecto: \$5.355,19
- Vivienda nueva según proyecto: \$99.000,00
- Demolición vivienda existente: -\$10.000,00
- **Total solución habitacional \$94.355,19**

En el caso de los 413 mejoramientos los valores serían:

- Terreno promedio según proyecto: \$5.355,19
- Vivienda existente: \$10.000,00
- Kit de mejoramiento promedio: \$30.000,00
- **Total solución habitacional: \$45.355,19**

## 2.6 BENEFICIOS EN COSTOS DE SALUD

Si analizamos el total de las inversiones remanentes de los rubros ya analizados, estas suman un total de \$71.854.291,90.

Ahora consideremos los beneficios a nivel sanitario de la población estimados en ahorros de costos por enfermedades. Estimando un 2% de la población afectada, el costo para General Savio sería de \$1.665.826,22. (Ver Tabla)

El recupero de las inversiones por este ahorro es: **\$71.854.291/ \$1.665.826,22 por año= 43.13 años**

<b>ANALISIS DE COSTOS DE ENFERMEDADES RELACIONADAS CON EL HABITAT EN GRAL SAVIO</b>			
<b>DESCRIPCION</b>	<b>COSTO UNITARIO</b>	<b>COSTO GLOBAL ESTADO NACIONAL</b>	<b>POBLACION AFECTADA ESTIMATIVO</b>
TRATAMIENTO QUIMIOTERAPIA STANDARD (Línea de Alta Tensión)	\$ 93.000,00	-	\$ 5.208.000,00
TRATAMIENTO DIARREA AGUDA	\$ 300,00	s/d	\$ 1.080.000,00
TRATAMIENTO HEPATITIS A	\$ 2.640,00	s/d	\$ 9.504.000,00
TRATAMIENTO ENFERMEDADES DERMICAS IMPORTANTES (psoriasis)	\$ 36.900,00	s/d	\$ 132.840.000,00
TRATAMIENTO MICOSIS	\$ 143.800,00	s/d	\$ 517.680.000,00
TRATAMIENTO ENFERMEDADES DIGESTIVAS GRAVES	s/d	\$ 32.000.000,00	\$ 3.113,51
TRATAMIENTO ENFERMEDADES INTESTINALES	s/d	\$ 39.000.000,00	\$ 3.794,59
TRATAMIENTO ENFERMEDADES PARASITARIAS	s/d	\$ 119.000.000,00	\$ 11.578,38
PROMEDIO DE COSTOS DE ENFERMEDADES			\$ 83.291.310,81
<b>TOTAL ESTIMANDO IMPACTO DEL 2% POR AÑO</b>			<b>\$ 1.665.826,22</b>

Si bien el plazo es algo extenso, podría combinarse el análisis con un recupero a través de impuestos.

Como se trabaja con una población de escasos recursos sería lógico establecer un período de gracia de 10 años a través de los cuales se disminuya dramáticamente la situación de N.B.I. y Pobreza; mediante la implementación de programas de inserción sociales sumados al impacto a nivel laboral que podría significar la obra (nuevas oportunidades para el comercio, mano de obra en la construcción, mantenimiento, etc.)

Concluido este período de gracia podría implementarse el recupero a través de impuestos inmobiliarios diferenciales.

## 2.7 BENEFICIOS POR MEJORAMIENTO EN EL CONTROL DE OCUPACION IRREGULAR DE TERRENOS

Tomando en cuenta que el asentamiento se originó a fines de los '70, a lo largo de estos últimos 30 años se han consolidado las aproximadamente 900 familias. La no ocupación del espacio que hoy se encuentra libre (destinado a las nuevas unidades); ha sido consecuencia de la celosa custodia por parte de los Referentes de la Comunidad con el apoyo del Estado, con el objetivo de lograr implementar la idea de reordenamiento urbano que cobró fuerza a partir del año 2005.

Sería imprudente realizar una proyección de ocupación de este terreno libre ya que existen muchas variables que podrían atenuarlo o acelerarlo.

No obstante, según censo de fines de 2005, existían 883 y a fines de 2008 el número ha crecido a 903; es decir 7 familias por año.

Si tomáramos esta tasa como constante, y suponiendo una ocupación de 150 m<sup>2</sup> por familia, se estarían usurpando a razón de 7x 150= 1050 m<sup>2</sup> por año.

Teniendo en cuenta que la superficie ocupada actual es de 12.67 Ha. Y que la totalidad es de 27.39 Ha; con esa tasa de crecimiento se “perdería” a razón de 1 Ha. cada 10 años.

Además una vez iniciada la ocupación sería muy difícil de controlar de no tenerse un plan efectivo de intervención. Esto se vería agravado por circunstancias como la perdida total de credibilidad en la solución, crecimiento poblacional interno en forma esponjada, inmigración, crisis económicas, disponibilidad actual de infraestructura (lo cual potencia el riesgo de usurpación), etc.

Ahora bien; sin tener en cuenta estas variables, podría decirse que de no intervenir en el asentamiento, y respetando la tasa de crecimiento planteada, en un plazo de 3 años a partir del 2008, se habría llegado al límite de viabilidad de la propuesta actual (915 lotes). La pérdida total de la viabilidad se efectuaría en 57 años a partir del 2008, teniendo en cuenta un crecimiento con lotes de 150m<sup>2</sup> en relación a los 502 propuestos en el sector libre (502 lotes x 150m<sup>2</sup> = 7.53Ha); llegando a un total de 20.2Ha hacia el año 2064.

Es decir que para computar la pérdida real, ya que todo el asentamiento quedaría irregular de no ejecutarse el proyecto sería de **\$4.900.000**

Estimando impuestos inmobiliarios totales para cada lote de \$ 240 anuales (\$ 20 por mes) el recupero sería: **\$240 x 915 lotes / \$4.900.000 = 22 años**

PROYECCION DE CRECIMIENTO POBLACIONAL		
AÑO	CANTIDAD FAMILIAS	Ha. OCUPADAS
año 2005	883	12,67
año 2006	890	12,77
año 2007	897	12,87
año 2008	904	12,98
año 2009	912	13,08
año 2010	919	13,18
año 2011	926	13,29
año 2012	934	13,40
año 2013	941	13,50
año 2014	949	13,61
año 2015	956	13,72
año 2016	964	13,83
año 2017	972	13,94
año 2018	979	14,05
año 2019	987	14,17
año 2020	995	14,28
año 2021	1003	14,39
año 2022	1011	14,51
año 2023	1019	14,62
año 2024	1027	14,74
año 2025	1036	14,86
año 2026	1044	14,98
año 2027	1052	15,10
año 2028	1061	15,22
año 2029	1069	15,34
año 2030	1078	15,46
.	.	.
.	.	.
año 2064	1413	20,27

LIMITE DE VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

INVIABILIDAD TOTAL

### 3. RECUPERO DE LA INVERSION

#### ESTIMACION EN AÑOS DEL RECUPERO DE LA INVERSION

DESCRIPCION	INVERSION UNITARIO	RECUPERO ANUAL	AMORTIZACION EN AÑOS
VALOR DE LA TIERRA	\$ 4.900.000,00	\$ 219.600,00	22
RED VIAL Y VEREDAS	\$ 9.711.516,10	\$ 480.658,94	20
RED DE AGUA	\$ 3.526.013,40	\$ 153.720,00	23
RED ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	\$ 2.566.198,00	\$ 131.760,00	19
CLOACAS	\$ 4.047.032,60	\$ 210.000,00	19
ARBOLADO MOBILIARIO URBANO Y ESPACIOS VERDES	\$ 899.658,44	\$ 20.857,13	43
OBRAS DE MITIGACION	\$ 2.466.633,47	\$ 57.184,93	43
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	\$ 1.500.000,00	\$ 34.775,09	43
VIVIENDAS NUEVAS	\$ 49.698.000,00	\$ 1.152.168,22	43
MEJORAMIENTOS	\$ 12.390.000,00	\$ 287.242,23	43
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 91.705.052,00</b>	<b>\$ 2.747.966,54</b>	<b>32</b>
TOTAL PROMEDIO POR LOTE			\$ 100.224,10
COSTO EFICIENCIA POR LOTE			\$ 32.368,36
Nota: La amortización total en 32 años se considera de hacerse un promedio del recuperado entre todos los rubros			

## 4. BIBLIOGRAFÍA

1. Apuntes de Módulo de *“Factibilidad y Evaluación de Proyectos Inmobiliarios. Mercado del Suelo Urbano”*. Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, FAUDI – Córdoba 2005.
2. Campos, Florencia: Tesis: *“Evaluación de la Viabilidad del Proyecto”* Cabo Verde, Africa.
3. Fontaine, Ernesto: *“Evaluación Social de Proyectos”*. Edición 1995.

CUERPO II

# DISEÑO URBANO HABITACIONAL

## TEMA

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**M  
G  
Y  
D  
H**

Maestrando: Arq. Carlos Fernando VIANA

Director: Arq. Mario FORNE



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y  
DISEÑO  
ESCUELA DE GRADUADOS**

**MEMORIAS DESCRIPTIVAS**

**TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOTEO

**Para el desarrollo del anteproyecto se han tomado como base:**

- Ordenanza Municipal 10.374 / 01 para loteos de excepción y su Decreto Reglamentario 1077, de aplicación en el sector del Asentamiento existente.
- Ordenanza Municipal 8060 / 85 y su Decreto Reglamentario 25-d-94 para loteos sociales, de aplicación en el sector destinado a nuevas unidades de vivienda.

### 1.1 PREMISAS GENERALES

- Consolidación y reordenamiento del actual asentamiento.
- Construcción de nuevas unidades en el sector libre del predio para descomprimir el hacinamiento de viviendas y familias en el asentamiento. Una vez efectivizada la descompresión se viabilizará el reordenamiento.
- Mejoramiento del hábitat de las familias del asentamiento mediante la implementación del Programa Mejoramiento de Barrios II (infraestructura y equipamiento) en articulación con Programa Mi Casa mi Vida (construcción de nuevas unidades) y Programa Mejor Vivir (mejoramiento y / o completamiento de unidades existentes). Para ello se prevé la apertura de calles, creación de espacios verdes, espacios comunitarios, ordenamiento en los lotes existentes y la creación de nuevas manzanas.

A partir del relevamiento físico se puede llegar a determinar la cantidad de familias a relocalizar formulando un análisis de las viviendas, sus componentes, su ubicación en el loteo, grupo familiar, etc. En esta etapa se definen familias a relocalizar en nuevas unidades habitacionales por:

- Por Apertura de Calles, que incluye ensanchamiento de pasajes llevándolos a 9.00 m (vehiculares restringidas) y 12.00 m de ancho entre líneas municipales.
- Por Esponjamiento, para reducir el hacinamiento de viviendas y poder lograr el reordenamiento de lotes en el sector del actual Asentamiento.
- Por riesgo ambiental debido a la influencia de Línea de Alta Tensión que atraviesa parte del Asentamiento.
- Por estar Fuera del Lote expropiado, se consideran a las familias que habitan el sector de la vieja estructura de escuela Municipal sin terminar y que forman parte de la Comunidad.
- Por la creación de Espacios Verdes, necesarios para una mejor calidad espacial y para cumplimentar con la Ordenanza Municipal 8060 que exige un 15% como mínimo.

### 1.2 PREMISAS PARTICULARES

- Lograr que las superficies de los lotes que tienen las viviendas queden de igual o mayor tamaño que el actual.
- En el sector de la nueva urbanización los lotes tendrán un frente mínimo de 7.30 m y una superficie mínima de 131.4 m<sup>2</sup>.

- Que la ventilación de los ambientes principales den a un patio mínimo de 3.00 x 3.00 mts.
- Las viviendas del sector existente cuyos lotes quedasen en el interior de la manzana, tendrán acceso directo a la vía pública mediante un paso propio y no mediante pasajes de uso común.

Todos estos puntos no son orientados solamente al cumplimiento de ordenanzas sino al mejoramiento del hábitat .

Es necesario además, considerar las viviendas que se encuentran en un alto estado de precariedad que se detectará a partir de relevamiento físico y los desdoblamientos de familias (mas de una flia. en una sola vivienda) que suman más de 200 casos en todo el asentamiento.

### 1.3 SITUACIÓN ACTUAL

<b>CANTIDAD DE FAMILIAS</b>	<b>903</b>
<b>CANTIDAD DE VIVIENDAS</b>	<b>675</b>
<b>DÉFICIT</b>	<b>228</b>

Según desarrollo del anteproyecto y considerando el mayor número de desdoblamientos posibles en viviendas a demoler, es necesario relocalizar la siguiente cantidad de viviendas y / o familias:

<b>VIVIENDAS</b>	
<b>TOTAL DE VIVIENDAS</b>	<b>675</b>

<b>FAMILIAS</b>	
<b>TOTAL DE FAMILIAS</b>	<b>903</b>

<b>APERTURA DE CALLES</b>	<b>100</b>
<b>ESPONJAMIENTO</b>	<b>88</b>
<b>FUERA DEL LOTE</b>	<b>23</b>
<b>ESPACIO VERDE</b>	<b>10</b>
<b>ALTA TENSION</b>	<b>13</b>
<b>RELOCALIZACIONES SUB TOTAL</b>	<b>234</b>

<b>APERTURA DE CALLES</b>	<b>122</b>
<b>ESPONJAMIENTO</b>	<b>101</b>
<b>FUERA DEL LOTE</b>	<b>24</b>
<b>ESPACIO VERDE</b>	<b>13</b>
<b>ALTA TENSIÓN</b>	<b>15</b>
<b>RELOCALIZACIONES SUB TOTAL</b>	<b>275</b>

El total de 234 relocalizaciones corresponde sólo a viviendas, de las cuales deben considerarse la cantidad de desdoblamientos que surjan en este número. De este modo el número de viviendas nuevas necesarias ascendería a 275; (siempre considerando el máximo posible de desdoblamientos para estas familias).

Por otro lado, se puede decir que el loteo nuevo tiene que tener un mínimo de 903 lotes, que surge del mismo valor de familias censadas.

La presente propuesta contempla 502 lotes nuevos y 413 existentes, sumando un total de 915 lotes.

Es decir que para una presunción de 1 familia por lote se estaría frente a un remanente de 12 lotes, que pueden ser utilizados para la resolución de conflictos o crecimiento poblacional durante el período de obra.

Para la ocupación de viviendas nuevas se prevén las siguientes acciones:

- Priorizar las situaciones de desdoblamientos de las familias a relocalizar por demolición de sus viviendas.
- Estudio pormenorizado de la situación de cada una de ellas a fin de que mediante análisis de la situación real de las unidades domésticas se eviten desdoblamientos innecesarios.
- En una segunda instancia dar curso a desdoblamientos de familias en viviendas existentes a consolidar según los siguientes niveles de prioridad:
  - Familias numerosas
  - Discapacitados
  - Madres solas con hijos a cargo
  - Familias tipo
  - Personas solas

#### 1.4 PROPUESTA AÑO 2006

Desde el año 2006, y con algunas variantes que se fueron sucediendo en el tiempo según las posibilidades reales de ejecución diferentes propuestas.

Hasta la primera presentación a UCN (nº de expte. En la Provincia 674934023906). Se proponía una configuración que encuadraba dentro de la ordenanza 8060 sin ampararse en la excepción en la parte del nuevo loteo, con frentes de 10mts. y que sumaban un total de 360 lotes nuevos y 413 para la parte existente; (estos sí por vía de excepción).

En cuanto a la red vial, se trabajó con anchos de calles aceptados por la normativa (de 12 y 9 mts); y si bien no se presentó formalmente ante el Municipio, esta modalidad con respecto a reordenamientos urbanos se tomó en base a experiencias anteriores.



Esta propuesta si bien sirvió para una primera aproximación, no contemplaba la solución total de problemas habitacionales, pues quedaban 130 familias en situación de hacinamiento.

## 1.5 AVANCES ENTRE 2006 Y 2008. DISTINTAS PROPUESTAS

En el transcurso de este período se desarrollaron varias alternativas tendientes a lograr un mayor aprovechamiento del suelo (tipologías de dúplex con lotes de 7 y 5mts de frente), aunque se sabía de antemano que era dificultoso su aprobación por parte de la Municipalidad y un régimen de PH no era una alternativa viable desde el punto de vista Dominial-Social.



A medida que se avanzó con la implementación de Promeba II en Córdoba, se tomó contacto con Unidad Coordinadora Nacional (UCN) y se comenzó a trabajar paralelamente con Planeamiento de la Municipalidad.

Surge en esta etapa la necesidad por parte de la Provincia de rescatar la mayor cantidad de viviendas posibles (ante la nueva modalidad de Promeba II con respecto a la versión anterior que no financia relocalizaciones), por parte del Municipio, la conectividad de las vías de circulación y la jerarquización de Escolástico Magán como Boulevard.



UCN sugería un trazado orgánico en la parte nueva que “dialogara” con lo espontáneo del asentamiento. En todos los casos se tuvo en cuenta los condicionantes en cuanto a la confluencia de tramas en el sector con la ineludible línea de Alta Tensión.

Esta tendencia de diseño fue desechada, por lo caótico de la red vial y la complejidad para tender redes de infraestructura, la atomización de los espacios verdes y la escasa cantidad de lotes nuevos (331).



Por parte de UCN no hubo consenso para el Boulevard de Escolástico Magán, justificando la postura como “barrera” en la trama y lograr un mayor respeto de la espontaneidad del trazado en el la parte del asentamiento; en contraposición con Planeamiento que pretendía continuar el Boulevard desde el límite Noroeste del asentamiento y respetar los anchos mínimos según ordenanza.

En relación a esto surge una propuesta intermedia con Boulevard hasta la primera rotonda y mayor respeto por viviendas existentes, principalmente en la calle estructurante del asentamiento, adaptando la traza al “salvataje” de unidades y un tejido más “blando” para la red vial.



## **1.6 ANTEPROYECTO DE LOTEO 2008/2009 – MESA DE GESTION**

En relación a los antecedentes expuestos, avances con los distintos Organismos involucrados en la realización de los anteproyectos de infraestructura y la necesidad de concretar el anteproyecto integral en un plazo razonable, atendiendo a la urgencia de los vecinos de General Savio, se perfiló la última versión del anteproyecto de loteo que cuenta con un importante nivel de avance y compromiso por parte de los distintos actores.

Las premisas enunciadas anteriormente se han venido **acordando y trabajando** con los **Referentes Barriales** desde la elaboración de la primer propuesta, en relación a las necesidades espaciales, urbanas, hacinamiento de familias y viviendas, etc. Muchas de las modificaciones que se han realizado en las sucesivas alternativas se efectuaron en respuesta a solicitud de los mismos, sobre todo en cuanto a la eliminación de pasajes angostos y continuidad de calles principales.

