



Red Ciudadana

# Nuestra Córdoba

Grupo Temático

## Desarrollo Urbano y Vivienda

Presentación:

**Daniela Gargantini**

**Desirée D'Amico**

**María Franci Alvarez**

**Joaquín Emiliano Peralta**

**Maria Isabel Romero Molina**

[www.nuestracordoba.org.ar](http://www.nuestracordoba.org.ar)

### Dinámica propuesta de trabajo

- Acreditación (registro de datos de los participantes): **5 minutos.**
- Presentación de los participantes: **10 minutos.**
- Presentación de la dinámica: **5 minutos.**
- Presentación del enfoque utilizado, alcances y limitaciones de la información, presentación de algunos nudos críticos para la reflexión: **30 minutos.**
- Dinámica de reflexión individual y grupal: **10 minutos.**
- Puesta en común de las reflexiones: **30 minutos.**
- Presentación de resumen de los puntos críticos identificados colectivamente durante el encuentro: **20 minutos.**

## ➔ Enfoque que orientó la discusión del GT

**Antecedentes**



- Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad.
- Carta de Principios y Propósitos de la Red Ciudadana Nuestra Córdoba.

**Principal problemática**



**Segregación residencial socio-económica,** posicionamiento central desde los más sectores más desfavorecidos.

**Preocupaciones centrales**



- Acceso al suelo y la vivienda
- Condiciones de habitabilidad
- Entorno natural y cultural en que se inserta la ciudadanía.

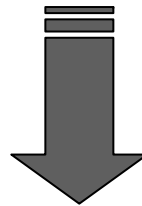
**Propósito**



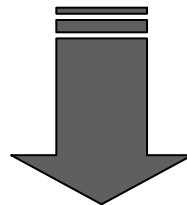
Favorecer una **ciudad más justa, inclusiva, democrática y sustentable.**

## ➔ Definición del concepto de Desarrollo Urbano

Desarrollo urbano como el **resultado final** de una serie de acciones y políticas desarrolladas por distintos actores tendientes a lograr una ciudad más justa, inclusiva, democrática y sustentable.



Implica un proceso **no exento de conflictos** entre diferentes agentes urbanos que tienen desiguales recursos e intereses.



**“Campo urbano”**

**➔ Método de trabajo: lógica inicial que orientó el análisis**

1-¿Existe el derecho?

2-¿Se aplica?  
¿De qué manera?

3-¿Goce efectivo del derecho?  
¿Resultados?

Ejemplo:

NORMATIVA									
Definición de umbrales específicos									
	F	3	2	1	0	TP	NC	DS	OB ¿Cuáles?
<b>Descriptor cualitativo de accesibilidad</b>									
Existencia de previsiones normativas sobre el acceso a la vivienda y/o a mejores condiciones habitacionales y urbanas para sectores vulnerables									
Formas o medios que se prevé normativamente para garantizar el acceso a la vivienda y/o a mejores condiciones habitacionales y urbanas para sectores vulnerables									
Áreas de gobierno contempladas normativamente para garantizar el acceso a la vivienda y/o a mejores condiciones habitacionales y urbanas para sectores vulnerables.									
Total final									



**Principios transversales: accesibilidad, equidad, participación, transparencia**

## ➔ Alcances y limitaciones en la práctica

### Alcances de la información provista

- Intento de selección de **indicadores mínimos y prioritarios** para el desarrollo urbano.
- Preocupación por acceder a la **información más actualizada posible**.
- Inclusión de **problemáticas sociales como cuestiones inherentes al desarrollo urbano**.
- Intenta colaborar con el Estado en la **construcción de información pública de calidad**.
- Pretende **construir información accesible centralmente para la ciudadanía**.

### Limitaciones para la reflexión

- Escasa **accesibilidad a gran parte de la información** pública relacionada a esta área de trabajo.
- Dificultades para lograr una mayor **comparabilidad** de la información debido a las diferencias de medición.
- **No pretende dar una respuesta acaba** al problema planteado.
- Debido a las limitaciones de información **se partió prácticamente de “base cero”**.

## ➔ Cuadro sintético de indicadores finalmente analizados

Dimensión	Indicador	Definición conceptual
EL ACCESO AL SUELO Y VIVIENDA	Relación costo-vivienda e ingresos	<i>Costo del m<sup>2</sup> de construcción:</i> Corresponde al valor mensual del m2 de construcción para vivienda tipo plan IPV de 75,7 m <sup>2</sup> , con instalaciones sanitarias y eléctricas (2 dormitorios, living, comedor, cocina, baño y lavadero).
	Demanda de vivienda y/o suelo en relación a la oferta de vivienda y/o suelo	<i>Demanda de vivienda y/o suelo en relación a la oferta de vivienda y/o suelo:</i> refiere a la relación o no existente entre la demanda segmentada por sectores socioeconómicos y la oferta real de suelo y/o vivienda
	Desarrollo inmobiliario privado	<i>Metros cuadrados aprobados en relación al crecimiento poblacional:</i> refiere al aumento progresivo de la edificación por inversiones privadas realizadas por sectores con fines de lucro.
LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA PROPIA VIVIENDA	Déficit cuantitativo de vivienda	<i>Déficit cuantitativo de vivienda:</i> refiere a la cantidad de hogares que requieren una vivienda nueva debido a las condiciones irreversibles de su vivienda o porque comparten su vivienda con varios hogares.
	Déficit cualitativo de vivienda	<i>Déficit cualitativo de vivienda:</i> refiere a la cantidad de hogares que viven en residencias precarias o con espacios insuficientes para vivir, aunque con posibilidades de realizar arreglos o mejoras a las viviendas.
AMBIENTE DE INSERCIÓN DE LA CIUDADANÍA	Habitantes que residen en villas de emergencia sobre el total de habitantes	Personas que viven en villas de emergencia con relación a quienes no habitan este tipo de asentamientos.

