

I Foro de la Red Ciudadana Nuestra Córdoba

SESIÓN TEMÁTICA

Grupo Temático de Desarrollo Urbano y Vivienda

Dinámica de trabajo de las sesiones

Durante los dos días que duró el I Foro de la Red Ciudadana Nuestra Córdoba (2 y 3 de junio de 2011), se llevaron a cabo diversas sesiones de los diferentes Grupos Temáticos de Trabajo que conforman la Red, con el propósito de dar a conocer los indicadores ciudadanos elaborados por cada uno de estos Grupos en el período 2010-2011 para poder debatir sobre los mismos.

A estos fines, la dinámica de cada sesión constó de tres partes. En un primer momento, algunos miembros del grupo presentaron los indicadores, dando a conocer la forma en que fueron elaborados, los alcances y limitaciones de los mismos y los nudos críticos que a partir de ellos se desprendían. En una segunda instancia, se dio lugar a un momento de reflexión individual y/o grupal por parte de los participantes de cada sesión, para que luego pudieran intervenir y compartir sus puntos de vista, experiencias, conocimientos, etc., respecto de las problemáticas referidas al tema de cada sesión. En un tercer momento, se elaboró un resumen final donde se incluyeron los diferentes problemas identificados por los participantes que suscitaron la presentación de los indicadores y que no se hallaban contenidos en ellos. Esta dinámica de trabajo preestablecida, en varios casos se flexibilizó permitiendo intervenciones de los asistentes, por ejemplo, en medio de la presentación; e incluso hubo casos donde el debate se produjo conjuntamente a la presentación y así se elaboró el resumen final de la sesión.

Posteriormente, el día viernes 3 de junio se llevó a cabo un plenario donde cada uno de los GTT compartió con el público general del Foro –entre los que se encontraban representantes de diferentes agrupaciones de la sociedad civil, de instituciones educativas y centros de estudios, de partidos políticos, de cámaras empresariales, de medios de comunicación, como también ciudadanos independientes- lo trabajado internamente en cada sesión presentando un resumen de las problemáticas de la Ciudad, la información disponible y/o necesaria requerida para analizar dichas problemáticas y las posibles líneas de acción para darle una solución.

A partir de ello, el presente informe se propone dar a conocer en términos generales lo acontecido en cada una de estas sesiones, reconstruyendo el debate allí realizado.

Presentación de los indicadores

El día viernes 3 de Junio de 11 a 13 hs., en el marco del I Foro de la Red Ciudadana Nuestra Córdoba, se llevó a cabo la sesión del Grupo Temático de Trabajo (GTT) Desarrollo Urbano y Vivienda. Allí se presentaron los indicadores que el Grupo elaboró en el período 2010-2011, con datos de diversas fuentes externas y otras de elaboración propia para dar cuenta de tres dimensiones: el acceso al suelo y vivienda, las condiciones de habitabilidad de la propia vivienda y ambiente de inserción de la ciudadanía. Los indicadores producidos para referir a la primera dimensión fueron *Relación costo-vivienda e ingresos, Demanda de vivienda y/o suelo en relación a la oferta de vivienda y/o suelo, Desarrollo inmobiliario privado*. En relación a la segunda dimensión, se establecieron como indicadores *Déficit cuantitativo de vivienda y Déficit cualitativo de vivienda*. Finalmente, para referir la última dimensión se elaboró el indicador *Habitantes que residen en villas de emergencia sobre el total de habitantes*.

Nudos críticos detectados

A partir de lo presentado en la sesión, el Grupo pudo detectar los siguientes nudos críticos que funcionaron como disparadores para el debate con los participantes de la jornada:

- Profundización de la segregación residencial socioeconómica en la ciudad: inequidad en el goce de derechos.
- Limitaciones en las políticas públicas orientadas a abordar 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 de elaborar mapas 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.