## **1.7 COMPROMISO CON DISTINTOS ACTORES**

**Correcciones por parte de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba entre Diciembre de 2008 y Mayo de 2009 :**

- 1) Calle Dignidad (estructurante E-O del asentamiento) con un ancho “constante” de 12.00 mts. Se cumplimentó.
- 2) Todas las calles deben tener 12 o 9 mts. No se aceptan pasajes de menor calibre. Se cumplimentó.
- 3) Evitar los pasajes sin salida, haciéndolos a todos pasantes. Se cumplió en parte. Y se aceptaron los que no se pudieron abrir justificados por la gran cantidad de demoliciones que eran necesarias realizar.
- 4) Espacio Verde en la parte existente. Ver la posibilidad. Se cumplimentó.
- 5) Liberación de espacios de dominio público municipal invadidos para rápida aprobación y gestión paralela de desafectación de los mismos para ser aprobada por Consejo Deliberante.

**Consenso con los referentes en respuesta a sus necesidades:**

- 1) Necesidad de contar con espacios aptos para mejor circulación, principalmente por razones de seguridad.
- 2) En días de lluvia, los pequeños pasajes se inundan y permanecen anegados por varios días.
- 3) Calles anchas para permitir claridad en la ubicación de personas ajenas al barrio (lo cual facilita la integración con el entorno, es decir contribuye a la construcción de un espacio receptivo). De esta forma se integra urbano-socialmente el barrio con su entorno inmediato y la ciudad.
- 4) Facilidad, comodidad y seguridad para el ingreso de los distintos servicios:
  - CAP (policía)
  - Bomberos
  - Ambulancia
  - Recolección de residuos
  - Espacio multipropósito para actividades productivas y/ o comerciales



## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA RED CLOACAL**

Se dispone anular el 100% del sistema de pozos absorbentes.

Para ello se proyecta el tratamiento de líquidos por el sistema de red de cloacas hasta tanto se logren compatibilizar los tiempos con respecto de las obras de ampliación de la planta de tratamiento de Bajo Grande, de no existir coincidencia en la finalización de estas obras se dispondrá de manera alternativa de una (CCC) Cámara Compacta de tratamientos Cloacales, la cual se encuentra en etapa de estudio y proyecto.

El Proyecto para la ejecución de la red colectora cloacal y derivaciones domiciliarias permitirá evacuar los líquidos del B° General Savio (parcial) en el sector Noreste la Ciudad de Córdoba, limitado por las Calles: Carlos Gaudencio al Norte, Marco del Pont y Calle Pública al Este, Ecolástico Magan y Marambio al Sur y Florencio Parravichini al Oeste.-

La red cloacal tiene una extensión total de 7748 mts., siendo 7698 mts. de Ø160 mm. y 50 mts. de Ø200 mm. El número de conexiones domiciliarias a ejecutar será de 915 que servirán a las parcelas afectadas por la obra.

Los materiales a emplear para la ejecución de la misma serán aprobados según normas e inspeccionados por la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de la Municipalidad de Córdoba.

Las Bocas de Registro se construirán de Hormigón Simple si son circulares y de Hormigón Armado si son rectangulares o cuadradas. Todas deberán tener una luz mínima de 1.20 mts.

Las tapas de las Bocas Registro y sus marcos serán adecuadas según vayan dispuestas en calzada o en vereda.

Las conexiones domiciliarias son de Ø110 mm.

El Material previsto para la cañería es el PVC., y como variante del tipo de material se aceptará PRFV, las variantes deberán cumplir con las normas vigentes.

### 3. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA RED VIAL Y RED DE DESAGÜES PLUVIALES SUPERFICIALES

Se desarrolla de común acuerdo con el departamento de Obras Privadas de la Municipalidad de Córdoba y Secretaría de Vivienda, con el criterio de sectorizar los trabajos en dos. Por un lado se toma el área del asentamiento existente, mientras que el otro sector acompaña el trazado del eje de verde con pendiente natural orientada en sentido S-N hasta el diseño de la última rotonda que sirve de tope para desviar el ingreso de volúmenes excedentes al área consolidada.

#### 3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

Se contempla la ejecución de la red vial del loteo para 915 viviendas del Barrio General Savio, en la ciudad de Córdoba. Se realizará cordón cuneta, bocacalles de hormigón y carpeta asfáltica o base granular, según costo eficiencia aprobado por Pro.Me.Ba. II.

El proyecto vial ha tenido como premisa adecuar las rasantes de las calzadas a la topografía existente, logrando de esta forma minimizar los movimientos innecesarios de suelos, garantizando por otra parte el buen escurrimiento, tanto longitudinal en calzada como la correcta evacuación de cada una de las propiedades.

El escurrimiento de las aguas de lluvia se producirá por las calles hasta los puntos de descarga y los excedentes concurrirán –cumpliendo las normas de la Municipalidad de Córdoba- a lagunas de amortiguamiento o retardo.

Para la determinación de la escorrentía y evacuación del agua de lluvia se tuvo en cuenta la información proporcionada por la Estación Meteorológica Córdoba (Observatorio) y la valoración de caudales para 10 años de recurrencia. Para la comprobación del comportamiento hidrológico del predio en su estado actual y en el futuro con la aparición de superficies impermeables, construcciones y pavimento, se consideró una lluvia continua de 3 horas de duración.

El agua escurre hacia las Avenidas **Parravichini** en dirección sur-norte, calles **Los Ticas** en dirección Este-Oeste y **Marambio**, en dirección Norte-Sur, ya que se ha tomado como premisa fundamental la de enviar el menor caudal posible de aguas pluviales al asentamiento existente hacia el Este. Se destaca el hecho de que las arterias colectoras canalizan sus propios desagües pluviales.

Según los cálculos de impacto, la perturbación de la nueva urbanización es moderada, dado que se incrementa en un 50% los valores de escurrimiento (0,45 m<sup>3</sup>/seg a 0,70m<sup>3</sup>/seg) y en un poco más del doble cuando se realicen la totalidad de las viviendas.

Cumpliendo las normas de la Municipalidad de Córdoba se deberá regular el impacto posible mediante las llamadas lagunas de amortiguamiento o retardo, que ocuparan una superficie total mínima de 1635 m<sup>2</sup> con profundidad de 0.40 m; y que está prevista en el sector comprendido entre el **Boulevard**, calles **Escolástico Magan** y **Cabiche**.-

### 3.2 DISEÑO DEL CONJUNTO

La calle **Escolástico Magan** encuentra prolongación hacia el oeste y se intersecta con **Avda Parravichini**. Del mismo modo se prolongan las calles **Santa Lucía** y **San Benito**. Se materializa un **Boulevard** Central, en correspondencia con la Línea de Alta Tensión que cruza el terreno en dirección Noreste-Suroeste. Son calles de 12 m ancho (de línea a línea municipal).-

La calle **San Leandro** se materializa con dirección paralela a las anteriores y al igual que las primeras corre de oeste a este.-

En los perímetros de todas las manzanas, así como en las franjas verdes de resguardo, en el cantero central del boulevard y, en los dos accesos desde la Colectora se construirán cordones-cunetas de hormigón.

El **Boulevard central** es la arteria de acceso al Barrio que corre longitudinalmente de noreste a suroeste del predio (desde calle **Carlos Gaudencio** a calle **Marambio**).-

Su desarrollo es recto y es atravesado por una rotonda en su intersección con calle **Escolástico Magan**. Este boulevard, a la altura de calle **San Leandro** divide las aguas enviando hacia el noreste y hacia calle **Marambio** al sur a las mismas.

Posee un cantero en su eje central, interrumpido por el encuentro con las calles **San Leandro, E. Magan, Cabiche y Dignidad** hasta su encuentro con **Carlos Gaudencio**. Por el mismo corre el flujo pluvial a ambos lados del cantero que también habiendo recibido los excedentes de las calles adyacentes conducen las mismas hacia la laguna de retardo de la plaza central.

Se menciona en primera instancia a esta arteria por que se ha previsto ejecutar sus intersecciones con las calles mencionadas en hormigón, a los efectos de minimizar efectos erosivos por paso de agua, atendiendo a los requerimientos que en tal sentido fija la Municipalidad de Cba.

En su encuentro con este Boulevard, la Calle **Cabiche** que corre en el sentido norte sur, se intersecta con una rotonda que hacia el norte se bifurca en dos calles las cuales desaguan hacia avda **Florencio Parravichini**.

La pendiente de las Calles en todos los casos supera el 2,5 %o según los tramos vertiendo los excedentes en el recinto de amortiguamiento central.-

Paralelamente, se consigna que los límites norte, oeste y sur del emprendimiento están limitados por arterias pavimentadas y cuentan con cordón cuneta. Hacia el este la calle **Cabiche** continuación de **Bilibisacate** desde del sur, intersecta la rotonda norte y sirve de calle vinculación del sector a construir con el asentamiento existente.

En todas las calles en su encuentro con las arterias perimetrales **Las Ticas, Parravichini, Carlos Gaudencio y Marambio** se articulará la cuneta existente materializando la bocacalle correspondiente según la formativa municipal vigente. En los cruces interiores se harán bocacalles completas, tal y como se tornan imprescindibles en calles **E. Magan** esquinas **1, Tohaen, Boulevard, Toco Toco, Cabiche y Pichana**.- Del mismo modo se hará en calles **San Leandro, Santa Lucía y San Benito** y en las rotondas en su intersección con las mencionadas.

### 3.3 PENDIENTES DE CALLES Y CORDONES CUNETETA

Si bien no se ha logrado mantener la totalidad de las pendientes longitudinales en calzada por encima del 0,3% estipulado, lo cual es exclusiva consecuencia de las condiciones topográficas del lote, el valor mínimo adoptado, del 0,25% resulta ser satisfactorio, inclusive para las reglamentaciones de la Dirección de Obras Viales Municipales.

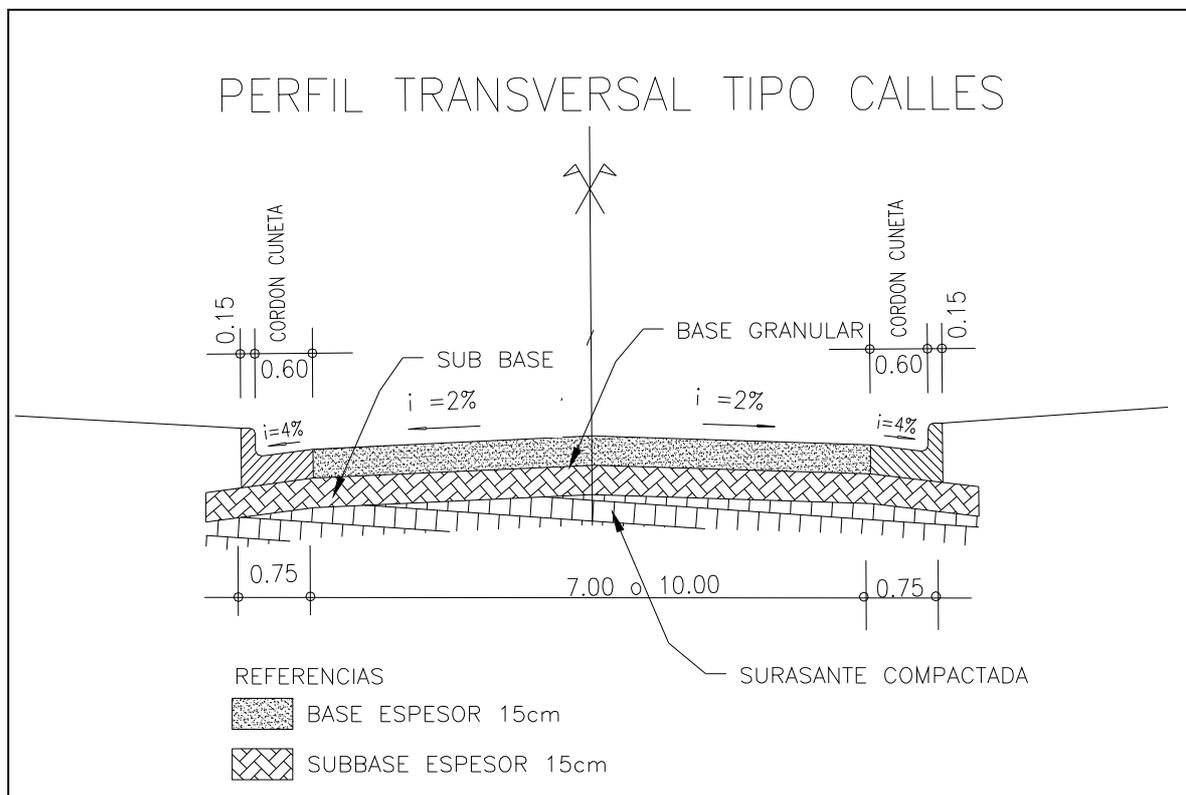
La base de asiento de calles y cordones cuneta tendrá un espesor de 20cm en todas las calles.-

En el croquis adjunto se esquematiza el paquete estructural adoptado, que consiste básicamente en base granular y sub-base de 15 cm de espesor cada una.

Se complementan con cordón cuneta, de 60 cm de cuneta y con cordón emergente de 15 cm por 15 cm.

En las bocacalles se ejecutará los badenes de hormigón simple.

Dentro del área en estudio, se adoptaron perfiles transversales:



#### 3.3.1 CALLES: PERFIL 1-A

- ancho total (entre líneas municipales): 12.00 mts.
- tipo de perfil: lineal simétrico
- calzada:
  - ancho: 7.00 mts.
  - tipo de pavimento: enripiado
  - cunetas:

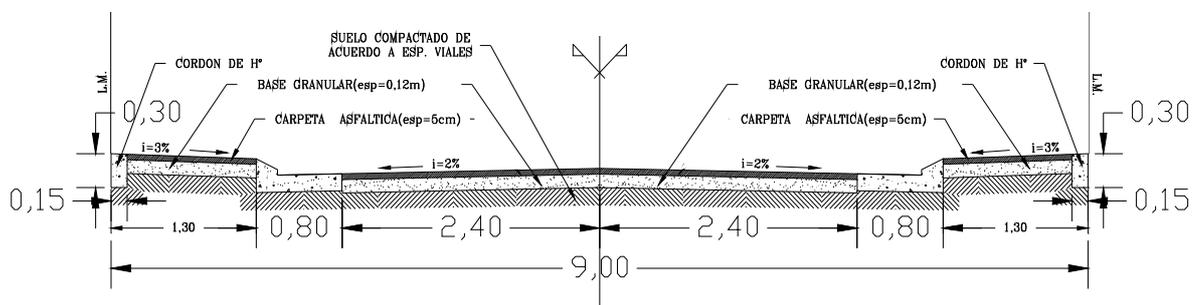
ancho total: 0.75 mts.  
 material: hormigón simple  
 pendiente transversal: 10.00 %  
 - pendiente transversal (bombeo): 2.00 %

• vereda:

- ancho: 2.50 mts.  
 -pendiente transversal: 2.00 %

• cordón:

- ancho: 0.15 mts.  
 - alto: 0.15 mts.  
 - material: hormigón simple  
 -tipo: no montable



PERFIL TRANSVERSAL TIPO PARA CALLES PEATONALES DE USO VEHICULAR RESTRINGIDO – CORRESPONDE A PERFIL N° 10 Ord. 8060/85

**3.3.2 CALLES (TRANSVERSALES): PERFIL 10**

- ancho total (entre líneas municipales): 9.00 metros.
- tipo de perfil: lineal simétrico
- calzada:

- ancho: 6.40 metros.  
 - tipo de pavimento: flexible  
 - cunetas:  
 ancho total: 0.80 metros.  
 material: enripiado  
 pendiente transversal: 10.00 %  
 - pendiente transversal (bombeo): 2.00 %

• vereda:

- ancho: 1.30 metros.  
 - pendiente transversal: 2.00 %

• cordón:

- ancho: 0.15 metros.  
 - alto: 0.15 metros.  
 - material: hormigón simple  
 - tipo: montable

El diseño estructural de las distintas calles del barrio se definió en función de las normas de la Municipalidad de Córdoba de acuerdo a la calidad del terreno natural de fundación y el tránsito que circula sobre él. A partir de ellos se definieron los espesores y tipo de pavimento a utilizar .

En base al informe recabado sobre el suelo del lugar, se propone pavimento flexible con cordón cuneta y badenes de hormigón simple.

**El perfil básico se compone de una capa de rodamiento de 0.05 m de concreto asfáltico y base granular de 0.15 m de espesor.**

Las cunetas y badenes serán de hormigón simple tipo H – 21, la base para cunetas será suelo del lugar mejorado con un 30 % de arena y para badenes suelo del lugar, 30 % de arena y 4 % de cemento.

Atento a la premisa de enviar los mas bajos caudales de aguas emergentes hacia el asentamiento existente, dado que las pendientes naturales verificadas hacen que la concurrencia de las mismas se torne inexorable hacia el sector mas bajo final localizado en la esquina de **Marcó del Pont** y **Carlos Gaudencio**, se procedió a dividir las cuencas considerando desaguar la calle **San Leandro** hacia el sur por calles **1, Tohaen, Boulevard, Cabiche** y **San Clemente**. Del mismo modo trabaja la calle **Santa Lucía** hacia el sur desde su intersección con **Boulevard** a partir de calle **Cabiche** y hacia el norte por esta última arteria hacia la Laguna de Retardo.

En cuanto a las aguas que calle **San Leandro** envía hacia el norte sus por **Boulevard** central y por **Escolástico Magán**, las mismas tributan a Laguna de Retardo de 1635 m<sup>2</sup> ubicada entre **E. Magan** y calle **Cabiche**.

De **E. Magan** hacia el norte las aguas corren por **Boulevard Central** y calle paralela al norte y desaguan hacia **Parravichini**.

## **4. MEMORIA DESCRIPTIVA RED ELECTRICA**

### **4.1 DESCRIPCION DE LA OBRA**

Comprende la provisión de materiales y mano de obra, necesarios para realizar en el barrio Villa General Savio de la Ciudad de Córdoba Capital, los siguientes trabajos:

Construcción de 7 (siete) subestaciones transformadoras tipo E415 (M).

La red de baja tensión del barrio Villa General Sabio, se construirá con conductores aislados preensablado, de aproximadamente 11.000 metros de longitud, montados sobre apoyos de madera y especiales de hormigón armado. La misma será ubicada sobre línea de cordón vereda con ménsula hacia la calzada, siendo la altura libre mínima del tendido de 9 metros.

El cálculo de toda la postación se deberá realizar previendo el tendido de piloto para alumbrado público.

La obra incluye la ejecución de aproximadamente 450 (cuatrocientos cincuenta) cruces de calles, con cables tipo coaxil antifraude 4/4

La red de baja tensión con conductores aislados preensablado que se construirá en el Barrio Villa General Savio, se deberá realizar incluyendo el piloto de alumbrado público, los correspondientes tableros de medición, comando y protección y la conexión de todos los artefactos de alumbrado público a instalar. Dicho alumbrado público se deberá prever de conectarse a cada una de las subestaciones a realizar.

### **4.2 PROVISIÓN, CONSTRUCCIÓN Y TENDIDO DE RED DE MEDIA TENSIÓN**

La red de Media Tensión (13,2 kV) tomará energía desde el distribuidor general Sabio en dos puntos:

- Sobre la calle Marambio G. esquina Bilibisacate
- Sobre la calle Marco del Pont esquina Magan

Las líneas proyectadas en general serán de distribución aérea por aproximadamente 1250mts. salvo en dos tramos que serán subterráneas. Las líneas proyectadas estarán montadas sobre apoyos de hormigón armado, centrifugados o vibrados, de forma troncocónica, del tipo especial rígido.