## El acceso al suelo y vivienda

### Indicador: relación costo vivienda nueva / ingresos medios

**Costo del m2 de construcción:** Se toma el último costo disponible oficial (octubre 2010) \$ **2.196,41**. (superficie cubierta habitable)

**Fuente:** Boletín Estadístico de la Provincia de Córdoba. Año 9 - N° 93/94/95, Dirección General de Estadística y Censos, 2010.

**Base de cálculo.** Vivienda tipo IPV (instituto provincial de la vivienda) de **75,7 m2**, con instalaciones sanitarias y eléctricas (2 dormitorios, living, comedor, cocina, baño y lavadero).

**Costo total: \$166.268,20**

(El costo total refiere solamente a la construcción, no incluye costo del lote, ni honorarios profesionales)

## El acceso al suelo y vivienda

**Indicador: relación costo vivienda nueva / ingresos medios**

**Costo financiero: 2 % sobre el total financiado**

**Interés de cálculo: 9.19 % anual** (créditos para compra del Banco Provincia de Córdoba, 2011).

**Plazo de cálculo estimado: 20 años**  
aplicando método francés.

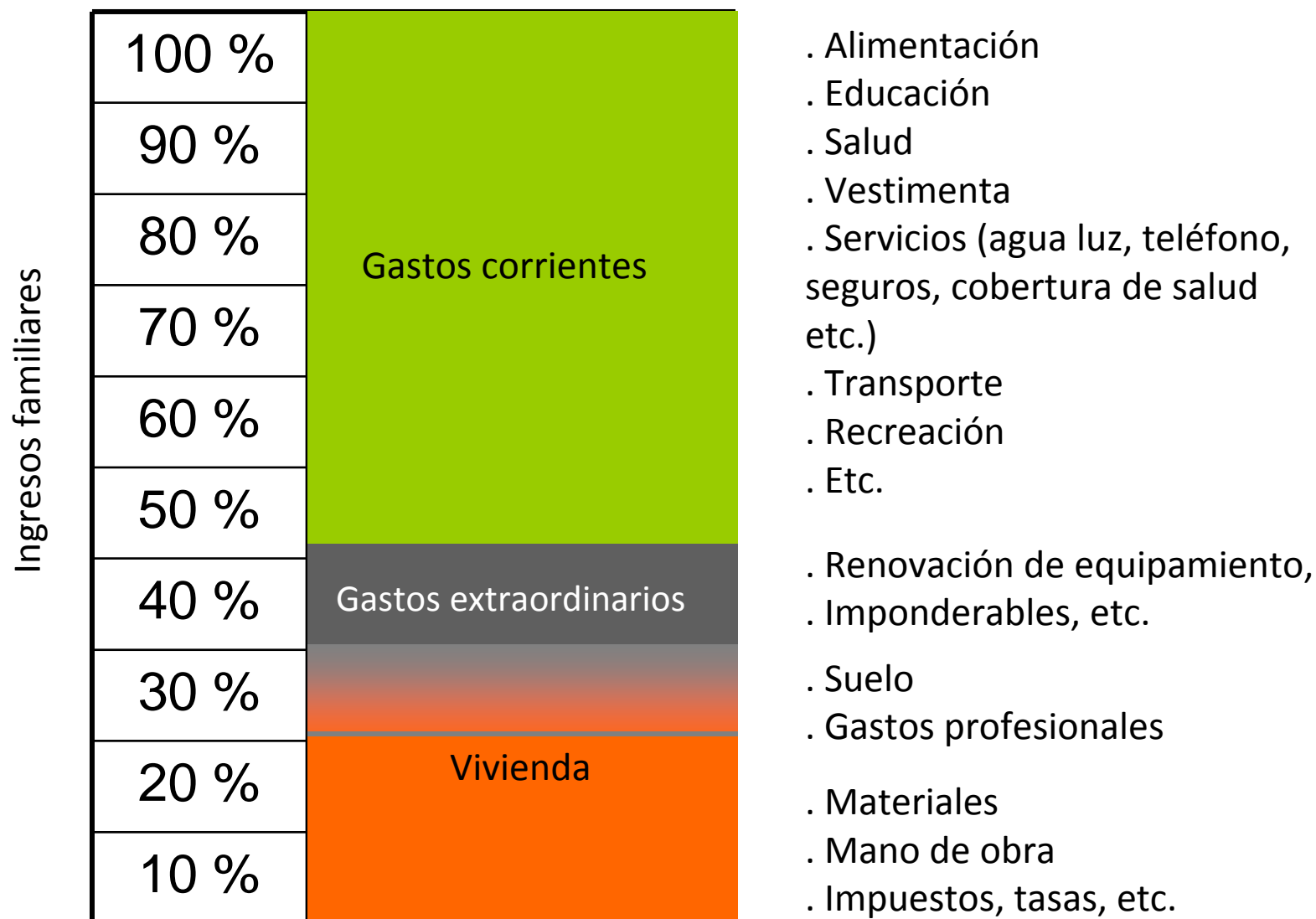
**Cuota de referencia mensual en pesos: \$1.516,46**

Porcentaje de incidencia sobre ingresos: recomendado no más del 20 % del ingreso total por hogar.