Resultado de la participación e intervenciones de los participantes

A raíz de la presentación de los indicadores por los miembros del GTT, los participantes de la sesión comenzaron a plantear sus problemáticas en forma grupal. Las rispideces generadas a partir de los diferentes puntos de vista sobre el tema en cuestión hicieron que algunos grupos plantearan sus posicionamientos en forma individual por no haber alcanzado un consenso grupal en torno a las problemáticas que ellos consideraban ser las más relevantes en relación al tema.

Entre las intervenciones realizadas cabe rescatar la exposición por parte del presidente del Centro Vecinal Barrio Comercial quien aludió al problema concreto de su barrio que identificó como el elevado precio que tienen los terrenos debido a las urbanizaciones cerradas adyacentes al barrio, lo cual imposibilita acceder a terrenos a gente de mediano y escasos recursos. Ello generó que otros participantes apoyaran esta identificación de un nudo problemático que no sólo estaría en dicho barrio, sino en la ciudad en general. Asimismo, aportaron la noción de que no sólo debería haber más disponibilidad de terrenos a precios razonables, sino también que hubiera terrenos susceptibles de urbanización, es decir, que puedan contar con los servicios sociales básicos. En relación al tema de las tierras, también se aportó por parte de una habitante de Villa 9 de Julio que allí se está produciendo una creciente ocupación de terrenos públicos y privados. En relación a ello, relató cómo el objetivo de las personas que usurpaban un terreno era que el gobierno o la municipalidad posteriormente a ello los relocalizara en una nueva vivienda. Remarcó además que gran parte de esas personas son jóvenes desempleados y, en gran medida, extranjeros residentes como ser bolivianos y peruanos. Sobre este mismo tema, un participante agregó que la información de Catastro Municipal y Provincial sobre terrenos inhabitados, susceptibles de ser usurpados, se otorga ilegalmente con fines políticos: esto es, según dicho participante, los políticos comparten dicha información con punteros políticos barriales para así lograr simpatías y mantener así, lo que podríamos llamar, una “relación clientelar” a partir de estos recursos (que sería un uso indebido de la información pública, lo cual llegó a ser calificada de práctica mafiosa por parte de otro asistente). En este mismo problema, otra participante agregó que la Oficina de Catastro Municipal ha puesto recientemente mayores limitaciones a la publicitación de esta

información contrariamente a lo que sucedía años anteriores, cuando según la intervención “cualquiera podía solicitar dicha información”.

Volviendo al tema de las ocupaciones de terrenos, otra participante adujo que esto se debe a que las políticas de vivienda no buscan regular la tierra urbanizada vacante –que, según identificó, viene pasando desde hace 20 años- lo que genera un círculo vicioso que incita aún más las usurpaciones. Por ello mismo criticó que el Estado incide en ahondar más este problema, lo cual recorta las alternativas a los inmigrantes que vienen a trabajar al país ya que no les posibilita el derecho a una vivienda legalmente obtenida. Aportando sobre este mismo tema, un participante destacó que los dueños de los terrenos que no se ocupan de mantenerlos, aún cuando nos los habiten, también son responsables de esta situación problemática. Esta discusión necesitó de algunas aclaraciones por parte de los coordinadores quienes remarcaron la diferencia entre, por un lado, la falta de alternativas y, por el otro, la usurpación, como una consecuencia de esta falta de soluciones.

Retomando el tema de la información que se da, consideró que es injusto culpar, exclusivamente, a la gente que usurpa el terreno ya que los “desarrollistas” (para referir a los intereses del sector inmobiliario que mantiene relaciones con el gobierno) también utilizan dicha información para satisfacer sus fines privados.

Otro participante sostuvo que el sistema legal no está diseñado para favorecer el desarrollo comunitario, no existen políticas adecuadas de regularización dominial para aquellas familias que quieren regularizar su vivienda. En respuesta a ello, otro participante le respondió que en realidad el problema está en que para regularizar esas situaciones, la única solución es a través de atender la particularidad de cada caso y regularizarlo vía excepción, que es lo que sucede muchas veces, pero no es posible establecer una norma general que contemple todas las situaciones irregulares.