Los apoyos serán instalados en vereda a 0,5 m del cordón de la misma y empotrados en fundaciones de hormigón simple.

La puesta a tierra de los elementos metálicos no sometidos a tensión de los soportes de hormigón se realizará con cable de acero zincado de 6,3 mm de diámetro, que se conectará a la armadura del soporte a través de grampas y bloquetes de acero cincado. Los apoyos, a su vez, se conectarán a tierra por medio de una jabalina de Cu con alma de acero tipo Copperweld de 14 mm de diámetro y 1500 mm de longitud, vinculada a través de un cable de Cu desnudo de 25 mm<sup>2</sup> de sección.

El tendido se realizará sobre ménsulas en napa horizontal con una terna de conductores de Al-Al desnudo de 50 mm<sup>2</sup> de sección. El primer tramo de salida de la Estación Principal Norte y el tramo para salvar la línea de alta tensión se realizarán de manera subterránea con cable subterráneo para media tensión 13,2 kv unipolar aislado en XLP y vaina de PVC de 185mm<sup>2</sup>.

### **4.3 PROVISIÓN, CONSTRUCCIÓN Y TENDIDO DE RED DE MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEA**

Las líneas subterráneas de Media Tensión se tenderán en dos tramos según el siguiente detalle:

A los efectos de salvar la línea de alta tensión por aproximadamente 100 mts.

Desde la esquina de TocoToco y Marambio hasta la salida 1 de la SEA de la Estación Principal Norte aproximadamente 215mts.

La característica del cable a utilizar para el tendido de esta línea es: cable subterráneo para media tensión 13,2 kv unipolar aislado en XLP y vaina de PVC de 185mm<sup>2</sup>

### **4.4 PROVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN SUBESTACIONES TRANSFORMADORAS AEREAS BIPOSTES.**

Comprende la provisión de todos los materiales, incluidos la provisión de un transformador de 250 kVA y mano de obra necesarios para la construcción de 7 (siete) subestaciones aéreas de transformación tipos E415 (M),

#### **4.4.1 TIPOS**

Las partes electromecánicas y la estructura de hormigón armado, responderán a los tipos constructivos de EPEC E 415 (M)

#### **4.4.2 ESTRUCTURA**

La estructura E 415 (M) deberá proyectarse como alineación o terminal, según corresponda.

El empotramiento de los apoyos en las fundaciones responderá a lo indicado en la ET 1002 en vigencia.

#### **4.4.3 FUNDACIONES**

Se ajustarán a lo especificado en la ET 1002 en vigencia. El coeficiente de compresibilidad del terreno será de 6 kg/cm<sup>3</sup> a dos metros de profundidad y variación lineal con esta.

#### **4.4.4 DESCARGADORES**

Los descargadores deberán responder a la ET 3 de EPEC. Serán de óxido de Zinc, aptos para tensión nominal de servicio 13,2 kV, máxima tensión de servicio 14,5kV, tensión nominal del descargador 12 kV, intensidad nominal del descargador onda 8/20  $\mu$ s (valor de cresta) 5 kA.

#### **4.4.5 SECCIONADOR FUSIBLES DE MEDIA TENSION**

En las subestaciones a construirse se instalarán interceptores fusibles de apertura automática con ganchos especiales para el uso de la pértiga interruptora en paralelo para apertura bajo carga, con cartucho revestido interiormente de material generador de gases para extinguir arco eléctrico para 125 A de intensidad nominal, 13,2 kV de tensión nominal de servicio, 14,5 kV

máxima tensión de servicio, aptos para 5 (cinco) interrupciones de 8 (ocho) kA asimétrico; serán del tipo XS, de la marca S & C Electric Company o similar, según ET 61.1.

Los conductores de bajada desde las líneas de 13,2 kV hasta los seccionadores fusibles serán de barra redonda (alambrón) de cobre electrolítico duro de 25 mm<sup>2</sup> de sección. Estos conductores se empalmarán a las líneas de aluminio mediante grampas conectoras de aluminio a mordaza de ranuras paralelas sin dientes ni rebabas, de acción con recubrimientos bimetalicos en una ranura, modelo GAD-b3 de la marca KREBS o similar.

#### **4.4.6 PUESTA A TIERRA**

La malla puesta a tierra de las subestaciones a remodelar se ajustará al plano TCP 1206 y los demás elementos a la E415 de EPEC, con las siguientes aclaraciones y modificaciones: la puesta a tierra del neutro del transformador constará de un primer tramo que vinculará al borne del neutro con el de puesta a tierra de la cuba y el cable de bajada de acero del poste menor, debiendo realizarse íntegramente con conductor de cobre desnudo de 25 mm<sup>2</sup> de sección.

Los electrodos de puesta a tierra o dispersores estarán constituidos por lanzas o jabalinas de acero recubierto por una capa de cobre en un todo de acuerdo con lo especificado en la norma IRAM 2309, con una longitud mínima de 1500 mm. Se instarán en el suelo desde una profundidad de 500 mm a partir de la cota de la toma a tierra inferior y por lo menos a 1000 mm de distancia de la base. Los dispersores de puesta a tierra independientes deberán estar separados entre sí 6000 mm como mínimo.

#### **4.4.7 TRANSFORMADORES**

El proponente deberá considerar y el contratista proveer e instalar un transformador de 250 kVA conexión triángulo estrella, relación de transformación 13.200/400/231V (Transformador trifásico 250 kVA DY-11, 13,2/0,400/0231 kV), según especificaciones técnicas ET 15 de EPEC. Se deberá garantizar que el líquido refrigerante de las máquinas a proveer, cumplan con lo especificado en la ET 15 de EPEC y conjuntamente con la provisión de los transformadores, deberá presentar un certificado otorgado por la Agencia Córdoba Ciencia SE, donde conste la condición de libre de PCBs y el costo de esta certificación deberá asumida por la contratista.

#### **4.4.8 POTENCIA POR LOTE**

La potencia por lotes para el cálculo del transformador tomó de 0,75 kVA, según lo establece la Reglamentación Para Electrificación de Loteos (Resol. 69159 de 27/03/00- Anula la Resol. 31351); a la que se le sumó la potencia prevista para el Alumbrado Público.

## **4.5 PROVISION Y CONSTRUCCION DE LINEAS AEREAS AISLADAS EN BAJA TENSION PREENSAMBLADA ANTIFRAUDE EN ALTURA**

### **4.5.1 DESCRIPCION**

Comprende la construcción de una red de baja tensión (380/220 V), en el Barrio Villa General Savio de la ciudad de Córdoba, con conductores aislados en preensamblado de aproximadamente 11.000 metros de longitud, con una altura libre mínima de 9 metros, montados sobre apoyos de madera y especiales de hormigón armado (desvíos, antenas de BT y terminales, debidamente indicados), ubicados en línea de cordón de vereda con ménsulas hacia la calzada.

La baja tensión que se construirá con cable preensamblado, incluyendo el piloto para el alumbrado público, el tablero de medición, comando y protección y la conexión de todos los artefactos de alumbrado público existentes,. Dicho alumbrado se debe prever de ser alimentado desde la correspondiente subestación.

### **4.5.2 CONFIGURACIÓN DEL SISTEMA**

La zona de influencia está reflejada en los planos. En los mismos se indican los sectores o perímetros de cada subestación y los ramales que le componen. El tipo, características, ubicación de los apoyos y la conformación de las antenas con sus respectivos seccionadores, están indicados en el mismo plano a modo referencial.

### **4.5.3 TRAZADOS DE TENDIDOS**

El tendido de los conductores se realizará, de acuerdo a lo indicado en los planos adjunto, por línea de cordón de vereda, con ménsula hacia la calle.

En las calles donde existan o se construyan líneas de 13,2 kV, el tendido en baja tensión se realizará por la vereda opuesta a la misma y con dos haces de preensamblado cuando sea límite de dos sectores.

### **4.5.4 ALTURA LIBRE MÍNIMA**

La altura libre mínima será de 9 metros sobre el nivel de vereda o calzada, salvo en los cruces de línea de 13,2 kV donde las líneas de baja tensión se tenderán debajo de estas últimas, con una separación mínima entre ellas de 1,5 metros.

La altura de amarre del haz sobre los postes será la que resulte del cálculo respectivo, considerando la flecha y el vano correspondiente.

### **4.5.5 TENDIDO Y UBICACIÓN DE LOS CONDUCTORES**

Los conductores se montarán en los apoyos de alineación en napa horizontal, cuando el tendido está compuesto por dos haces. Se deberán ubicar los mismos de manera tal que el haz correspondiente a la vereda opuesta quede

hacia la calzada y el de la propia vereda por donde se efectúa el tendido, se ubique sobre la línea de cordón de vereda.

El conductor piloto de alumbrado público se instalará sobre la ménsula

#### **4.5.6 TENDIDO EN CALLES Y PASAJES**

En las calles y pasajes se tenderá un haz por una sola vereda, realizando cruces de calles para alimentar los suministros ubicados en la vereda del frente.

#### **4.5.7 CRUCES DE CALLE**

Se ejecutarán únicamente desde una cadena adosada al poste más cercano al cliente o clientes a alimentar.

La altura libre mínima del conductor en el punto más bajo no debe ser inferior a los 5,50 metros.

#### **4.5.8 CONDUCTORES**

##### **RAMALES Y USUARIOS SINGULARES**

Se ejecutan con cable preensamblados 3x50+1x50 mm<sup>2</sup> de sección, de Al.AIAI, con cada conductor aislado con polietileno reticulado negro, según esquema de normas IRAM 2263.

##### **PILOTO**

Será de AIAI de 25 mm<sup>2</sup> de sección, de siete alambres, aislado en polietileno reticulado negro, según esquema norma IRAM 2263.

##### **CRUCE DE CALLE**

Será de cable concéntrico antifraude, de cobre, 4/4mm<sup>2</sup> de sección, uno por cada cliente, conectados a la red con un morseto de derivación de fase, tipo 1995/4 de METAL – Ce o similar, según ET 205, apto para el cable citado precedentemente, con elemento fusible tipo Neozed de 25 A. porta fusible encapsulado y fusible a instalarse de acuerdo al 4.02.5 del presente pliego.

En cada cruce se dejará la riqueza necesaria para conectar a cada cliente, conexión que será llevada a cabo por el contratista.

#### **4.5.9 APOYOS DE BAJA TENSION**

##### **APOYOS DE MADERA**

Siendo la altura libre de la línea mínima de preensamblado de 9 m (nueve metros), se utilizarán apoyos de madera para alineación.

En el caso de los apoyos madera para alineación se deberá prever una ménsula hacia la calle.

Los apoyos de madera a utilizar serán de eucaliptos creosotados, según norma ET 17-1 y se empotrarán directamente en el terreno, debiendo verificarse dicho empotramiento mediante el método de Sulzberger.

Cuando la colocación del poste proyectado obligue a retirar previamente el apoyo existente, se deberá efectuar los trabajos e instalaciones provisionales que sean necesarias para mantener el suministro de energía eléctrica a los usuarios, los materiales y mano de obra serán previstos por el Contratista.

#### **APOYOS DE HORMIGÓN ARMADO**

Se instalarán apoyos especiales de hormigón armado, con ménsulas hacia la calle, dimensionados dimensionados según corresponda.

Para cada juego de fusibles NH APR encapsulados, salida en baja tensión desde la subestación transformadora a la distribución, se llevarán a cabo con 2 (dos) haces de preensamblado. Es decir que los postes en cuestión deberá estar dimensionado para 2 haces de preensamblado por cada juego de fusibles NH APR encapsulados.

Los apoyos de hormigón armado deberán ser vibrados o centrifugados y responderán a las especificaciones técnica ET 4 de EPEC, última emisión. Se ubicarán en línea de árboles y en prolongación de la línea divisoria de lotes. Se deberán ajustar a lo que estipula la Norma IRAM 1586 y por ser apoyos con ménsulas, serán especiales rígidos y además de las prescripciones de la norma, deberán presentar una flecha no menor del 3% (tres por ciento) con el 40% (cuarenta por ciento) de la carga de rotura nominal, cualquiera sea esta.

#### **4.5.10 HERRAJE Y MORSETERIA**

Se ajustarán a los planos normalizados por la EPEC, pudiendo aceptarse como alternativa los conjuntos de suspensión y grampas conectoras que se especifican en la norma NIME – ETU 4106 y 4101 respectivamente.

#### **4.5.11 PROTECCIONES**

Para cada una de las salidas a la distribución que conforman los sectores y por cada salida para alimentar usuarios singulares, se instalará un juego compuesto por tres seccionadores portafusibles APR aptos para 400 A – 500 V, con elementos fusibles de 160 A, según lo especificado en la ET 204 de EPEC.

Estos seccionadores se instalarán en cada poste de salida de cuadrante subestación transformadora y en caso de ser necesario la alimentación de un usuario singular, se realizará desde un apoyo de hormigón armado a ubicarse próximo a la subestación.

## **5. MEMORIA DESCRIPTIVA ARBOLADO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO**

De acuerdo a lo dispuesto por la Municipalidad de Córdoba, el presente proyecto tiene como objetivo proveer de arbolado público al Asentamiento General Savio, para todo el trazado nuevo de urbanización y el Asentamiento propiamente dicho.

A tal fin se proveerán las especies correspondientes a la zona:

- Ciruelo en flor (veredas de hasta 2.50mts.) cantidad 1007 un.
- Crespón (veredas de hasta 2.50mts.) cantidad 413 un.
- Fresno de Flor (veredas de 2.50mts.transversales y Bv. alta tensión) cantidad 207 un.
- Lapacho rosa (bulevares y espacios verdes) cantidad 112 un.
- Lapacho amarillo (limite norte y espacios verdes) cantidad 160 un.
- Palmera Phoenix (espacios verdes y equipamiento comunitario, hitos) cantidad 22 un.
- Pezuña de Vaca (calles de 12m, veredas de 2.50m) cantidad 493 un.
- Sauce llorón (bordes de la guna retardo) cantidad 15 un.
- Jacarandá (espacios verdes y equipamiento comunitario) cantidad 39 un.
- Ceibo (en hitos y lugares significativos) cantidad 9 un.
- Cina Cina (espacios verdes y equipamiento comunitario) 38 un.
- Ciprés Calvo (laguna de retardo) 7 un.

Se colocarán cestos individuales por lote y comunitarios en espacios verdes y comunes. Estos elementos serán metálicos y se colocarán sobre las veredas en la línea de árboles, hormigonando sus bases de anclaje al piso.

Se proveerán y colocarán bancos y mesas de hormigón, y juegos para niños según se indica en planos y especificaciones técnicas de la Dirección de Espacios Verdes de la Municipalidad de Córdoba.

Se preverá un espacio de características multipropósito para albergar una feria ambulante, con el objeto de promover actividades de tipo productivas y de comercialización para apoyar el desarrollo de familias del barrio. Este espacio esta en una situación central del emprendimiento y en relación directa con la zona de Equipamiento, y eje comercial existente y propuesto.

## 6. MEMORIA DESCRIPTIVA DE RED DE AGUA

### 6.1 DESCRIPCION DE LA RED

El Proyecto para la ejecución de la red de distribución de agua y derivaciones domiciliarias permitirá proveer del servicio de agua potable al B° General Savio ubicado en el sector Noreste la Ciudad de Córdoba, limitado por las Calles: Carlos Gaudencio al Norte, Marco del Pont y Calle Pública al este, Escolástico Magán y Marambio al Sur y Florencio Parravichini al Oeste.

El tendido se resolverá mediante malla cerrada y contará con las correspondientes válvulas de corte, hidrantes y cámaras de limpieza.

La red se ejecutará con cañerías de PVC Ø110mm en los ramales principales y de PVC Ø90mm en los ramales secundarios.

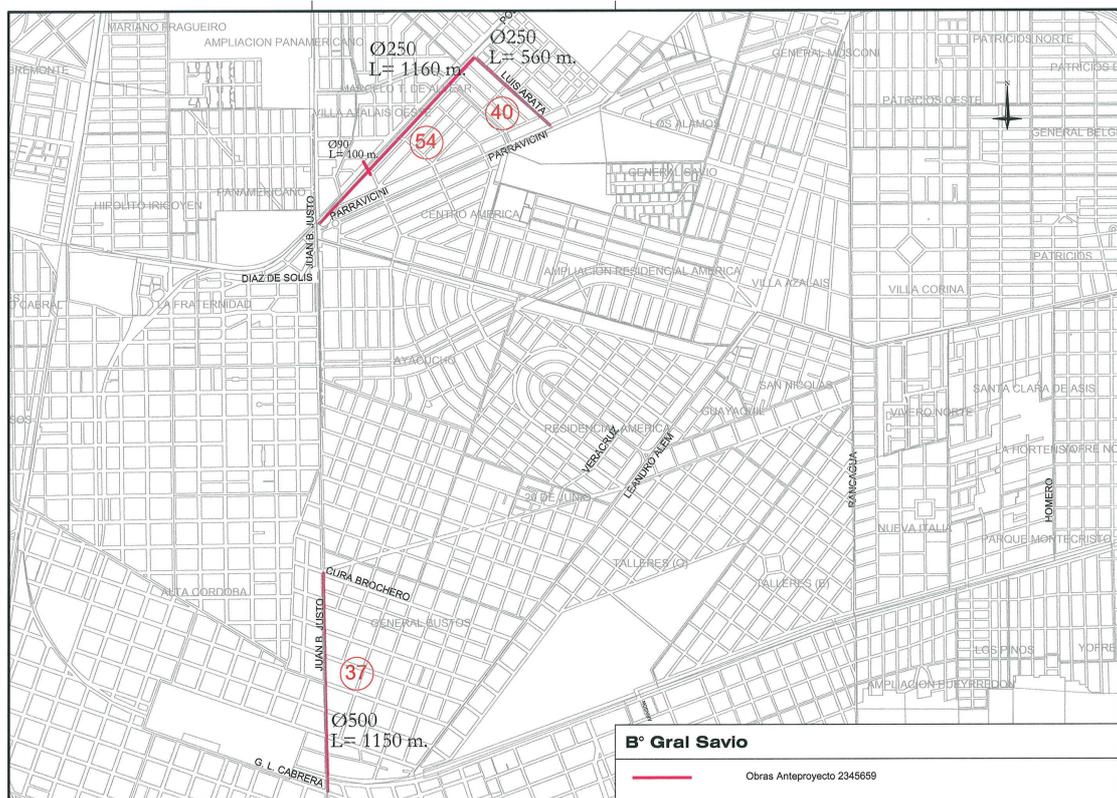
Todos los lotes contarán con la conexión domiciliaria al servicio.

### 6.2 NEXOS

Se garantizará la presión adecuada mediante la ejecución de las obras de nexo necesarias.