(Según indicaciones de diversas fuentes, varía entre el 20 % y el 30 % del total)

**Ingreso necesario total por hogar para afrontar cuota: \$7.582**

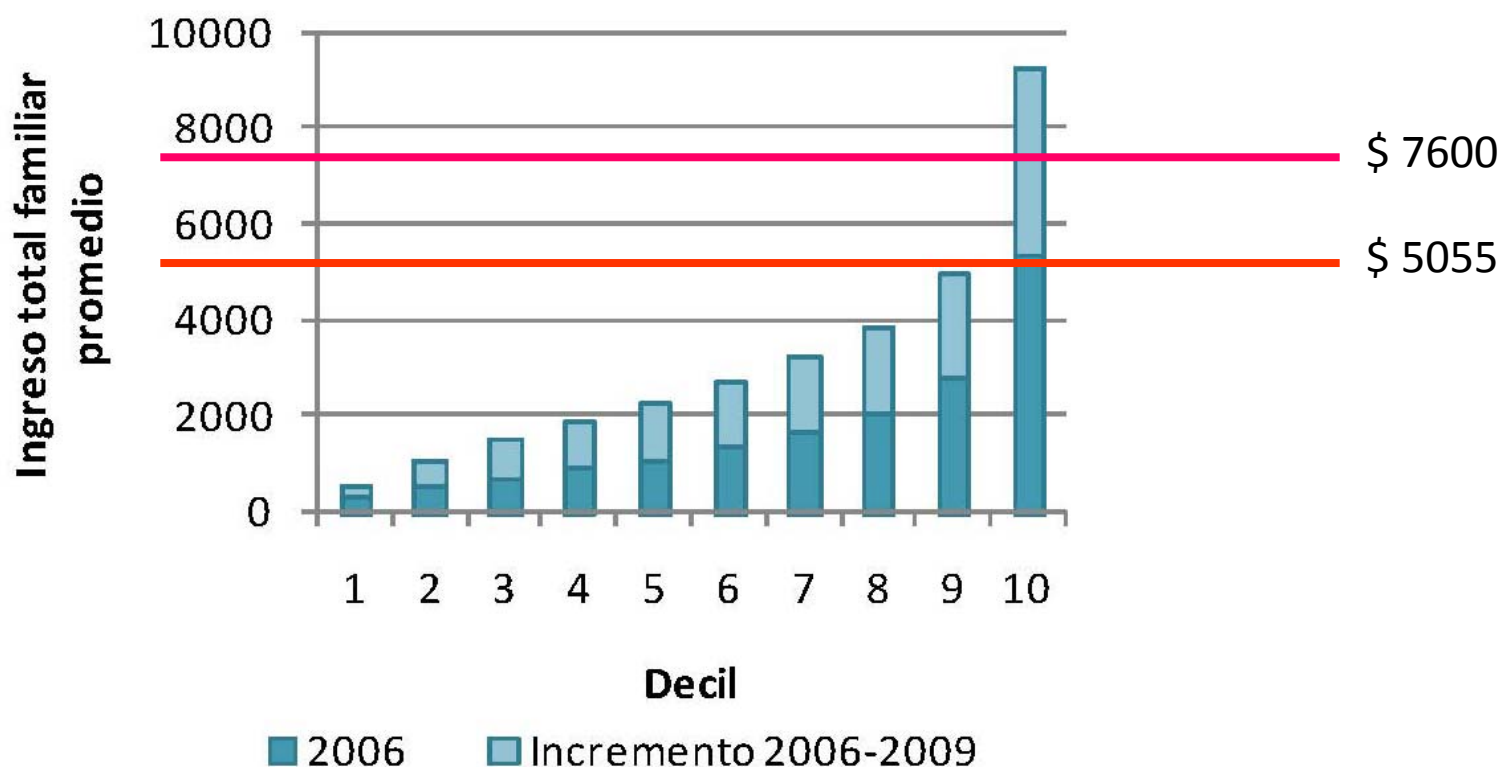
## Composición del gasto



Si consideramos **20 % de ingresos** a afectar al pago de cuota se requiere **ingresos familiares superiores a \$ 7582**

Si consideramos **30 % de ingresos** a afectar al pago de cuota se requiere **ingresos familiares superiores a \$ 5055**

## Gran Córdoba



Fuente IIARAF

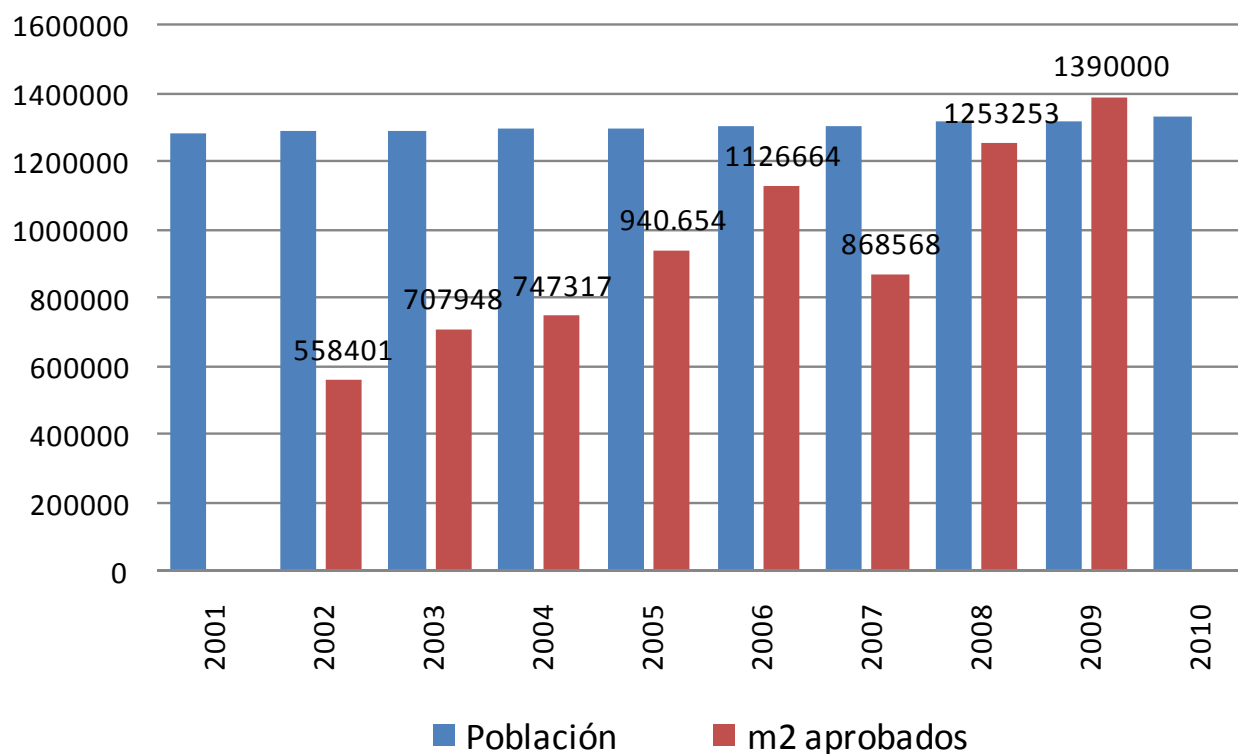
Argañaraz, Nadin y Cristina Daniela. 2010. *Evolución reciente de la distribución del ingreso*