En este mismo punto, otro participante destacó que ante la falta de una política integral del suelo y la vivienda, se podría pensar como línea de acción una intervención del Estado para solucionarlo, como ser una política crediticia adecuada junto a una reserva de suelos por el Estado a los fines de favorecer el acceso al suelo y a la vivienda. En consonancia con ello, se sostuvo por parte de otro participante la falta de financiamiento estatal como una de las grandes problemáticas de la política de vivienda y uso del suelo ya que consideró que la autogestión de la vivienda y el suelo por parte de los ciudadanos no va a solucionar el problema.

Respecto al tema de las migraciones el coordinador del grupo destacó que se vincula a un problema de demanda insatisfecha de viviendas y suelos, dado por una tendencia general de concentración de la población en las ciudades. En relación a ello una de las participantes agregó que un fenómeno que contribuye a esta concentración de población en las ciudades, lo

constituye el avance de la frontera agropecuaria que expulsa a las personas que viven del pastoreo de cabras y de los frutos del bosque, por ejemplo, hacia las ciudades. Esta participante remarcó también el problema de la violación a los derechos humanos en los desalojos y en las reubicaciones de las villas y asentamientos.

Por otro lado, uno de los participantes sostuvo que, a su entender, la discusión se estaba desviando y no se estaba discutiendo sobre desarrollo urbano. A su juicio, lo que sucedió en Córdoba es que se dio a partir de los años '60 un excesivo parcelamiento de tierras sin infraestructura, que en las distintas gestiones con aciertos y errores se ha intentado ir solucionando. Sostuvo que el problema está en que no hay políticas para preparar el territorio para que sea ocupado, entonces se producen todos estos excesos que se han discutido aquí.

En consonancia con esta intervención, otro participante señaló enfáticamente que, el principal problema, es que la ciudad de Córdoba no maneja los recursos necesarios para hacer frente a la demanda de viviendas, ya que, por cuestiones políticas, se hace un manejo discriminatorio de los fondos nacionales y provinciales destinados a planes habitacionales.

Más allá de este problema, otra intervención señaló que falta un modelo de ciudad en relación a la problemática de la urbanización, que “casi sería discutir un modelo de sociedad”. Y sobre eso señaló que la definición de dicho modelo es una cuestión política, para lo cual remarcó el ejemplo de una aplicación de un impuesto al aprovechamiento privado de la urbanización, cuyo monto o algún porcentaje fuera destinado a la construcción de viviendas sociales. Sobre ello, se generaron disputas dado que se consideró que la municipalidad no tiene facultades para llevar a cabo ese accionar.

Asimismo, un miembro de Un Techo Para mi País volvió a plantear la falta de sustentabilidad de la política urbanística dado que las casas se “regalan”, y las familias no participan del proceso de adquisición de una casa sino que son simples destinatarios de dicha política de ribetes clientelares. Son además soluciones enlatadas que no buscan crear oportunidades y darles herramientas a las personas para que puedan mejorar sus ingresos y su entorno.

Por tanto, se adujo la necesidad de contar con indicadores de sustentabilidad de las políticas actuales de vivienda para ver si las mismas son sostenibles a largo plazo y si son efectivas para resolver la problemática, teniendo en cuenta el nivel de participación e involucramiento de las personas en su construcción.

En este mismo sentido y casi finalizando el debate, una participante subrayó la importancia de la sustentabilidad de las viviendas construidas a partir de planes habitacionales desarrollados por el Estado. En relación a ello, mencionó lo acaecido en barrio Los Granados, Residencial San Roque y Ameghino Norte, Las Violetas, donde, si bien las viviendas fueron construidas y

entregadas a sus beneficiarios en tiempo y forma, la calidad de las mismas resultó tan pobre que los propietarios al tomar posesión, debieron invertir grandes cantidades de dinero para repararlas o en los casos en los cuales esto resultaba inviable, ya que los beneficiarios se encontraban ahora comprometidos directamente con el Banco Hipotecario (ente que financió las viviendas), llevó a la venta o remate de las unidades habitables. Con esta intervención, la asistente buscó remarcar la doble tarea que se debe realizar: por un lado, la construcción de las viviendas; por el otro, la sustentabilidad de las mismas (No sólo técnica, sino además financieramente). Asimismo, remarcó que existen sectores de clase media o media baja que necesitan créditos para reparar o refaccionar sus casas y no entran dentro de las políticas crediticias que están pensadas principalmente para nuevas viviendas.