Estas son:

- 1) Cañería de 500 mm, longitud 1150 m. por calle Juan B. Justo, entre Jerónimo Luis de Cabrera y Cura Brochero.
- 2) Cañería de 90 mm, longitud 100 m. por calle Podestá, entre Juan B. Justo y Hernandez.
- 3) Cañería de 250 mm, longitud 1160 m. por calle Podestá, entre Hernandez y Luis Arata.
- 4) Cañería de 250 mm, longitud 560 m. por calle Luis Arata, entre Podestá y Parravichini.



## **7. MEMORIA DESCRIPTIVA DE ALUMBRADO PÚBLICO**

### **7.1 DESCRIPCIÓN**

Se ha previsto que el sistema de alumbrado público sea alimentado en forma aérea, respetando la traza que se indica en planos, distribución unilateral, no pudiendo superarse el vano de 40 metros. Las columnas se ubicarán sobre línea de árboles, a 0,5m del cordón de vereda.

Se instalarán tableros de protección y comando aéreos. Con accionamiento automatizado por foto control.

#### **7.1.1 LUMINARIAS**

##### **a-LUMINARIAS DE BRAZO SIMPLE**

Se instalarán en calles, en línea de árboles, y estarán constituidas por artefacto apto para 250W con lámpara de 150W vapor de sodio, montado sobre columna de 8m de altura libre con brazo de 2,5m apta para acometida aérea.

Las columnas serán de eucalipto creozotado.

Se colocarán fundadas en bases tipo bloque de hormigón simple, planta cuadrada, dosaje 1:3:5 (cemento-arena-granza), 0,60m de lado y 1,00m de profundidad.

##### **b-LUMINARIAS PARA ESPACIOS VERDES**

Se instalarán en los espacios verdes y estarán constituidas por farola ornamental simétrica apta para 250W con lámpara de 150W vapor de sodio montada sobre columna recta de 8m de altura libre apta para acometida subterránea.

Las columnas serán de hierro pintado y de las dimensiones y espesores indicados en el plano tipo citado.

Se colocarán fundadas en bases tipo bloque de hormigón simple, planta cuadrada, dosaje 1:3:5 (cemento-arena-granza), 0,50m de lado y 0,90m de profundidad.

#### **7.1.2 CONDUCTORES**

##### **a-CONDUCTORES SUBTERRÁNEOS**

Serán del tipo subterráneo, de cobre electrolítico, aislado en doble vaina de PVC, 1,1KV, categoría II, según normas IRAM 2022 y 2178.

Se tenderá en zanjas de 0,60m de profundidad y de ancho variable según la necesidad. Se colocarán dentro de una capa de arena gruesa de 0,10m de espesor y se protegerán con una hilada de ladrillos en todo su recorrido.

Los cruces de calle se efectuarán instalando el conductor dentro de un caño de PVC de 110mm de diámetro y 3,2mm de espesor, dejando otro caño igual de reserva con sus extremos sellados e instalando en su interior un alambre galvanizado de 4mm de diámetro. Toda derivación de conductores se realizará en las borneras que a tal efecto posee cada columna, no permitiéndose ningún tipo de empalme dentro de la zanja.

### **b-ACOMETIDA SUBTERRÁNEA A COLUMNA**

Cada columna tendrá una caja con bornera hasta la que llegarán los conductores subterráneos, en la que se colocarán fusibles tipo tabaquera calibrados de 6 A. Desde esta bornera subirá hasta el artefacto un conductor de cobre electrolítico flexible aislado en doble vaina de PVC, tipo taller de 2x2,5mm<sup>2</sup> de sección, previéndose un cable bipolar por cada artefacto a alimentar.

### **c-CONDUCTORES AÉREOS**

Serán del tipo concéntrico (antifraude), bipolares con conductor neutro concéntrico, de cobre electrolítico, aislado en polietileno reticulado, según normas IRAM 63001.

### **7.1.3 PUESTA A TIERRA**

Los tableros de comando y cada columna se conectarán a tierra mediante una jabalina de cobre con alma de acero de 1500mm de longitud y 14mm de diámetro, de modo de obtener un valor menor a 10 Ohm. La jabalina se vinculará a la columna o tablero mediante cable de cobre desnudo de 10mm<sup>2</sup> de sección, en un todo de acuerdo con el detalle adjunto.

### **7.1.4 MATERIALES**

Todos los materiales a utilizar serán nuevos y sin uso y cumplirán en todo con lo exigido por las Especificaciones Técnicas Generales (E.T.G.) de la Dirección de Alumbrado Público de la Municipalidad de Córdoba.

## **8. MEMORIA DESCRIPTIVA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

El Equipamiento Comunitario, con un doble sentido de “funcionalidad” y “simbolismo”, se encuentra emplazado en un lugar estratégico dentro del polígono de intervención, tomando como punto de nacimiento, y de manera radial, el centro de una de las rotondas principales que funciona como bisagra, entre el asentamiento espontáneo existente, y el nuevo loteo destinado al realojamiento de viviendas producto del reordenamiento urbano.

El programa, que afecta un área de 6.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, toma como premisas, los requerimientos recabados a través de distintas reuniones con los vecinos del lugar, para brindar solución a los problemas por ellos planteados. De ahí surgen los diferentes usos y funciones con los que se debe contar: Salón de Usos Múltiples con Expansión al Exterior; Sanitarios y Cocina; Dispensario; Posta Policial; Plaza de la Feria; Equipamiento Educativo, Playón Deportivo y Estacionamiento Vehicular; todos relacionados alternativamente con circulaciones cubiertas, semicubiertas y descubiertas; a la vez apoyados por Espacios Verdes diseñados especialmente según cada situación particular. El interés del proyecto está centrado en tres elementos principales, permitiendo que el conjunto se exprese como un “*HITO*” que realmente se destaca dentro de la generalidad del entorno en el cual se asienta; estos son:

Salón de Usos Múltiples propiamente dicho, que se destaca del resto por su doble altura y la cubierta que aparenta estar en suspensión; por otro lado aparecen los módulos de Sanitarios, Dispensario y Posta Policial, cuyo lenguaje singular los emparenta entre sí; y como tercer elemento, sendas Pérgolas que surgiendo como uniones encastradas entre lo ya mencionado, aportan con su singular silueta, gran enriquecimiento escultórico al total del conjunto.

### **8.1 SALON DE USOS MULTIPLES**

El Salón de Usos Múltiples, con aproximadamente 350m<sup>2</sup> cubiertos, está preparado para albergar distintas actividades y tiene una capacidad para recibir a 150 personas; cuenta con cuatro puertas de ingresos dobles, que a la vez funcionan como salidas de emergencias; gracias a las generosas superficies vidriadas de la carpintería de aluminio montada, posee muy buena iluminación y ventilación natural; dos armarios de gran amplitud, ubicados uno a cada lado del escenario interior, permiten el guardado del equipamiento que eventualmente pueda ser utilizado; además se cuenta con otro escenario en la zona de expansión al exterior, que puede ser utilizado de manera alternativa hacia el salón cubierto, con el sólo hecho de abrir una de la carpinterías que separa los espacios; el sector de expansión mencionado tiene la posibilidad de albergar a más de 200 personas.

## 8.2 SANITARIOS

La batería de Sanitarios, con aproximadamente 80m<sup>2</sup> cubiertos, que de manera simultánea permite abastecer tanto al SUM como a los que eventualmente estén haciendo uso del espacio exterior, cuenta en su servicios a femeninos con siete inodoros, cinco lavatorios y un box especial para discapacitados y en masculinos, con tres inodoros, seis mingitorios y tres lavatorios, contando también con un box especialmente acondicionado para discapacitados.

## 8.3 COCINA

La Cocina, con aproximadamente 35m<sup>2</sup> cubiertos, cuenta con todo el equipamiento necesario para el guardado y el preparado de alimentos y demás provisiones que pudieran surgir como necesidades en los diferentes eventos que se organicen tanto en el SUM como en el espacio exterior.

## 8.4 DISPENSARIO

El Dispensario, de 38m<sup>2</sup> cubiertos, cuenta con Hall de Ingreso, Sala de Espera, tres Consultorios, Baño diferenciados en Damas y Caballeros, y una Cocina.

## 8.5 POSTA POLICIAL

La Posta Policial, de 38m<sup>2</sup> cubiertos, cuenta con Hall de Ingreso, Sala de Espera, Oficina de Guardia y Recepción, Oficina Privada, Sala de Alojamiento Provisorio, dos Baños diferenciados en Damas y Caballeros, y una Cocina.

## 8.6 ESPACIO EXTERIOR

Otro componente fundamental dentro del equipamiento, es el conformado por la Plaza de la Feria, sector comercial con lotes que alojan viviendas y locales en su contrafrente; y el Equipamiento Educativo con el Playón Deportivo provisto de Canchas Multidisciplinarias. La Plaza de la Feria está diseñada dando respuesta a los innumerables pedidos e inquietudes presentados por los vecinos del asentamiento, tomando como premisa el hecho de dar un espacio apto para ser utilizado para tareas productivas y comerciales; y disfrutado por el importante número de niños, y mayores que actualmente viven en el lugar. Las canchas, dispuestas de manera estratégica, permiten alojar multidisciplinas deportivas; tales como Baby Fútbol, Handball y Voley. Toda esta Expansión Exterior se encuentra provista de un sistema de Iluminación Artificial, permitiendo su uso y aprovechamiento en prácticas nocturnas; además cuenta con espacios intermedios diseñados especialmente según los diferentes casos, apoyándose en alternativos tratamientos de verdes, especies vegetales, solados, pergolados, juegos para niños y cestos para residuos.

En resumen, se ha pretendido crear un conjunto de elementos de fuerte carácter funcional, que puedan enriquecer el contexto del Asentamiento General Savio a través de una **“expresión arquitectónica de alto valor simbólico”**.

## **9. MEMORIA DESCRIPTIVA VIVIENDAS NUEVAS**

Para la relocalización de familias / viviendas en el área donde se desarrolla el nuevo loteo se articula con el Programa Mi Casa mi Vida, Préstamo BID 1765/OC-AR.

Se ejecutarán viviendas básicas, cuyo proyecto tiene en cuenta distintos tipos de ampliación, para luego ser ejecutadas por el beneficiario según su conveniencia.

La superficie cubierta de será de aproximadamente 55.34 m<sup>2</sup>.

Los materiales empleados y el sistema constructivo tradicional adoptado es de solución simple y racionalizada, a los efectos de compatibilizar los aspectos funcionales con la economía, en cuanto a la posibilidad de ampliar la vivienda, reemplazar y combinar elementos en forma sencilla, conforme a las necesidades del usuario, sin requerimiento de mano de obra especializada y materiales de difícil adquisición y restitución.

El prototipo se desarrolla sobre platea de hormigón armado, estructura resistente de encadenados verticales y encadenados perimetrales horizontales.

Los muros se ejecutarán con bloques cementicios, y revoques correspondientes.

Se ejecutarán las capas aisladoras verticales y horizontales.

Se ejecutará revestimientos de cerámico: en baño hasta 1.60m de alto en todo el perímetro; y en sector de ducha hasta 2.20m; en cocina sobre mesada y laterales y sobre pileta de lavar, también llegará a la altura de 1.60m. En todos los casos serán de primera calidad y sobre revoques para revestimiento.

La cubierta se ejecutará con losa de hormigón armado, barrera de vapor, carga pendiente, bovedillas y barrido cementicio. Impermeabilización con pintura a base de caucho butílico.

Los muros interiores y exteriores se pintarán con imprimación y dos manos de látex. Sobre carpintería se aplicará antióxido y dos manos de esmalte sintético.

Las carpinterías al exterior serán metálicas tanto hojas como marco, con herrajes completas, doble contacto con botagua y escurridera. En el interior se colocarán puertas placas con marco metálico.

La mesada de la cocina será de granito sobre mampostería.

Sobre la platea se ejecutará una carpeta de concreto sobre la cual se colocarán pisos cerámicos sólo en el baño, en el resto se dejará previsto el espesor del futuro piso.

Este prototipo contará con todas las instalaciones de agua fría, agua caliente, cloacas, gas y eléctrica necesarias para su funcionamiento.

El tanque de reserva tendrá una capacidad de 500 lts. Dentro del prototipo se realizará la provisión y conexión de todos los artefactos y sus griferías, exceptuando las de bidet.

La instalación de gas se ejecutará de acuerdo a la reglamentación vigente dejando las bocas necesarias para la conexión de cocina y calefón. Se ejecutarán las ventilaciones correspondientes.

La instalación eléctrica incluirá bocas, tomas para cada ambiente con toma adicional en cocina y tablero seccional con llaves térmicas y disyuntor.

En todos los casos se ejecutarán las conexiones domiciliarias a las redes internas con la ejecución conforme a las reglamentaciones y los trabajos exteriores de vivienda como veredas de acceso y perimetrales, relleno de patios y delimitación de lote.

## **10. MEMORIA DESCRIPTIVA MEJORAMIENTO / COMPLETAMIENTO DE UNIDADES EXISTENTES**

Para las viviendas del área consolidada se articulará con el Programa “Mejor Vivir” cuyo objetivo es mejorar la calidad de vida urbana / ambiental a través de la provisión de distintos Kits a definir después del relevamiento técnico; según necesidad de Remodelaciones o Ampliaciones.

### **10.1 REMODELACIONES**

- 1) kit contrapiso y carpeta
- 2) kit revoques grueso y fino
- 3) kit pinturas
- 4) kit cubierta de techo
- 5) kit revestimiento cerámico.

### **10.2 AMPLIACIONES**

- 1) kit dormitorio
- 2) kit baño
- 3) kit baño/cocina/lavadero
- 4) kit tanque de agua
- 5) kit cámara séptica y pozo absorbente.

## CÓMPUTO Y PRESUPUESTO

### TEMA

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

Arq. Carlos Fernando VIANA

Director : Arq. Mario FORNE

A. RED VIAL						
Item	Descripción	U.	Cant.	\$ Unitario	\$ Subitem	\$ ítem
<b>A.03. Sistema de Desagües Pluviales</b>						
A.03.1.	<b>Cordón cuneta</b>					\$ 4.108.028,53
A.03.1.10	Ejecución de cordón cuneta de hormigón de 0,75 m	ml	14846,66	\$ 92,80	1.377.770,05	\$
A.03.2.10	Ejecución de Badén de hormigón	ml	473,29	\$ 79,80	\$ 37.768,54	
A.03.2.20	Ejecución Boca calles de hormigón	m2	16723,54	\$ 161,00	2.692.489,94	\$
<b>A.04. Red Vial</b>						
A.04.1.	<b>Tareas previas</b>					\$ 867.690,72
A.04.1.10	Apertura de calles	m2	60256,30	\$ 8,00	\$ 482.050,40	
A.04.1.20	Preparación de terreno. Compactación de subrasante	m2	60256,30	\$ 6,40	\$ 385.640,32	
A.04.2.	<b>Calzadas</b>					\$ 3.615.360,00
A.04.2.40	Base granular (10cm)	m2	60256,00	\$ 60,00	3.615.360,00	\$
<b>Total</b>						<b>\$ 8.591.079,25</b>

B. RED DE AGUA POTABLE						
Item	Descripción	U.	Cant.	\$ Unitario	\$ Subitem	\$ ítem
<b>A.01. Sistema de Abastecimiento de Agua Potable</b>						
A.01.1.	<b>Cañerías de distribución</b>					\$ 362.010,52
A.01.1.10	Excavación de zanja en terreno de cualquier categoría	m3	1714,51	\$ 50,40	\$ 86.411,16	
A.01.1.20	Tapado y compactación de zanja	m3	1714,51	\$ 45,60	\$ 78.181,53	
A.01.1.32	Prov. y coloc. cañerías PVC 90 mm	ml	5682,14	\$ 26,00	\$ 147.735,64	
A.01.1.33	Prov. y coloc. cañerías PVC 110 mm	ml	1212,60	\$ 39,00	\$ 47.291,40	
A.01.1.45	Retiro de cañería existente	ml	249,04	\$ 9,60	\$ 2.390,78	
A.01.2.	<b>Válvulas</b>					\$ 274.852,35
A.01.2.12	Prov. y coloc. V.E. 90 mm, incluye construcción de cámara	U	51,00	\$ 1.556,94	\$ 79.404,14	
A.01.2.13	Prov. y coloc. V.E. 110 mm, incluye construcción de cámara	U	17,00	\$ 1.760,00	\$ 29.920,00	
A.01.2.20	Prov. y coloc. V. de limpieza incluye construcción de cámara	U	6,00	\$ 896,00	\$ 5.376,00	
	Prov. y coloc. V.E. 100 mm, incluye construcción de cámara	U	7,00	\$ 2.330,00	\$ 16.310,00	
	Prov. y coloc. V.E. 250 mm, incluye construcción de cámara	U	22,00	\$ 6.516,46	\$ 143.362,21	
A.01.2.23	Prov. y coloc. Tapones	U	6,00	\$ 80,00	\$ 480,00	
A.01.3.	<b>Hidrantes</b>					\$ 61.749,49
A.01.3.12	Prov. y coloc. hidrante 90 mm, incluye construcción de cámara	U	37,00	\$ 1.079,12	\$ 39.927,44	
	Prov. y coloc. hidrante 100 mm, incluye construcción de cámara	U	8,00	\$ 1.319,12	\$ 10.552,96	
	Prov. y coloc. hidrante 110 mm, incluye construcción de cámara	U	4,00	\$ 1.559,12	\$ 6.236,48	
	Prov. y coloc. hidrante 250 mm, incluye construcción de cámara	U	3,00	\$ 1.677,54	\$ 5.032,61	
A.01.4.	<b>Conexiones domiciliarias</b>					\$ 355.600,00
A.01.4.10	Ejecución de conexión domiciliaria de agua	U	889,00	\$ 400,00	\$ 355.600,00	
<b>Total</b>						<b>\$ 1.054.212,36</b>

<b>C.18. Nexo de Agua</b>						
C.18.1.	<b>Cañería de interconexión</b>					\$ 2.471.801,04
C.18.1.10	Excavación de zanja en terreno de cualquier categoría	m3	1188,00	\$ 67,20	\$ 79.833,60	
C.18.1.20	Tapado y compactación de zanja.	m3	1188,00	\$ 60,80	\$ 72.230,40	
C.18.1.30	Prov. y coloc. cañerías PVC 90 mm	ml	100,00	\$ 49,30	\$ 4.929,60	
C.18.1.45	Prov. y coloc. cañerías PAD 250 mm	ml	1720,00	\$ 373,51	\$ 642.440,64	
C.18.1.45	Prov. y coloc. cañerías PAD 500 mm	ml	1150,00	\$ 1.454,23	1.672.366,80	\$
<b>Total</b>						<b>\$ 2.471.801,04</b>