**El acceso al suelo y vivienda. Desarrollo urbano privado**

**Indicador: relación Metros cuadrados aprobados en relación al crecimiento poblacional**

Año	Población	m2 aprobados
2001	1284582	s/d
2002	1287701	558401
2003	1290820	707948
2004	1293939	747317
2005	1297058	940.654
2006	1300177	1126664
2007	1303296	868568
2008	1315423	1253253
2009	1319775	1390000
2010	1330023	s/d

## Indicador: relación Metros cuadrados aprobados en relación al crecimiento poblacional



**Año 2001:  
0,41 m2  
aprobado x  
habitante**

**Año 2009,  
1,05 m2  
aprobado x  
habitante.**

Elaboración propia en base a datos:

. INDEC, para curva poblacional Censos 2008/2010.

. CEDiN 2009. Centro de Investigaciones Inmobiliarias. *Cierre anual y relevamiento de la oferta inmobiliaria de Córdoba.*

## ➡ Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

### Indicador: Déficit habitacional

Situación habitacional	Total
Número de viviendas	460220
Número de viviendas ocupadas	378745
Número del Hogares	407866
<b>Déficit total por compartir vivienda más de un hogar</b>	<b>29121</b>

Fuente: Censo provincial 2008

La situación en Córdoba

Villas de Emergencia

Precariedad



Villa Renault/Los pinos. Relevamiento PSH + ACA IV+ Pictor 2008

## Indicador: Déficit cuantitativo por tipología de vivienda.

Situación habitacional	Total
Rancho	1488
Casilla	2293
Pieza de Inquilinato	2290
Local no construido p/habitación	5971
Vivienda móvil	42
En la calle	72
<b>Total déficit por tipologías</b>	<b>12156</b>

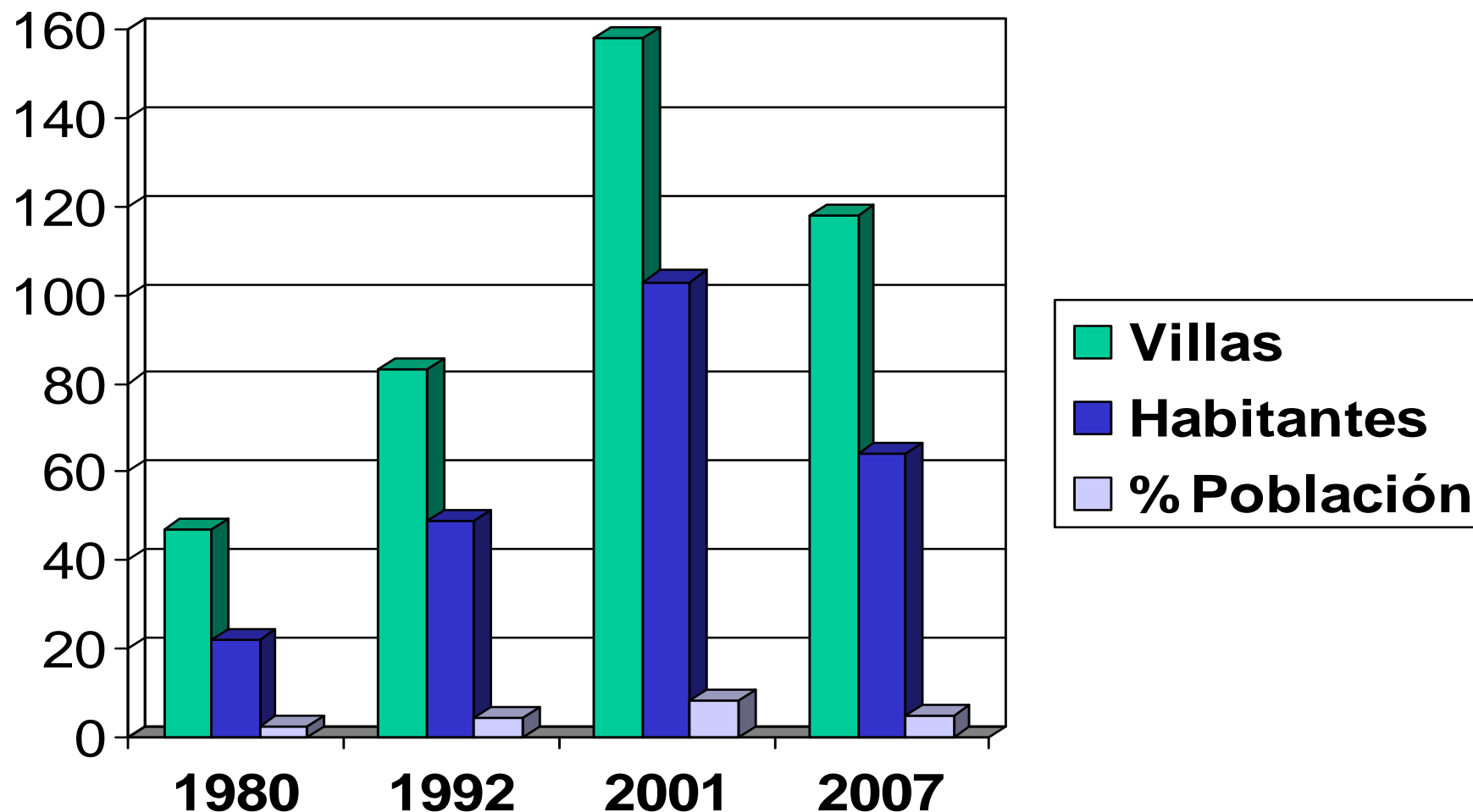
Situación habitacional	Total
Déficit cualitativo de viviendas por ausencia de baño	<b>3.854 viviendas</b>