Hacia el final del debate se planteó nuevamente la discusión sobre el rol del municipio respecto del desarrollo urbano. En relación a ello, uno de los participantes volvió a enfatizar que, a su juicio, el problema del desarrollo urbano es cómo conjugar los déficits acumulados por malas urbanizaciones (falta de desagües, interconectividad) y preparar el territorio para satisfacer las demandas de nuevos habitantes, teniendo en cuenta todos los estamentos sociales, acá se está hablando de un estamento social que es mínimo. La responsabilidad está muy segmentada entre los distintos niveles de gobierno y con muy pocos recursos.

Al respecto, otro participante sostuvo que sí es responsabilidad de la municipalidad la construcción de viviendas irregulares. En relación a ello, otro participante planteó que es necesaria una buena normativa sobre uso del suelo, a lo que otro de los participantes respondió que las normas están, el problema es que no se cumplen. Ello generó el debate nuevamente, ya que no todos los participantes coincidieron con este diagnóstico.

Resumen presentado en la plenaria:

En conclusión, la identificación de estos nudos problemáticos como sus posibles vías de acción para resolverlos fueron presentados el día viernes 3 de junio en la instancia plenaria, ante el público general que asistió al Foro. Es necesario remarcar que esta sesión tuvo un debate intenso que generó diversas posturas entre los participantes ya que no consensuaron en varios de los puntos problemáticos mencionados. Por lo tanto, el resumen presentado recogió solamente los nudos y problemas en torno a los cuales se manifestaron apoyos, dejando a este informe el relevamiento de las principales disidencias y oposiciones que se produjeron en el debate.

Al mismo tiempo, es compromiso de este Grupo trabajar con estos resultados (los puntos consensuados como los que generaron discusiones) para complementar, corregir y/o elaborar

nuevos indicadores sobre las problemáticas que atañen a la temática del grupo y así ir progresivamente ahondando en la temática del desarrollo urbano y vivienda en la Ciudad de Córdoba.

A continuación se detalla el resumen presentado en la plenaria:

Problemáticas

1. Accesibilidad al suelo y la vivienda

- Falta de disponibilidad de tierras para ciertos sectores sociales de clase media y baja debido a la segmentación del mercado actual que prioriza sólo una franja de mercado, entre ellos los sectores socioeconómicos más altos.
- Falta de fuentes de financiamiento para mejoramiento de viviendas ya construidas para clases medias y medias bajas.
- Falta de regulación del mercado de suelos.
- Ocupación no planificada por toma de terrenos privados, espacios verdes, terrenos provinciales y municipales.
- Nuevas demandas no satisfechas (por ejemplo: ocasionados por nuevos movimientos migratorios, por avances de fronteras agropecuarias, etc.)
- Uso indebido de la información pública para distintos agentes urbanos: ya sea por grupos sociales más desfavorecidos, desarrollistas, etc.
- Falta de control y regulación de tierra urbanizada vacante.
- Manipulación clientelista de las necesidades no satisfechas en materia de acceso al suelo y a la vivienda.
- Políticas insuficientes para regularización de situaciones habitacionales de hecho.
- Falta de recursos y políticas de financiamiento de vivienda.

2. Políticas de planificación urbana

- Violación de derechos humanos en los procesos de relocalización.
- Falta de gestión integrada metropolitana.
- Falta de manejo por parte del gobierno municipal de recursos económicos propios.
- Superposición y no coordinación entre nivel municipal, provincial y nacional.
- Falta de participación activa en las instancias de toma de decisión y control de los ciudadanos y ciudadanas.
- Problemas de sustentabilidad de las acciones urbanísticas.