C. RED ELECTRICA						
Item	Descripción	U.	Cant.	\$ Unitario	\$ Subitem	\$ ítem
<b>A.05. Red Primaria de Media Tensión</b>						
A.05.1.	<b>Estructura de sostén</b>					\$ 92.800,00
A.05.1.10	Prov. y montaje de columna de H A	U	29,00	\$ 3.200,00	\$ 92.800,00	
A.05.2.	<b>Conductores</b>					\$ 51.408,00
A.05.2.10	Prov. y coloc. de cables aéreos preensamblados	ml	1400,00	\$ 28,80	\$ 40.320,00	
A.05.2.11	Prov. y coloc. de cables subterráneo preensamblados	ml	315,00	\$ 35,20	\$ 11.088,00	
<b>A.06. Subestación Transformadora</b>						
A.06.1.	<b>Estructura de sostén</b>					\$ 43.200,00
A.06.1.10	Provisión y montaje de columnas o postes	U	9,00	\$ 4.800,00	\$ 43.200,00	
A.06.2.	<b>Transformador</b>					\$ 547.200,00
A.06.2.10	Provisión y montaje de transformador	U	9,00	\$ 60.800,00	\$ 547.200,00	

<b>A.07.</b>	<b>Red Eléctrica y Alumbrado Público</b>					
A.07.1.	<b>Estructura de sostén</b>					\$ 168.000,00
A.07.1.10	Provisión y montaje de columna de H A	U	100,00	\$ 1.680,00	\$ 168.000,00	
A.07.2.	<b>Conductores</b>					\$ 360.000,00
A.07.2.10	Provisión y colocación de cables aéreos preensamblados	ml	12000,00	\$ 30,00	\$ 360.000,00	
A.07.5.	<b>Conexión Domiciliaria</b>					\$ 722.850,00
A.07.5.10	Prov. y coloc. de pilares de acometida	U	915,00	\$ 490,00	\$ 448.350,00	
A.07.5.20	Provisión y colocación fusibles, medidor y conexión a red domiciliaria	U	915,00	\$ 300,00	\$ 274.500,00	
	<b>Total</b>					<b>\$ 1.985.458,00</b>

<b>D.</b>	<b>RED CLOACAL</b>					
Item	Descripción	U.	Cant.	\$ Unitario	\$ Subitem	\$ item
<b>A.02.</b>	<b>Sistema de Desagües Cloacales</b>					
A.02.1.	<b>Cañerías</b>					\$ 1.928.552,30
A.02.1.10	Excavación de zanja en terreno de cualquier categoría.	m3	12150,77	\$ 67,20	\$ 816.531,61	
A.02.1.20	Tapado y compactación de zanja.	m3	12150,77	\$ 60,80	\$ 738.766,69	
A.02.1.31	Prov. y coloc. cañerías PVC 160 mm	ml	7698,00	\$ 48,00	\$ 369.504,00	
A.02.1.32	Prov. y coloc. cañerías PVC 200 mm	ml	50,00	\$ 75,00	\$ 3.750,00	
A.02.2.	<b>Bocas de Registro</b>					\$ 353.130,30
A.02.2.10	Excavación en terreno de cualquier categoría	m3	270,00	\$ 67,89	\$ 18.330,30	
A.02.2.30	Ejecución de boca de registro en calzada h menor 2,50 m	U	108,00	\$ 3.100,00	\$ 334.800,00	
A.02.4.	<b>Conexiones domiciliarias</b>					\$ 265.350,00
A.02.4.10	Ejecución de conexión domiciliaria cloacal	U	915,00	\$ 290,00	\$ 265.350,00	
A.02.1.	<b>Planta Depuradora</b>					\$ 1.500.000,00
A.02.1.10	Provisión e instalación de Planta Depuradora completa	U	1,00	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00	
	<b>Total</b>					<b>\$ 4.047.032,60</b>

<b>E.</b>	<b>RED DE ALUMBRADO PUBLICO</b>					
Item	Descripción	U.	Cant.	\$ Unitario	\$ Subitem	\$ item
A.07.1.	<b>Estructura de sostén</b>					\$ 292.860,00
A.01.1.10	Excavación de zanja en terreno de cualquier categoría	m3	150,00	\$ 50,40	\$ 7.560,00	
A.01.1.20	Tapado y hormigonado de zanja	m3	150,00	\$ 250,00	\$ 37.500,00	
A.07.1.20	Provisión y montaje de poste de eucalipto creosotado	U	300,00	\$ 576,00	\$ 172.800,00	
A.07.1.40	Provisión y montaje de brazo metálico	U	300,00	\$ 250,00	\$ 75.000,00	
A.07.2.	<b>Conductores</b>					\$ 45.000,00
A.07.2.10	Provisión y colocación de cables aéreos preensamblados	ml	1500,00	\$ 30,00	\$ 45.000,00	
A.07.3.	<b>Tablero de Alumbrado Público</b>					\$ 66.240,00
A.07.3.10	Tablero de Alumbrado Público	U	9,00	\$ 7.360,00	\$ 66.240,00	
A.07.4.	<b>Luminarias</b>					\$ 176.640,00
A.07.4.20	Provisión y colocación de luminarias de vapor de sodio	U	300,00	\$ 588,80	\$ 176.640,00	
	<b>Total</b>					<b>\$ 580.740,00</b>

<b>F.</b>	<b>OBRAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y URBANO</b>					
Item	Descripción	U.	Cant.	\$ Unitario	\$ Subitem	\$ item
<b>B.14.</b>	<b>Equipamiento Urbano</b>					
B.14.1.	<b>Contenedores</b>					\$ 251.860,00
B.14.1.10	Prov. y colocación de contenedores domiciliarios de residuos	U	915,00	\$ 252,00	\$ 230.580,00	
B.14.1.20	Prov. y colocación de contenedores comunitarios de residuos	U	40,00	\$ 532,00	\$ 21.280,00	
<b>B.15.</b>	<b>Parquización, Arbolado y Coberturas Verdes de Vía Pública</b>					
B.15.1.	<b>Arbolado Público</b>					\$ 105.920,40
B.15.1.10	Provisión y plantación árbol con tutor	U	915,00	\$ 113,76	\$ 104.090,40	
B.15.1.30	Riego	U	915,00	\$ 2,00	\$ 1.830,00	
<b>B.16.</b>	<b>Plazas, Espacios Verdes y Parques</b>					
B.16.1.	<b>Arbolado</b>					\$ 57.880,00
B.16.1.10	Provisión y plantación árbol con tutor	U	500,00	\$ 113,76	\$ 56.880,00	
B.16.1.30	Riego	U	500,00	\$ 2,00	\$ 1.000,00	
B.16.2.	<b>Coberturas verdes</b>					\$ 327.581,08
B.16.2.10	Preparación del suelo	m2	23069,09	\$ 5,00	\$ 115.345,45	
B.16.2.20	Implantación o sembrado de césped	m2	23069,09	\$ 7,20	\$ 166.097,45	
B.16.2.30	Riego	m2	23069,09	\$ 2,00	\$ 46.138,18	
B.16.3.	<b>Senderos</b>					\$ 7.680,96

Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional

B.16.3.20	Ejecución de senderos de hormigón fratasado(10cm)	m2	203,20	\$ 37,80	\$ 7.680,96	
B.16.4.	<b>Bancos</b>					\$ 11.040,00
B.16.4.10	Construcción de bancos de plaza	U	36,00	\$ 240,00	\$ 8.640,00	
B.16.4.20	Mesas y asientos de H <sup>º</sup> A <sup>º</sup>	U	8,00	\$ 300,00	\$ 2.400,00	
B.16.5.	<b>Alumbrado plaza</b>					\$ 67.696,00
B.16.5.10	Provisión y montaje de farolas completas	U	20,00	\$ 504,00	\$ 10.080,00	
B.16.5.20	Provisión y montaje de columnas metálicas	U	20,00	\$ 1.820,00	\$ 36.400,00	
B.16.5.30	Provisión e instalación de conductor aéreo	ml	600,00	\$ 11,20	\$ 6.720,00	
B.16.5.31	Provisión y colocación de cables subterráneos	ml	200,00	\$ 13,60	\$ 2.720,00	
B.16.5.53	Provisión e instalación de luminarias con lampara vapor de sodio 250w	U	20,00	\$ 588,80	\$ 11.776,00	
B.16.6.	<b>Juegos para plaza</b>					\$ 30.000,00
B.16.6.10	Provisión y colocación de juegos para chicos	Gl	1,00	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00	
B.16.7.	<b>Campo deportivo</b>					\$ 40.000,00
B.16.7.10	Canchas de Futbol, movimiento de suelo y arcos metálicos	Gl	1,00	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	
	<b>Total</b>					<b>\$ 899.658,44</b>

<b>G.</b>		<b>RED PEATONAL</b>				
Item	Descripción	U.	Cant.	\$ Unitario	\$ Subitem	\$ ítem
<b>A.09.</b>	<b>Red Peatonal</b>					
A.09.1.	<b>Tratamiento base</b>					\$ 311.779,86
A.09.1.10	Base de suelo enriquecido	m2	14846,66	\$ 21,00	\$ 311.779,86	
A.09.2.	<b>Vereda</b>					\$ 808.656,99
A.09.2.10	Ejecución de contrapiso de hormigón fratasado	m2	14846,66	\$ 37,80	\$ 561.203,75	
A.09.2.30	Cordón de borde	ml	14846,66	\$ 14,00	\$ 207.853,24	
A.09.2.50	Rampas para discapacitados	U	300,00	\$ 132,00	\$ 39.600,00	
	<b>Total</b>					<b>\$ 1.120.436,85</b>

<b>H.</b>		<b>OBRAS DE MITIGACION</b>				
Item	Descripción	U.	Cant.	\$ Unitario	\$ Subitem	\$ ítem
<b>D.37.</b>	<b>Laguna de Retención - Regulación Pluvial</b>					
D.37.1.	<b>Excavación</b>					\$ 168.865,12
D.37.1.10	Excavación y perfilado en terreno de cualquier categoría	m3	1772,94	\$ 67,20	\$ 119.141,23	
D.37.1.20	Compactación de soleras y taludes	m2	654,05	\$ 40,00	\$ 26.161,80	
A.03.4.20	Tapado y compactación de zanja.	m3	354,59	\$ 60,80	\$ 21.558,89	
A.03.4.30	Prov. y coloc. de caños de 400 mm	ml	4,00	\$ 500,80	\$ 2.003,20	
D.37.3.	<b>Cámaras de salida</b>					\$ 6.165,60
D.37.3.10	Cámaras de salida de H <sup>º</sup> A <sup>º</sup>	U	1,00	\$ 4.162,40	\$ 4.162,40	
D.37.3.11	Conductos de salida	ml	4,00	\$ 500,80	\$ 2.003,20	
<b>D.44.</b>	<b>Saneamiento de Pozos Ciegos</b>					
D.44.1.	<b>Saneamiento de pozos</b>					\$ 1.470.000,00
D.44.1.10	Ejecución del saneamiento y relleno de pozos ciegos	U	2100,00	\$ 700,00	1.470.000,00	\$
<b>D.46.</b>	<b>Obras de Cicatrización</b>					
D.46.1.	<b>Remediación del suelo</b>					\$ 821.602,74
D.46.1.10	Extracción de suelo	m3	5833,88	\$ 25,00	\$ 145.846,90	
D.46.1.20	Transporte y tratamiento	m3	5833,88	\$ 21,00	\$ 122.511,40	
D.46.1.30	Relleno de suelo vegetal	m3	5833,88	\$ 66,55	\$ 388.244,45	
D.46.1.40	Demolición de viviendas, letrinas, veredas, etc.	Gl	1,00	\$ 4.800,00	\$ 4.800,00	
D.46.1.50	Retiro y transporte de escombros	Gl	1,00	\$ 160.200,00	\$ 160.200,00	
	<b>Total</b>					<b>\$ 2.466.633,47</b>

GENERAL SAVIO						
PLANILLA RESUMEN PRESUPUESTO OBRA						
<b>A- Red Vial</b>						
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO		
				UNITARIO	TOTAL	
1	Red Vial	gl	1,00	\$ 8.591.079,25	\$ 8.591.079,25	
<b>TOTAL A</b>					<b>\$ 8.591.079,25</b>	
<b>B- Agua Potable</b>						
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO		
				UNITARIO	TOTAL	
I	Red de Agua Potable	gl	1,00	\$ 1.054.212,36	\$ 1.054.212,36	
I	Nexos	gl	1,00	\$ 2.471.801,04	\$ 2.471.801,04	
<b>TOTAL B</b>					<b>\$ 3.526.013,40</b>	
<b>C- Energía Eléctrica</b>						
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO		
				UNITARIO	TOTAL	
I	Energía Eléctrica	gl	1,00	\$ 1.985.458,00	\$ 1.985.458,00	
<b>TOTAL C</b>					<b>\$ 1.985.458,00</b>	
<b>D- Rubro Desagues Cloacales</b>						
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO		
				UNITARIO	TOTAL	
I	Desagues Cloacales	ud	1,00	\$ 4.047.032,60	\$ 4.047.032,60	
<b>TOTAL D</b>					<b>\$ 4.047.032,60</b>	
<b>E- Rubro Alumbrado Público</b>						
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO		
				UNITARIO	TOTAL	
I	Alumbrado Público	gl	1,00	\$ 580.740,00	\$ 580.740,00	
<b>TOTAL E</b>					<b>\$ 580.740,00</b>	
<b>F- Rubro Arbolado, Mobiliario Urbano y Espacios Verdes</b>						
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO		
				UNITARIO	TOTAL	
I	Arbolado, Mobiliario Urbano y Espacios Verdes	gl	1,00	\$ 899.658,44	\$ 899.658,44	
<b>TOTAL F</b>					<b>\$ 899.658,44</b>	
<b>G- Aceras</b>						
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO		
				UNITARIO	TOTAL	
I	Aceras	gl	1,00	\$ 1.120.436,85	\$ 1.120.436,85	
<b>TOTAL G</b>					<b>\$ 1.120.436,85</b>	
<b>H-Obras de Mitigación</b>						
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO		

Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional

				UNITARIO	TOTAL
I	Obras de Mitigación	gl	1,00	\$ 2.466.633,47	\$ 2.466.633,47
<b>TOTAL H</b>					<b>\$ 2.466.633,47</b>
<b>I-Equipamiento Comunitario</b>					
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	
				UNITARIO	TOTAL
I	SUM, Posta Policial, Dispensario, Baños y Cocina	gl	1,00	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00
<b>TOTAL I</b>					<b>\$ 1.500.000,00</b>

<b>MONTO DE OBRA PUBLICA</b>	<b>\$ 24.717.052,00</b>
------------------------------	-------------------------

<b>J-VIVIENDAS UNIFAMILIARES</b>					
RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	
				UNITARIO	TOTAL
I	Vivienda unifamiliar	gl	502,00	\$ 99.000,00	\$ 49.698.000,00
<b>TOTAL J</b>					<b>\$ 49.698.000,00</b>
<b>K-COMPLETAMIENTO / MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS</b>					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	
				UNITARIO	TOTAL
I	Vivienda unifamiliar	gl	413,00	\$ 30.000,00	\$ 12.390.000,00
<b>TOTAL K</b>					<b>\$ 12.390.000,00</b>

<b>MONTO DE OBRA PRIVADA</b>	<b>\$ 62.088.000,00</b>
------------------------------	-------------------------

<b>MONTO DE OBRA TOTAL</b>	<b>\$ 86.805.052,00</b>
----------------------------	-------------------------

**PLANOS**

## **TEMA**

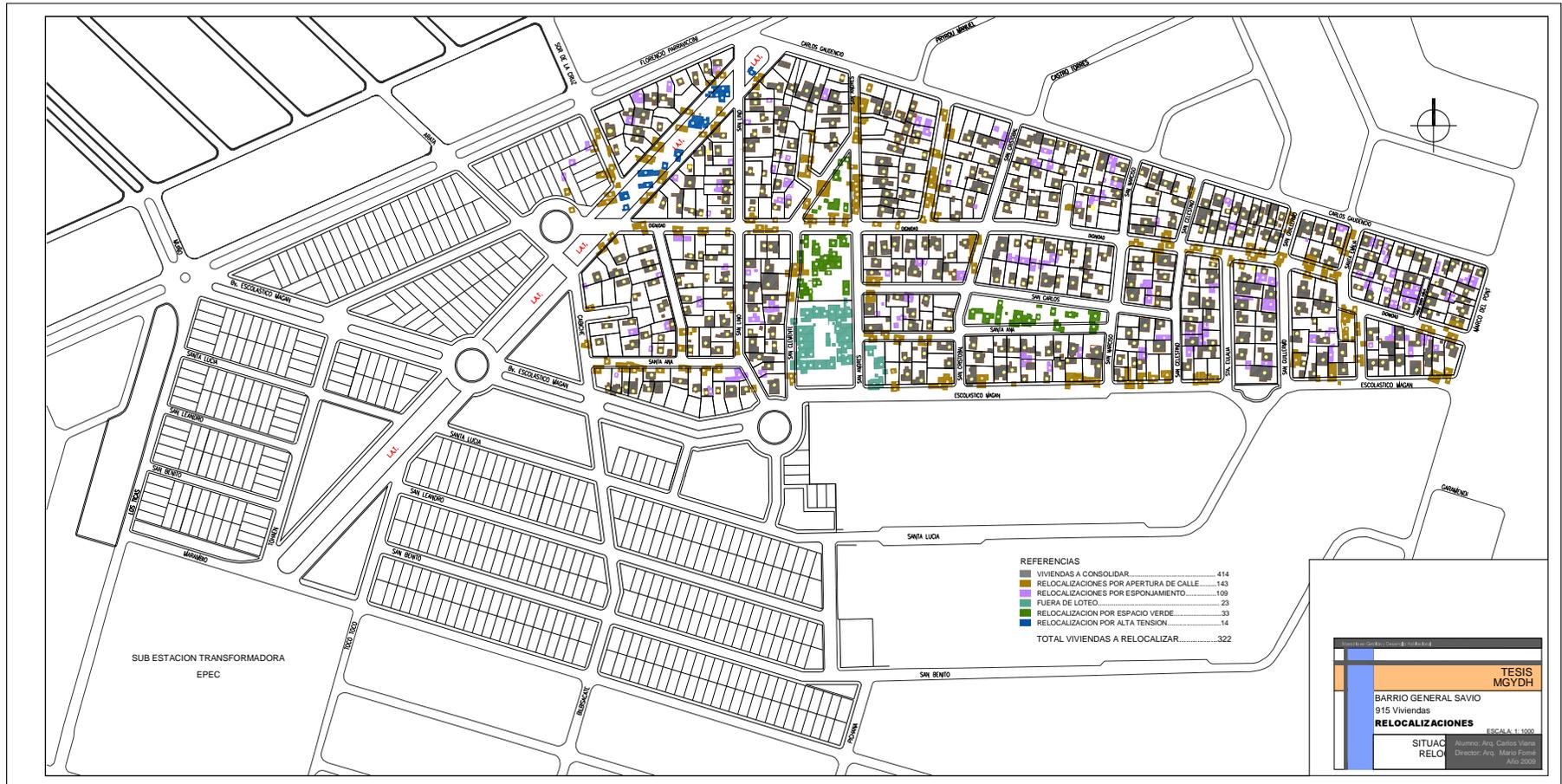
**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