Fuente: Censo provincial 2008

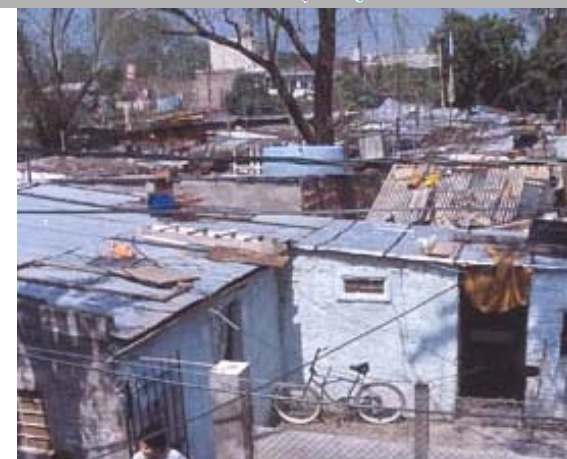
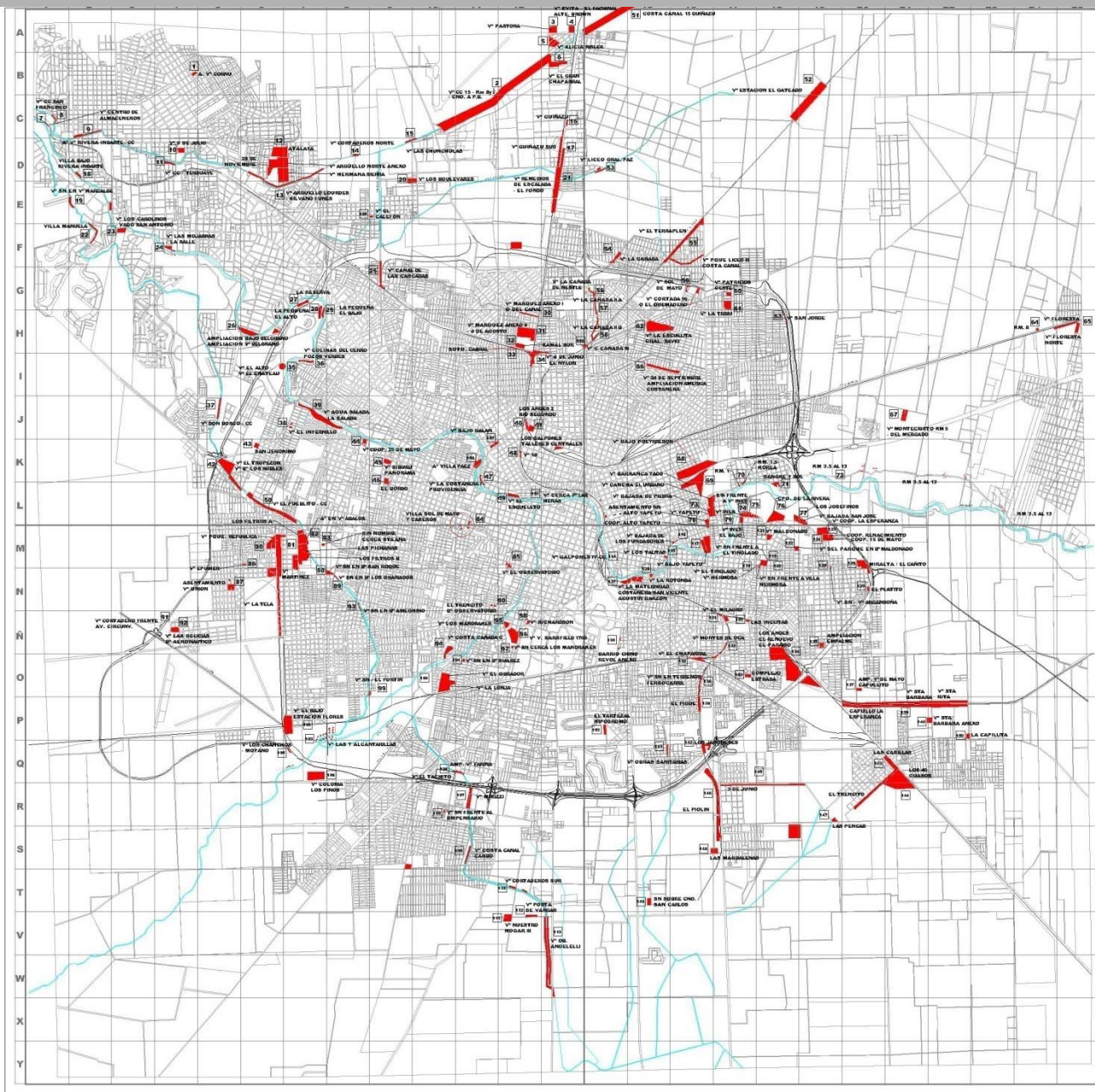


Villa Tersuave. Relevamiento PSH + ACA IV+ Pictor 2008

## Relación porcentual de personas que residen en viviendas en villas con relación a la población total



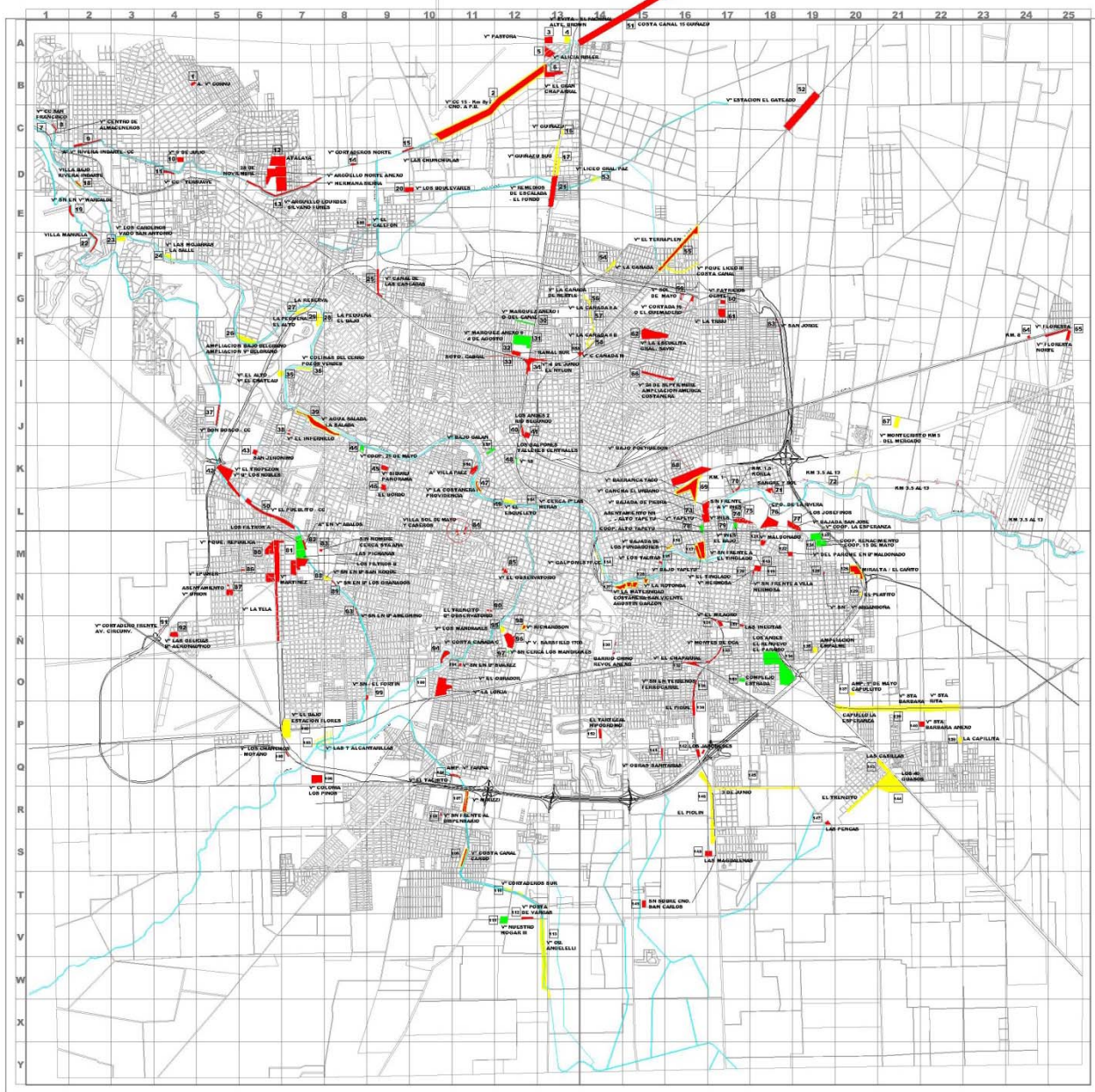
Fuente: Los datos fueron elaborados en base a informe de avance Nodo UCC, proyecto PICTOR 20464.



Año 2001  
 158 asentamientos  
 20730 familias  
 103.650 personas

Villas de emergencia en Córdoba en 2001. fuente: Buthet et al. Proyecto Pictor 20464