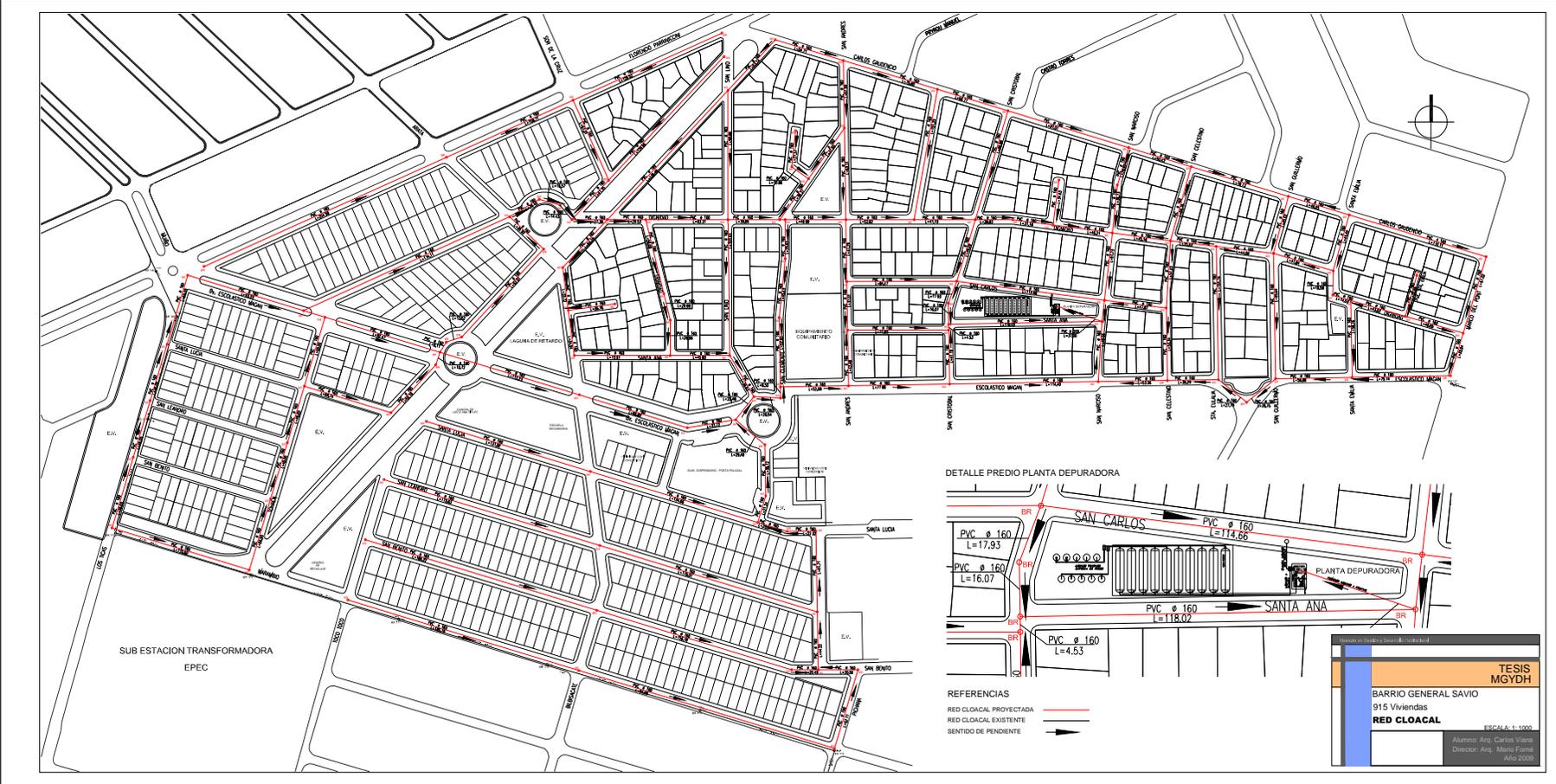


## 2. RELOCALIZACIONES





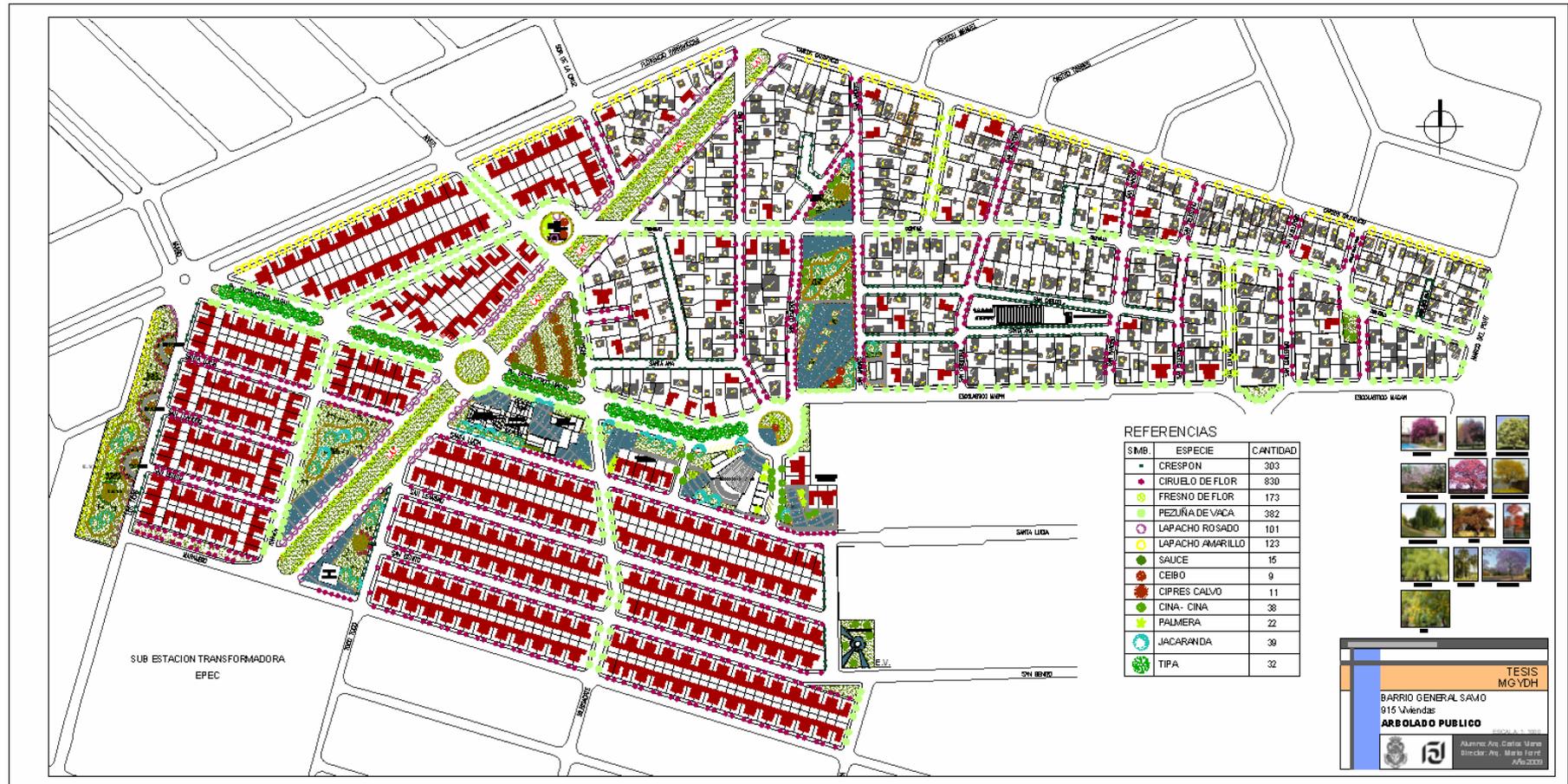
# 4. RED CLOACAL







## 7. ARBOLADO PÚBLICO



# 8. ESPACIOS VERDES

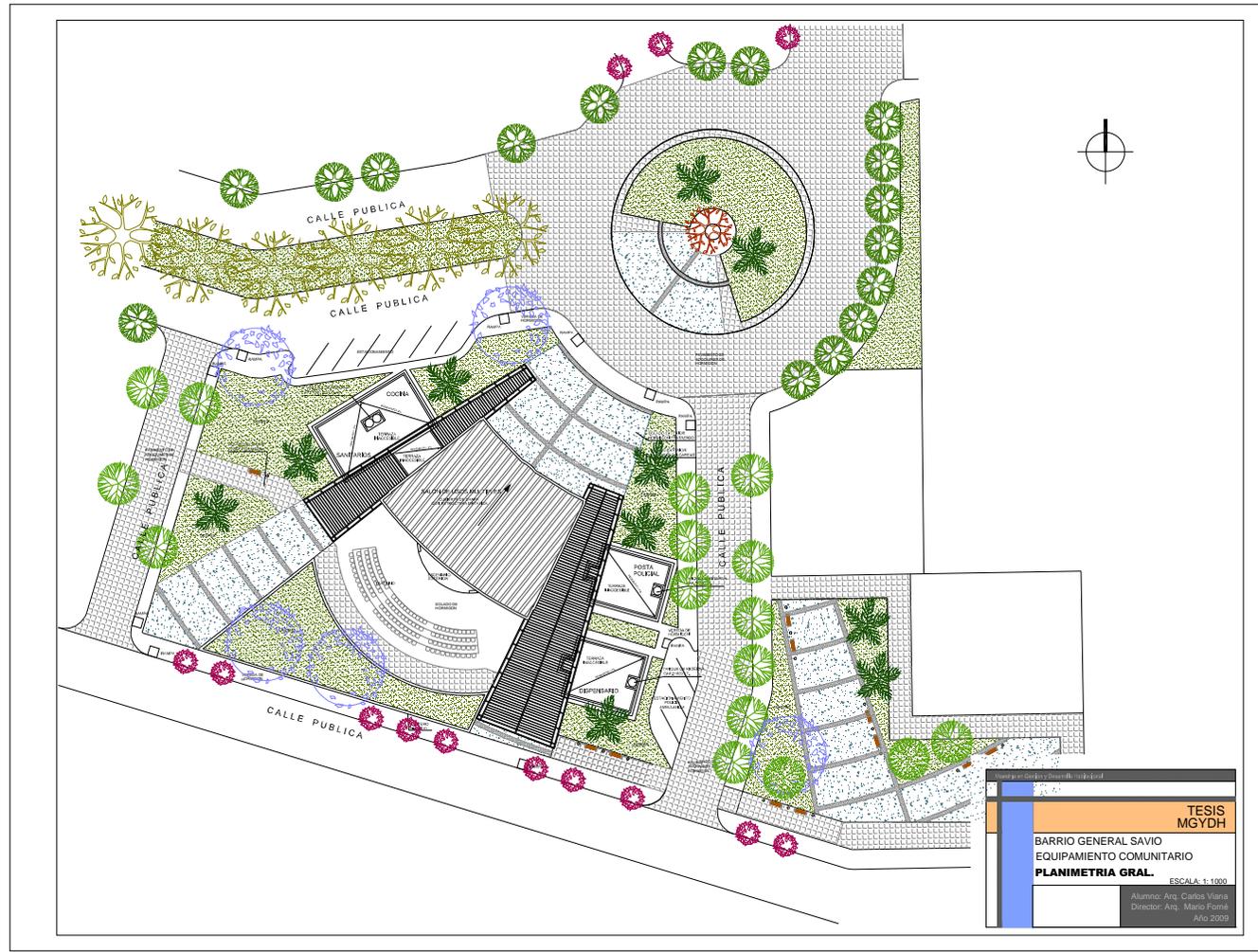




# 10. ALUMBRADO PÚBLICO Y CESTOS DE RESIDUOS



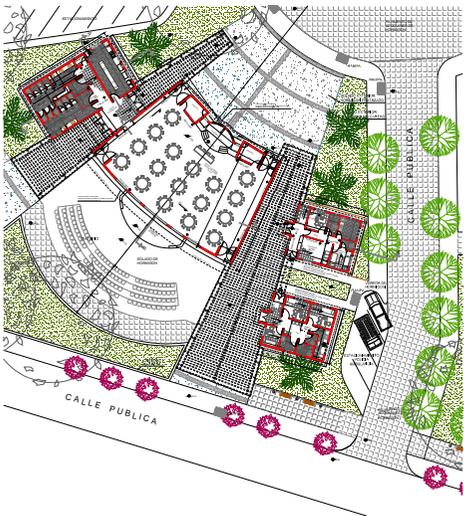
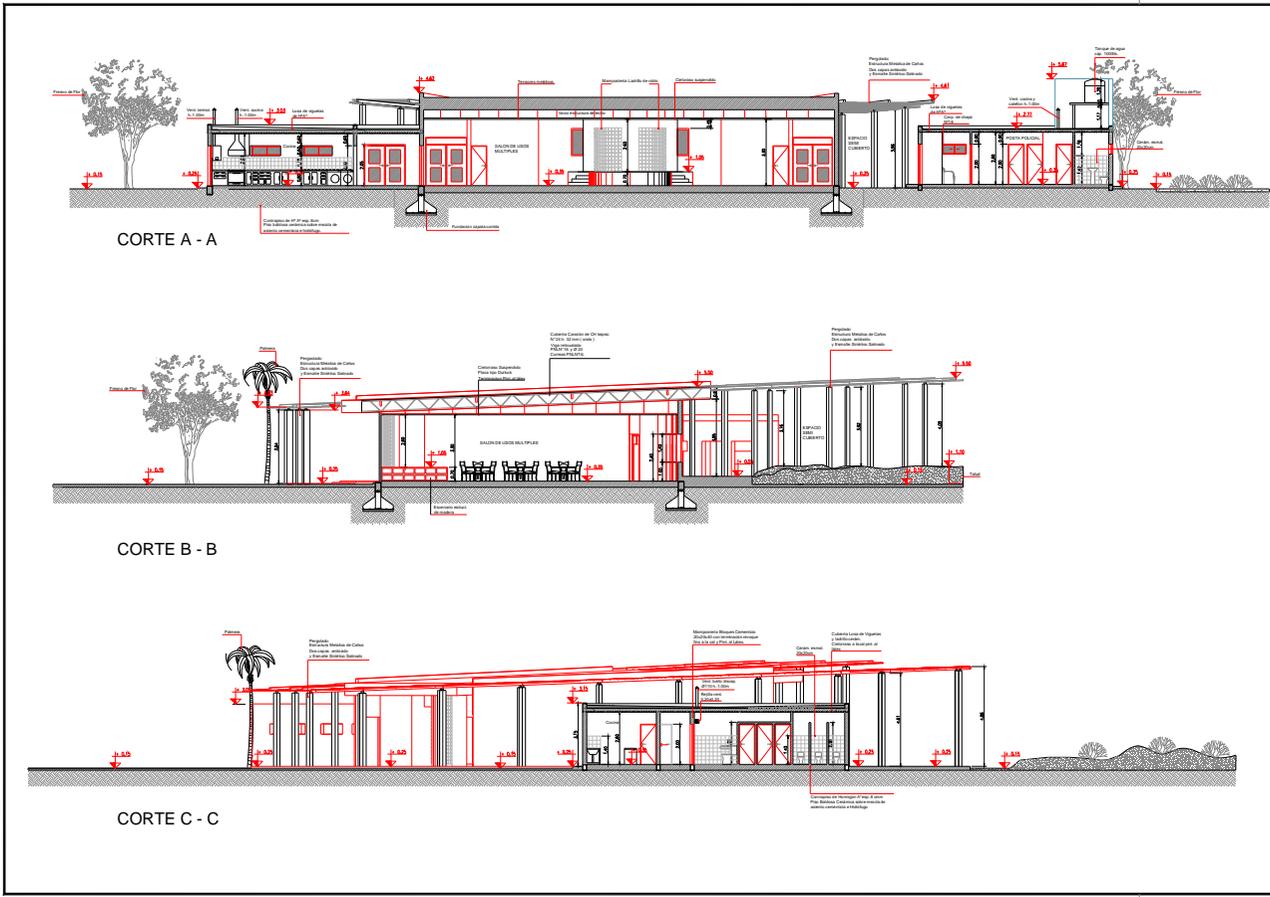
# 11. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - PLANIMETRIA GENERAL



## 12. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - PLANTA



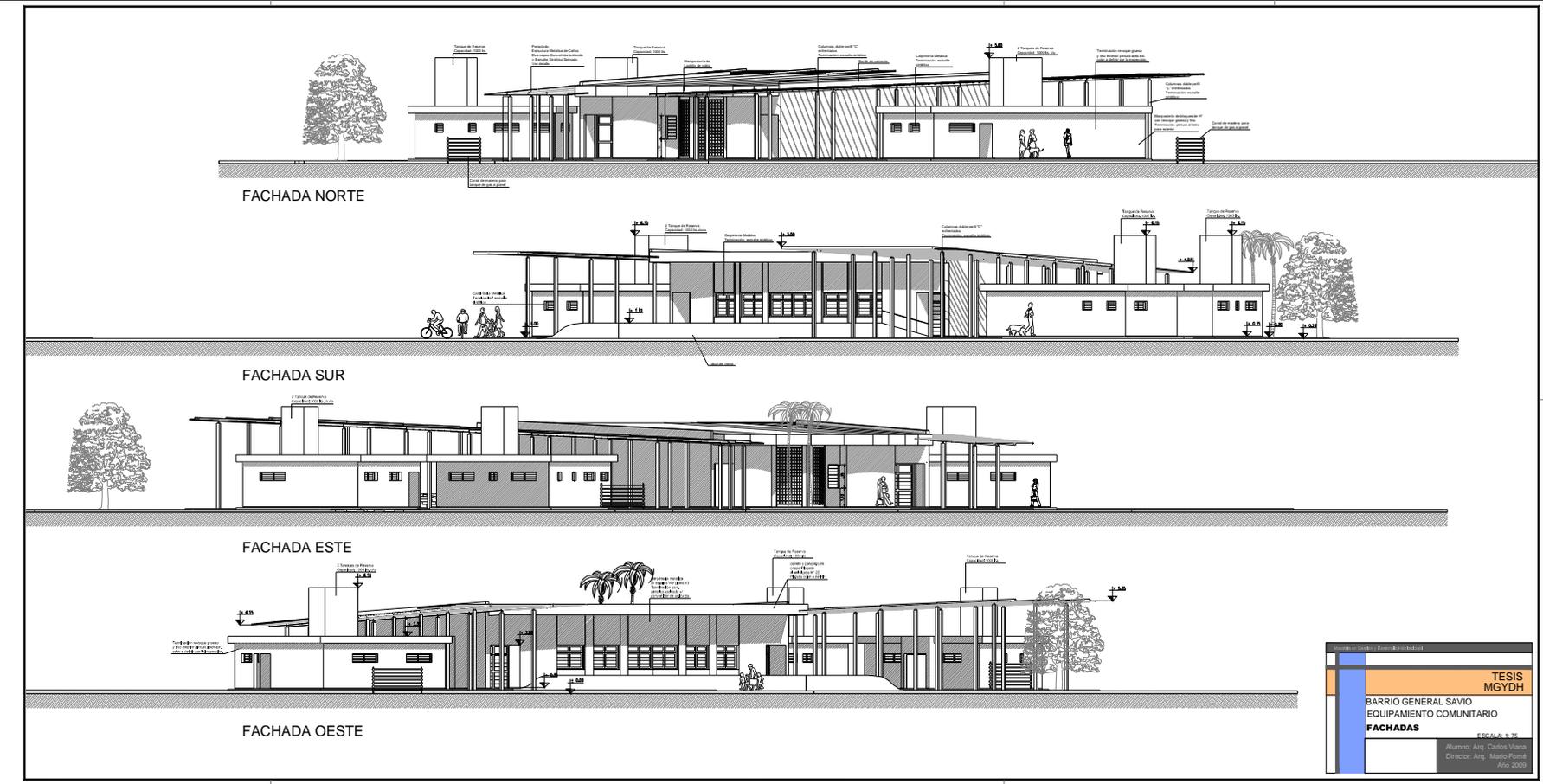
# 13. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - CORTES



PLANTA DE REFERENCIA  
ESCALA: 1:200

Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional	
TESIS MGYDH	
BARRIO GENERAL SAVIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
CORTES	ESCALA: 1:25
Alumno: Arq. Carlos Viana Director: Arq. Mario Forns Año: 2009	

# 14. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - FACHADAS



Escuela de Arquitectura y Urbanismo	
TESIS MGYDH	
BARRIO GENERAL SAVIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
FACHADAS	FRS/BA. 3.175
Alumno: Ana Carolina Viana Director: Arq. Mario Pomal Año: 2009	

## 15. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - VISTAS



PLANIMETRIA



VOLUMETRIA



FACHADA NORTE



FACHADA SUR



FACHADA ESTE



FACHADA OESTE



INGRESO POSTERIOR HALL SUM - BAÑOS



VISTA POSTERIOR - TEATRINO



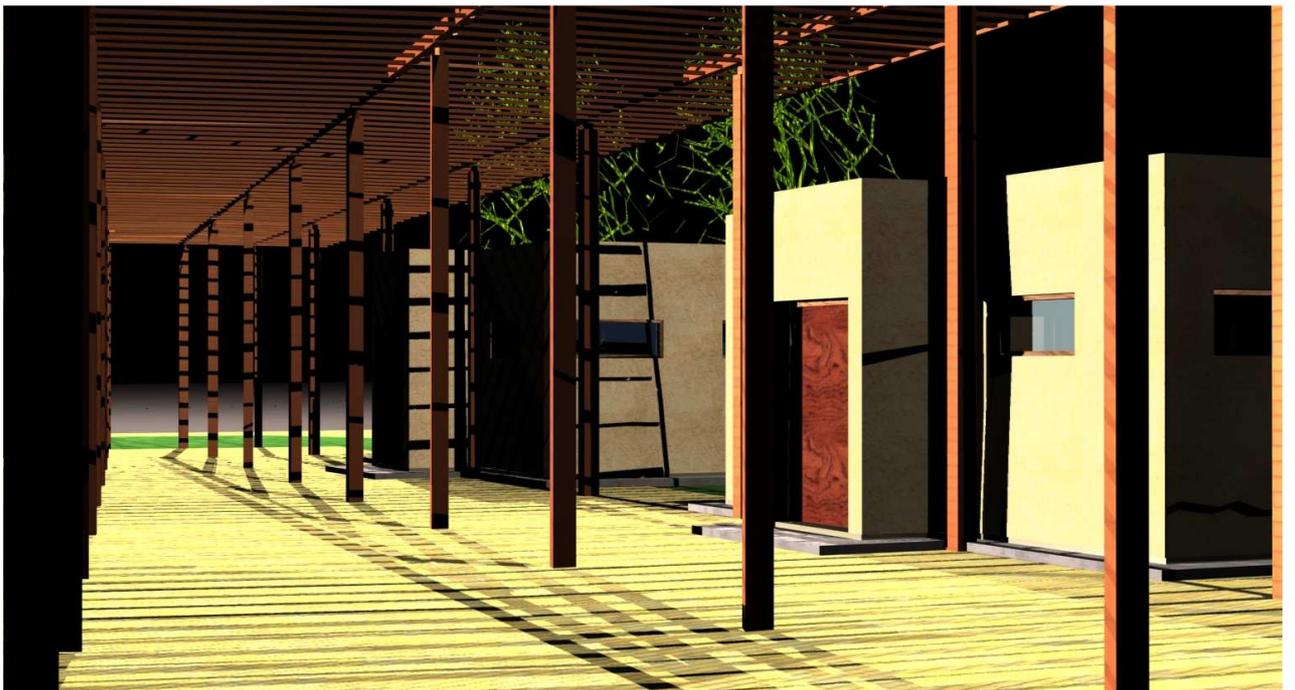
VISTA FRENTE



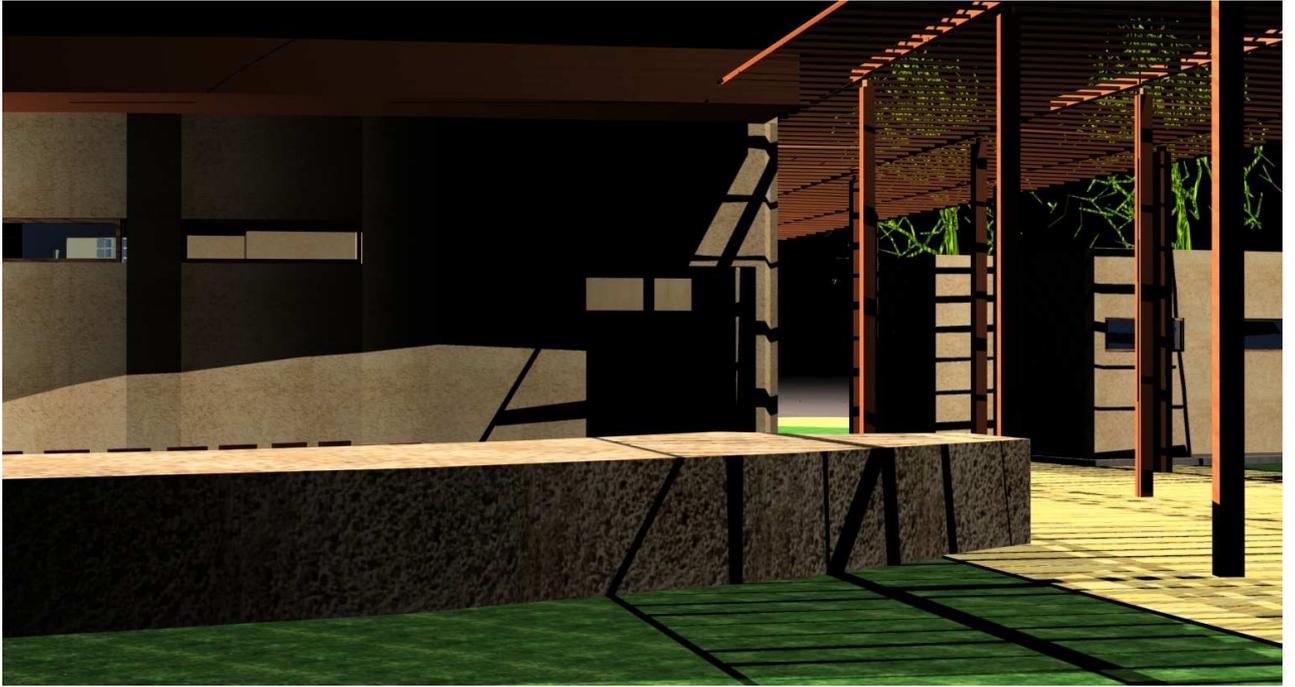
VISTA FRENTE



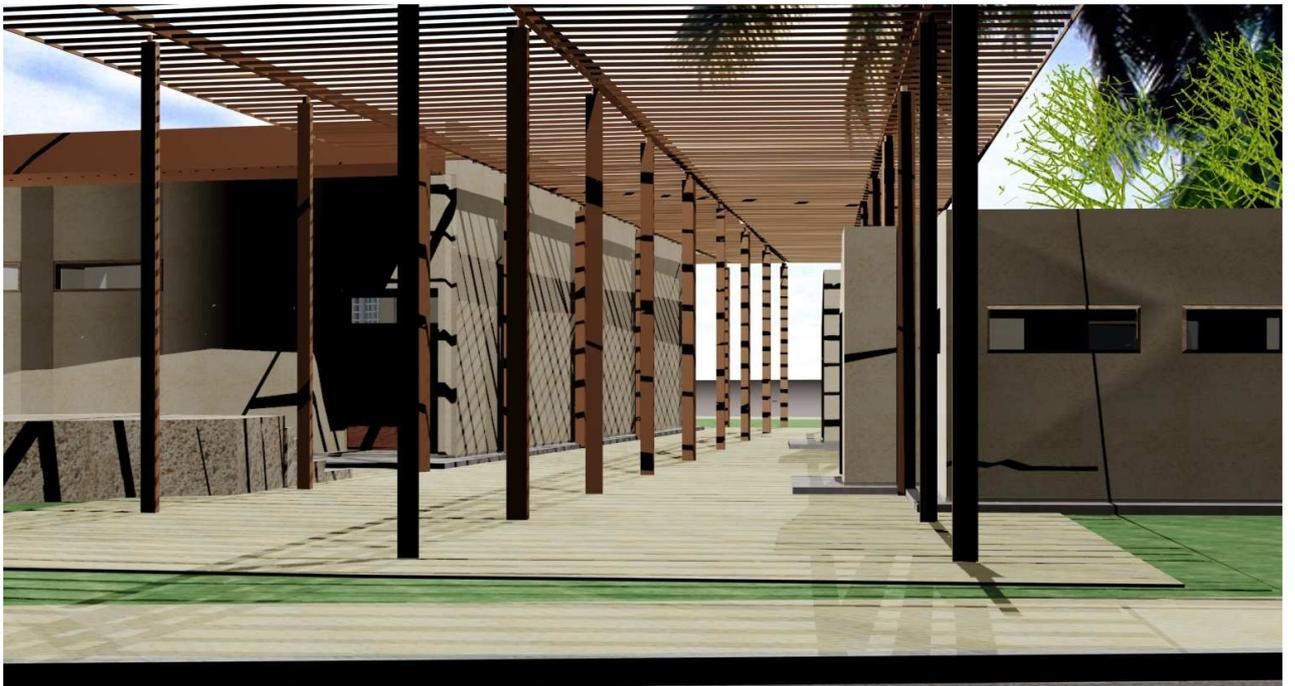
PEATONAL INGRESO POSTERIOR - POSTA POLICIAL Y DISPENSARIO



PEATONAL INTERIOR – POSTA POLICIAL Y DISPENSARIO



VISTA POSTERIOR - TEATRINO



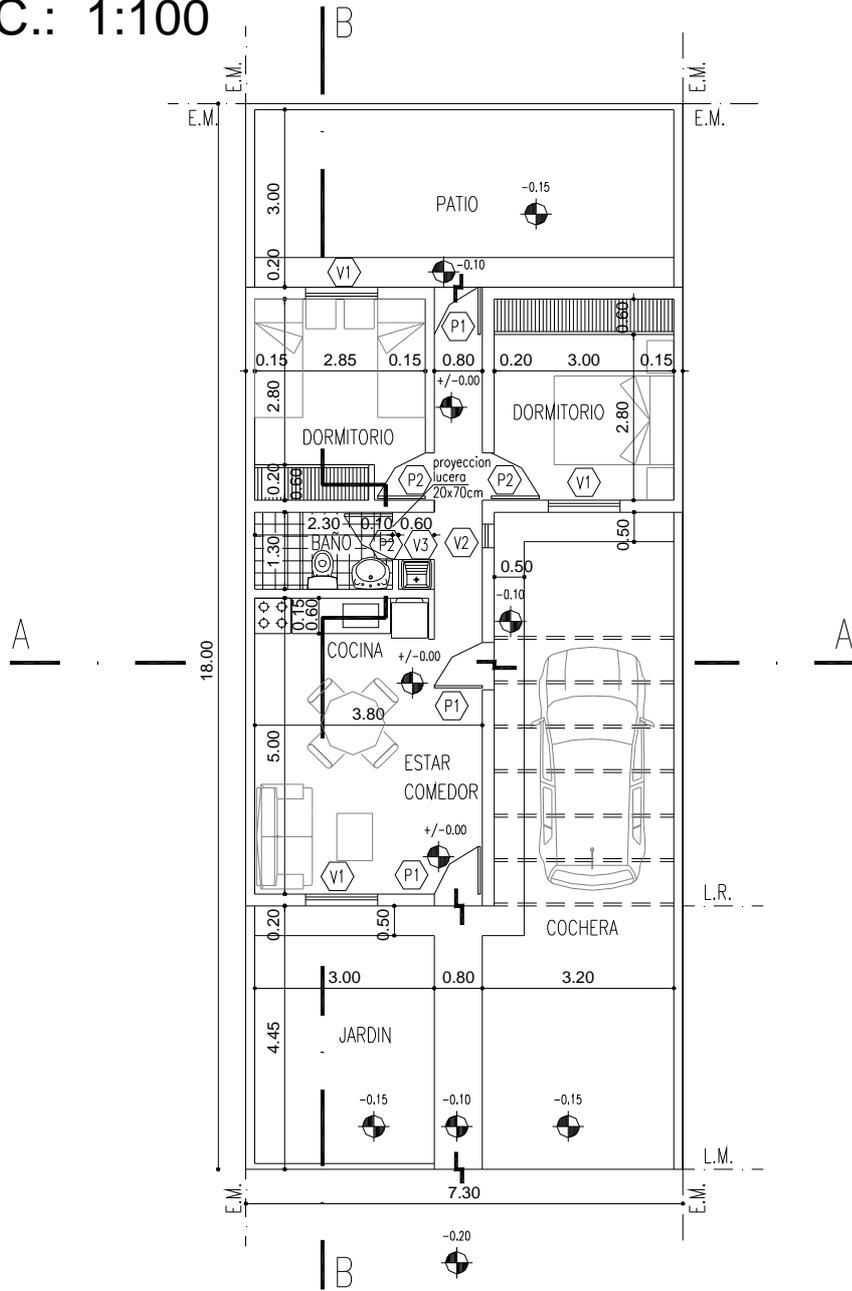
PEATONAL INGRESO POSTERIOR - POSTA POLICIAL Y DISPENSARIO

16. VIVIENDA – PLANTA PROTOTIPO P.B.

# GENERAL SAVIO

## PROTOTIPO P.B.

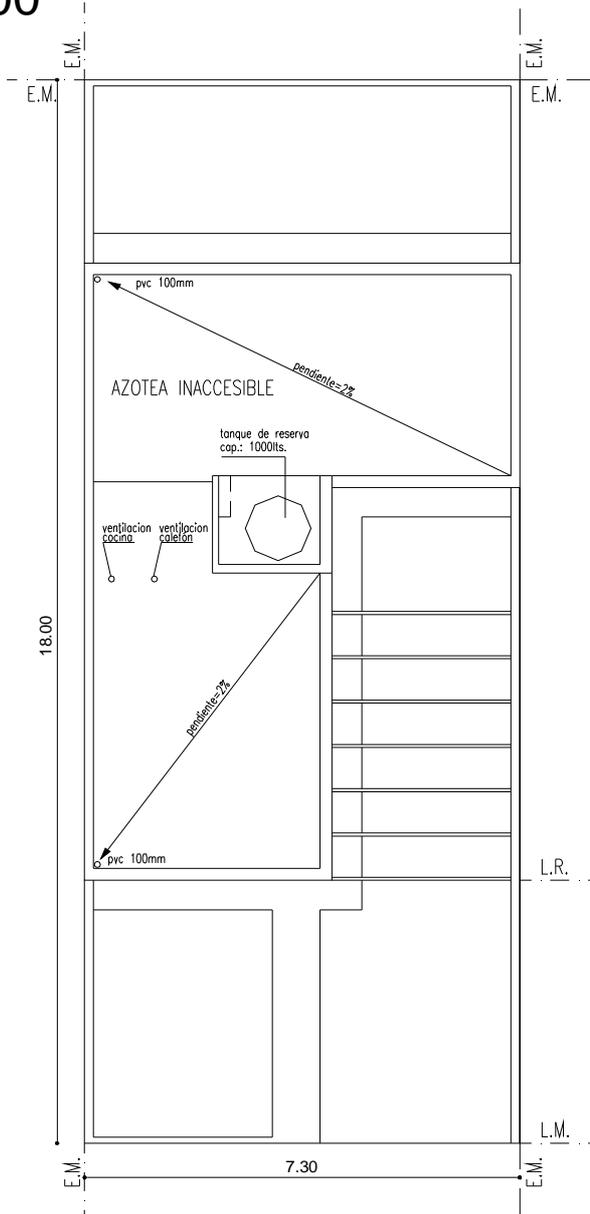
55.34 m<sup>2</sup>  
ESC.: 1:100



PLANTA

**17. VIVIENDA – VISTA SUPERIOR PROTOTIPO P.B.**

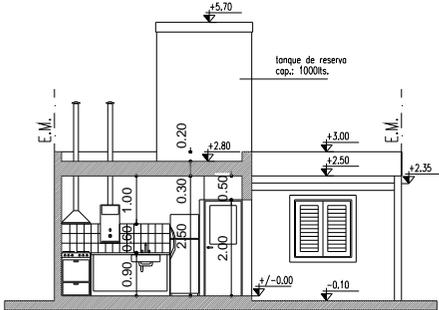
**GENERAL SAVIO**  
PROTOTIPO P.B.  
55.34 m<sup>2</sup>  
ESC.: 1:100