# Grupo temático Desarrollo Urbano y Vivienda



Villas existentes



Villas parcialmente trasladadas

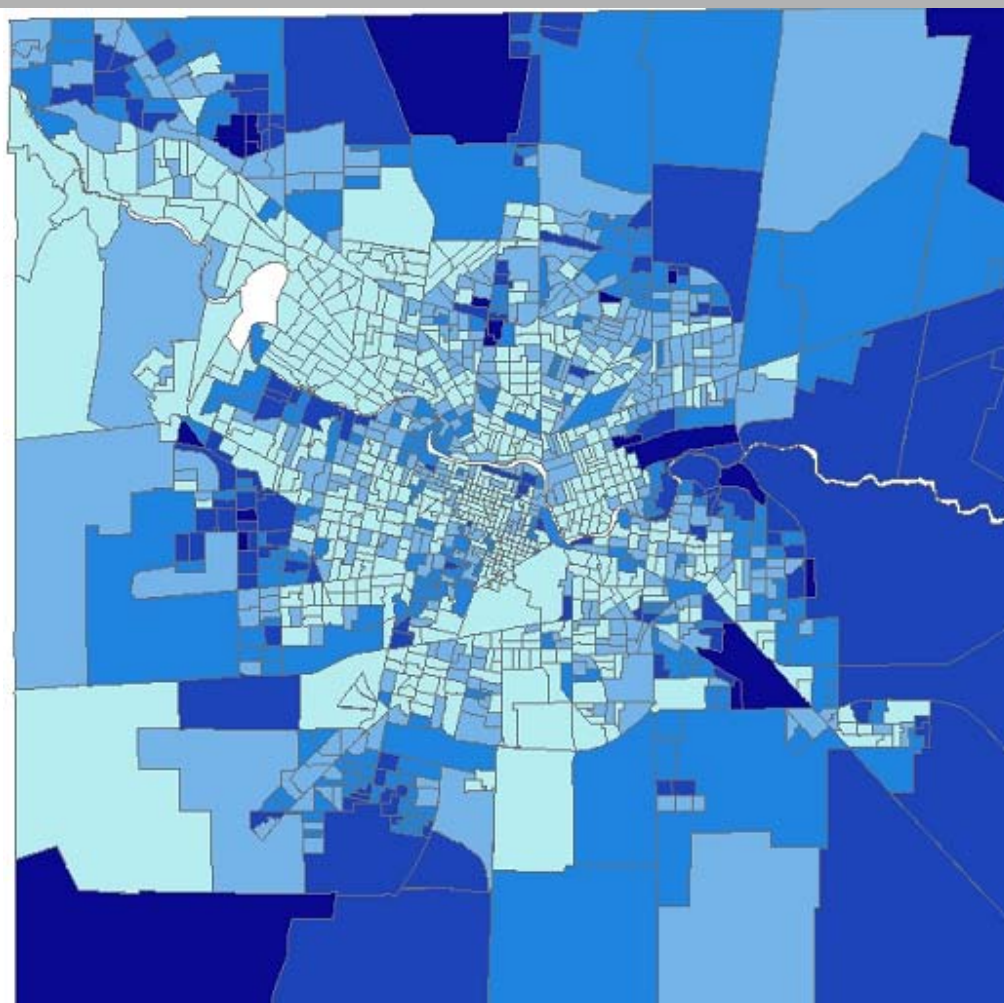


Villas trasladadas



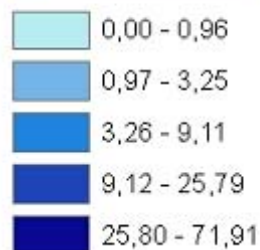
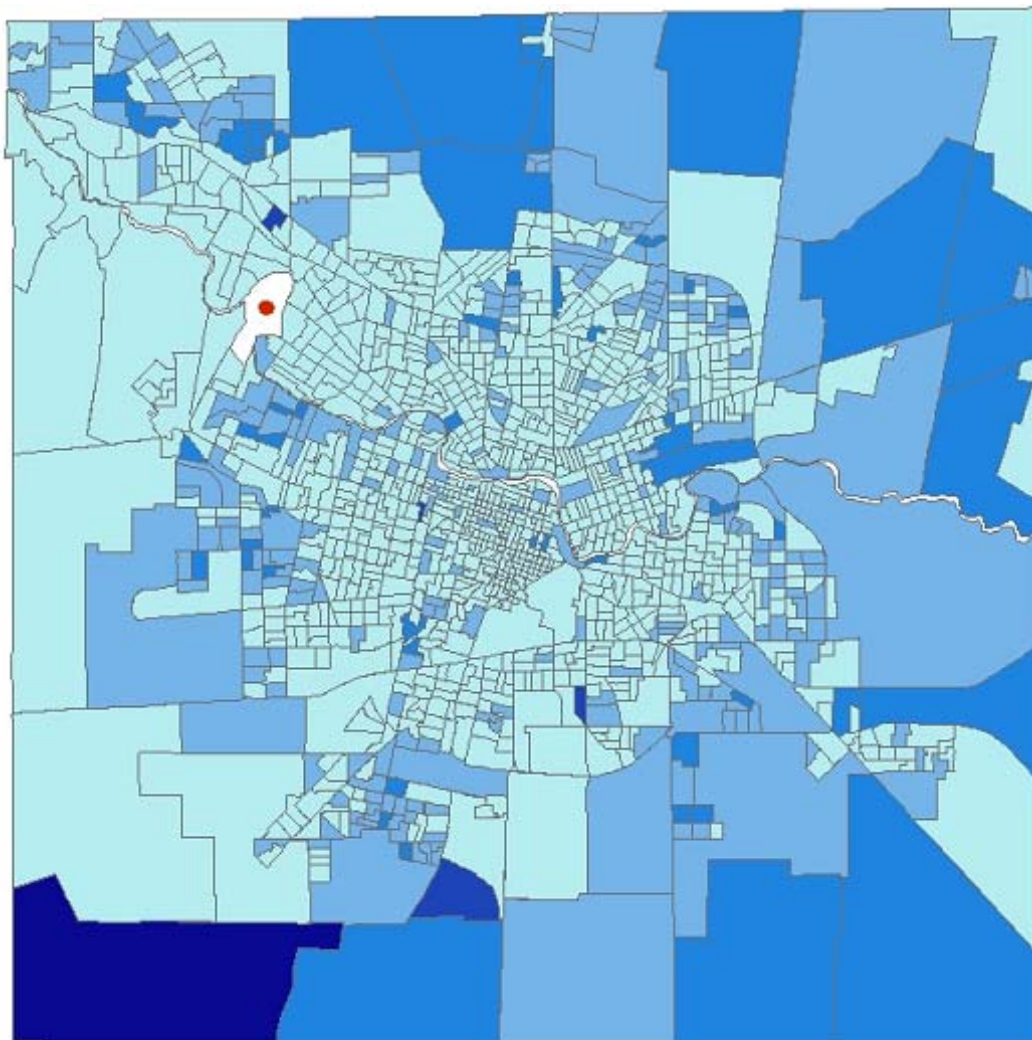
Villas urbanizadas