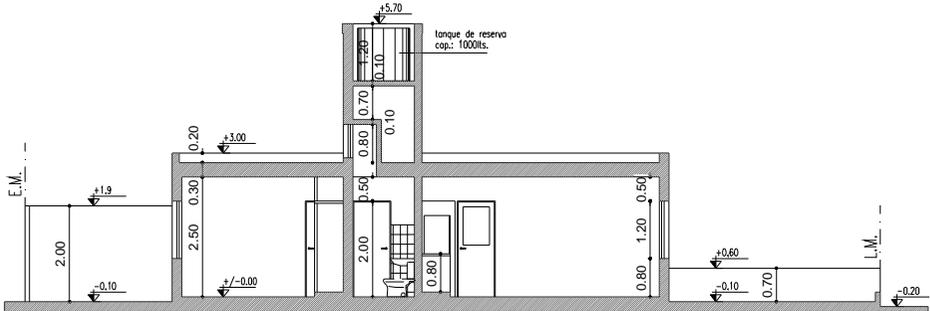
**VISTA SUPERIOR**

**18. VIVIENDA – CORTES PROTOTIPO P.B.**

**GENERAL SAVIO**  
PROTOTIPO P.B.  
55.34 m<sup>2</sup>  
ESC.: 1:100



**CORTE A-A**



**CORTE B-B**

**19. VIVIENDA – FACHADA PROTOTIPO P.B.**

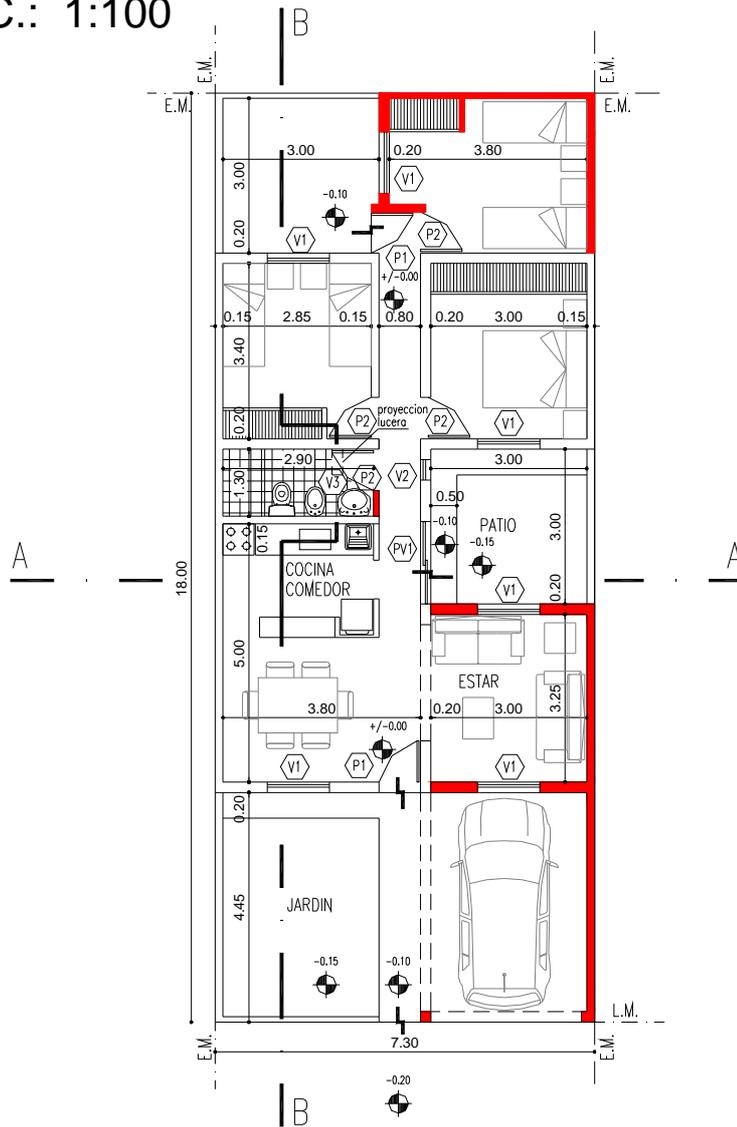
**GENERAL SAVIO**  
PROTOTIPO P.B.  
55.34 m<sup>2</sup>  
ESC.: 1:50



FACHADA

**20. VIVIENDA – PROTOTIPO P.B. AMPLIACION A  
95.07m<sup>2</sup>**

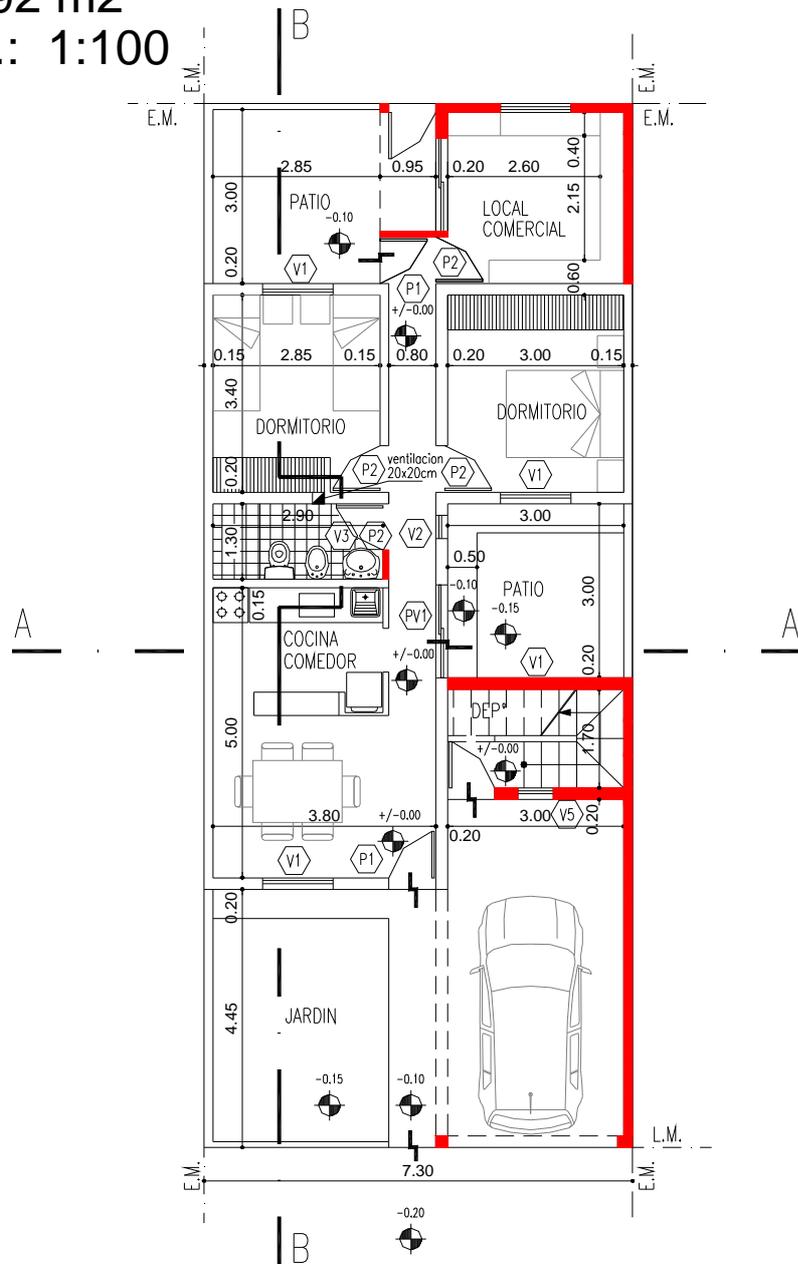
**GENERAL SAVIO  
PROTOTIPO P.B.  
AMPLIACION A  
95.07 m<sup>2</sup>  
ESC.: 1:100**



**PLANTA**

**21. VIVIENDA – PROTOTIPO P.B. AMPLIACION**  
**175.92m<sup>2</sup>**

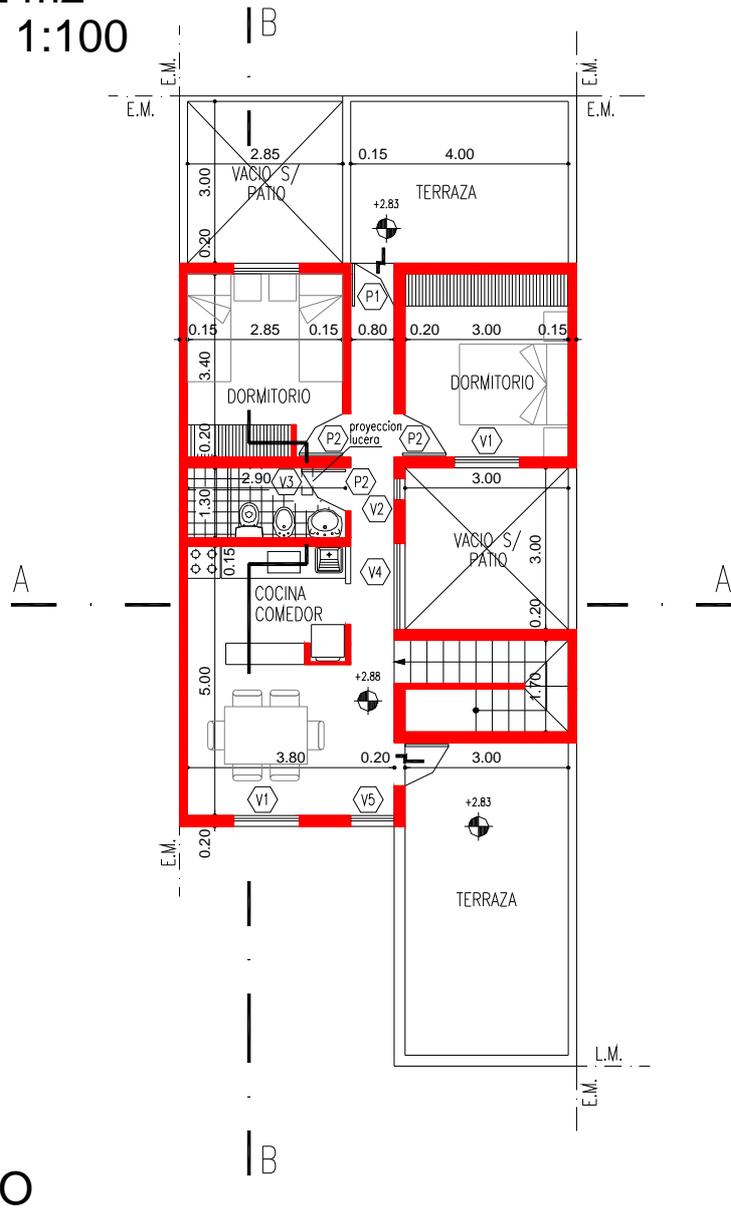
**GENERAL SAVIO**  
**PROTOTIPO P.B.**  
**AMPLIACION P.B CON LOCAL**  
**SEGUNDA UNIDAD EN 1º PISO**  
**175.92 m<sup>2</sup>**  
**ESC.: 1:100**



**PLANTA BAJA**

# GENERAL SAVIO

PROTOTIPO P.B.  
AMPLIACION P.B CON LOCAL  
SEGUNDA UNIDAD EN 1º PISO  
175.92 m<sup>2</sup>  
ESC.: 1:100



**22. VIVIENDA – FACHADAS AMPLIACIONES 1º P.**

**GENERAL SAVIO**

PROTOTIPO P.B. AMPLIACION P.B CON LOCAL  
SEGUNDA UNIDAD EN 1º PISO

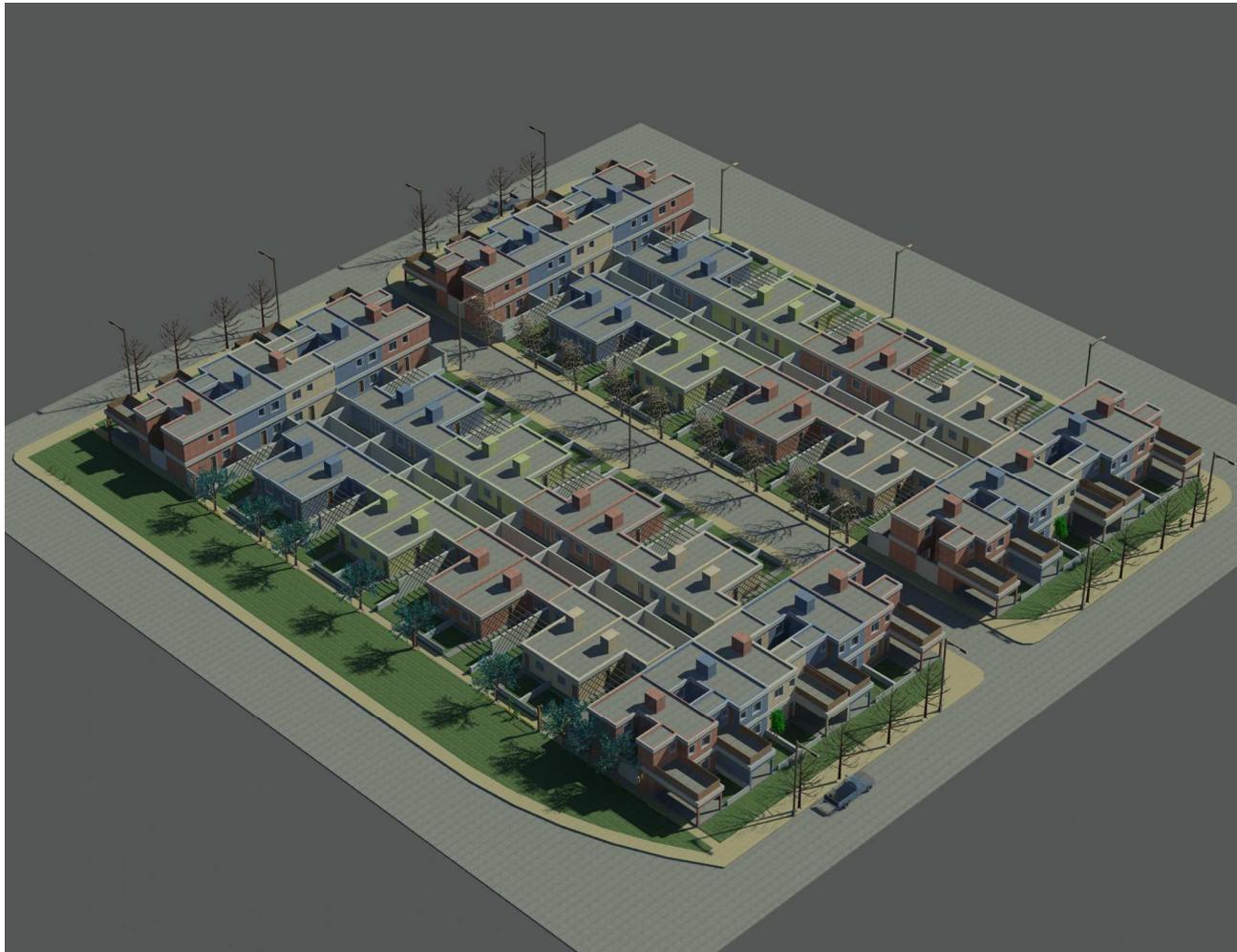
175.92 m<sup>2</sup>

ESC.: 1:100



FACHADA

## 23. VIVIENDA – VISTAS



AEREA DE SECTOR CALLE MARAMBIO Y LOS TICAS



VISTA PEATONAL – VIVIENDAS CON AMPLIACIONES



VISTA PEATONAL – VIVIENDAS CON AMPLIACIONES



VISTA PEATONAL – INGRESANDO A VIVIENDA



VISTA PEATONAL – SALIENDO DE VIVIENDA

**BIBLIOGRAFIA GENERAL**

**TEMA**

**REORDENAMIENTO URBANO HABITACIONAL Y REHABILITACION DE GRUPOS VULNERABLES EN EL ASENTAMIENTO GENERAL SAVIO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACION CONJUNTA DE LOS PROGRAMAS MI CASA MI VIDA, MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y MEJOR VIVIR.**

**Arq. Carlos Fernando VIANA**

**Director : Arq. Mario FORNE**

1. Apuntes de Curso de Capacitación para Personal Profesional del Programa Mi Casa, Mi Vida, desarrollado en el Ministerio de la Solidaridad – Año 2004.
2. Apuntes de Módulo de Planificación Estratégica de Metaproyectos y Políticas de Intervención. Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, FAUDI – Córdoba 2005.
3. Apuntes de Módulo de “*Factibilidad y Evaluación de Proyectos Inmobiliarios. Mercado del Suelo Urbano*”. Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, FAUDI – Córdoba 2005.
4. AVE-CEVE y SEHAS, “*Propuesta Alternativa de Vivienda, Trabajo y Desarrollo Social para familias afectadas por la inundaciones del 98 en el Litoral argentino*” en “Municipios y ONGS una alianza posible” – Programa CYTED – Año 1999 – Córdoba.
5. Bourdieu, Pierre: “La Sociología del Poder y la Violencia Simbólica”. Extracto recopilación apuntes 2006.
6. Bourdieu, Pierre: “Le capital social”. En: Actes de la Recherche en Sciences Sociales, nº 31, París enero de 1980.
7. Bourdieu, Pierre: “Le sens pratique”. Ed. De Minuit, París 1980.
8. Bourdieu, Pierre: “Cosas dichas”. Gedisa, Buenos Aires 1988.
9. Campos, Florencia: Tesis: “*Evaluación de la Viabilidad del Proyecto*” Cabo Verde, Africa.
10. CIPUR, “*Renovación Urbana del Barrio Mollendo Maurtua Ica – Perú*” publicado en “Municipios y ONGS una alianza posible”, ambos publicados en “Municipios y ONGS una alianza posible” Programa CYTED Córdoba 1999.
11. Clemente Adriana, “*Tensiones del Trabajo Social después de los 90*” en Conflicto e Intervención Social – Ed. Espacio – Bs. As. 2003.
12. Fernández, Edesio. Constructing the “right to the city” in Brazil 2007.
13. Fontaine, Ernesto: “Evaluación Social de Proyectos”. Edición 1995.
14. Gutierrez, Alicia : “Pierre Bourdieu. Las Practicas Sociales”. Ed. Universitaria, Universidad Nacional de Misiones, 1995 – Posadas. Argentina.
15. Maldonado Copello, María Mercedes. 2003. Reforma territorial y desarrollo urbano. Bogotá 2003.
16. Información obtenida a través de la página web del INDEC, [www.indec.mecon.ar](http://www.indec.mecon.ar)
17. Información de la página web [http://www.legiscba.gov.ar/noticia\\_ampliada.asp?id\\_News=56](http://www.legiscba.gov.ar/noticia_ampliada.asp?id_News=56)
18. Información de la página web [http://www.legiscba.gov.ar/noticia\\_ampliada.asp?id\\_News=847](http://www.legiscba.gov.ar/noticia_ampliada.asp?id_News=847)
19. Información de la página web [http://www.boletinoficialcba.gov.ar/archivos/261005\\_leyes.pdf](http://www.boletinoficialcba.gov.ar/archivos/261005_leyes.pdf)
20. Información de la página web <http://www.promeba.org.ar/>
21. Información obtenida a través de la página web del INDEC, [www.indec.mecon.ar](http://www.indec.mecon.ar)
22. Ordenanza Municipal 8060.
23. Purtelli, Hugues: “Gramsci y el bloque histórico”. Miño y Dávila. Buenos Aires 1997.

24. Reggiani, Omar: “De la Vivienda Social al Hábitat Popular” extracto.
25. Reglamento Operativo: Rehabilitación de Grupos Vulnerables afectados por las inundaciones de la Ciudad de Córdoba. Préstamo BID 1287/OC-AR. 2003.
26. Reglamento Operativo de Rehabilitación de Grupos Vulnerables afectados por las inundaciones y factores ambientales críticos de la Ciudad de Córdoba – Préstamo BID 1765/OC-AR. 2006.
27. Reglamento Operativo Programa Mejoramiento de Barrios I. 2004
28. Reglamento Operativo Programa Mejoramiento de Barrios II – Préstamo BID 1842/OC-AR. Febrero 2008.
29. Tapia, Ricardo y Pulgar, Claudio: “Hábitat y Pobreza, es posible la equidad en la ciudad?” XIV Encuentro de la Red ULACAV. Chile 2008.
30. Veiga, Danilo: “*Desigualdades sociales y fragmentación urbana: obstáculos para una ciudad democrática*” en *El Rostro Urbano de América Latina*, comp. Ana Clara Torres Ribeiro – Ed. Clacso – Bs. As. 2004.