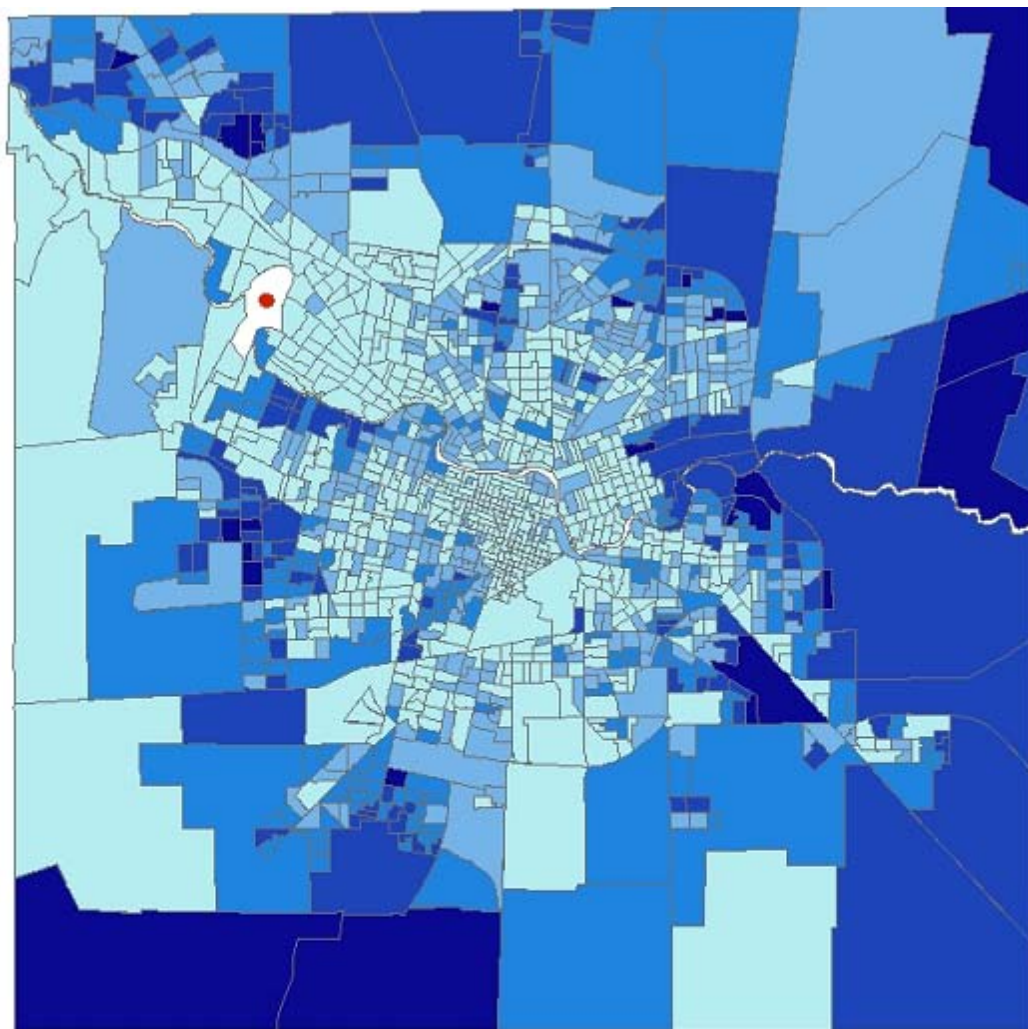


**Gráfico N°2: Porcentaje de personas que viven en Viviendas precarias (no son casas tipo A y departamentos), sobre el total de personas. Departamento Capital, 2008. (1.9% total)**

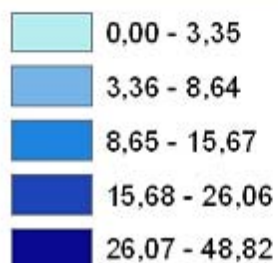




**Gráfico N°3: Porcentaje de personas que viven en Viviendas en precarias condiciones sanitarias (sin inodoro con descarga de agua), sobre el total de personas. Departamento Capital, 2008. (0.9%)**



**Gráfico N°4: Porcentaje de personas con Hacinamiento (3 y más personas por cuarto), sobre el total de personas. Departamento Capital, 2008. (7.8%)**



### Algunos nudos críticos para la reflexión

- Profundización de la **segregación residencial socioeconómica** en la ciudad: inequidad en el goce de derechos.
- **Limitaciones en las políticas públicas** orientadas a trabajar las problemáticas relacionadas al desarrollo urbano: entre ellos, limitado poder de regulación del propio municipio en estos problemas, desactualización de ciertas normativas, priorización inadecuada de ciertas políticas, falta de recursos económicos y humanos, intereses de gestión coyunturales, etc.
- **Desvinculación de las acciones privadas** con relación a las necesidades predominantes de la mayor parte de la ciudadanía.
- **Escasa accesibilidad en la información** para favorecer el seguimiento y control de las cuestiones relacionadas al desarrollo urbano. Necesidad elaborar mapa de conflictos urbanos.
- **Capacidad diferencial de incidencia** de los distintos agentes urbanos de la ciudad. Necesidad de mayor representación y capacidad de incidencia en la agenda urbana de la ciudadanía en general.
- Entre otras a debatir...

## **Dinámica de trabajo para la construcción colectiva**

Problemáticas	Información disponible y/o necesaria	Líneas de acción
1		
2		
3		

Ficha de trabajo ejemplificativa



## Acuerdos alcanzados y desafíos a seguir trabajando

Problemáticas	Información disponible y/o necesaria	Líneas de acción
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		



[info@nuestracordoba.org.ar](mailto:info@nuestracordoba.org.ar)

[www.nuestracordoba.org.ar](http://www.nuestracordoba.org.ar)