- Falta de definición y problematización de un modelo a largo plazo de ciudad que permita anticiparse a ciertas problemáticas y necesidades urbanas. (Ej.: conectividad, transporte, saneamiento, mantenimiento de servicios públicos, etc.)
- Falta de información necesaria.
- Falta de consideración de las investigaciones de los Institutos de Vivienda y Urbanismo de las universidades.

Información disponible y/o necesaria

- Necesidad de cuantificación de la demanda por segmentos socioeconómicos.
- Necesidad de cuantificación de la oferta real disponible.
- Necesidad de acceder a información sobre el precio del suelo por parte del Estado.
- Necesidad de conocer los mecanismos de regulación del mercado de suelos.
- Necesidad de un relevamiento y mapeo de áreas en riesgo potencial de ocupación.
- Necesidad de un registro unificado de demandantes.
- Generar un registro actualizado de tierra vacante.
- Necesidad de un registro de situaciones que requieren ser regularizadas.
- Necesidad de cuantificación de la demanda.
- Necesidad de reconocer las actuales acciones de articulación intermunicipal.
- Accesibilidad pública de la información presupuestaria.
- Planes estratégicos existentes.
- Legislación vigente en Buenos Aires sobre construcción sustentable.

Líneas de acción

- Necesidad de densificación.
- Prestar mayor atención al déficit cualitativo habitacional.
- Sugerencia del GT: Generación de un banco de suelos e inmuebles públicos y/o determinación de zonas especiales de interés social.
- Sugerencia del GT: Previsión de tierra urbanizada apta para viviendas de emergencia.
- Generación de subsidios a la demanda: ej. para alquileres.
- Aumentar los mecanismos de control del municipio y la ciudadanía respecto a la tierra urbanizada vacante.
- Sugerencia del GT: tipificar a nivel normativo las situaciones de hecho que requieren ser regularizadas.

- Créditos específicos. Sugerencia del GT: Generar instancias de asociatividad intermunicipal. Sugerencia del GT: Presupuesto participativo.
- Sugerencia del GT: generar instancias de coordinación internivel verticales y horizontales.
- Tomar en cuenta industrias que trabajan desde materiales sustentables, cuestiones técnicas, etc.
- Promover normas que favorezcan el sustento de la planificación prevista.
- Diseñar mecanismos de gestión que hagan efectiva la planificación, de manera participativa (en la toma de decisiones y control)
- Relevar antecedentes de planes existentes.
- Difundir buena información sobre buenas prácticas de producción sustentable.

Asistentes a la sesión

APELLIDO Y NOMBRE	PERTENENCIA INSTITUCIONAL
ALARCÓN, AGUSTINA	FAUDI/UNC
CARACCILO VERA, ROMÁN	
CASTELLS, JORGE	SPGROUP
COMETTO, ANDREA	OBSERVATORIO URBANO-UNC
CONSTANZO, SILVIA	FAUDI/UNC
D'AMICO DESIRÉE	UCC/RED VECINOS SAN VICENTE/GTT DESARROLLO URBANO NC
DE JUAN, MARIANO	FUNDACIÓN RAMÓN MESTRE
DEBAT, MARIANA	
DELLAVEDOVA, JUAN CARLOS	TALLERES DE OFICIOS BARRIO NUESTRO HOGAR TRES/NUESTRA CÓRDOBA/UNC
DUBOIS, CARLOS	CENTRO VECINAL B° COMERCIAL
GIGENA, GONZALO	COOP. VIVIENDAS LA UNIDAD
GIMÉNEZ, LAURA	FUNDEPS
GIUNTA, JUAN	FUNDACIÓN MESTRE
GOROSTIAGUE, RAÚL	CENTRO VECINAL VILLA RIVERA INDARTE
GRACINTI, DAVID	IPV 1993/95

GREGOMINI, VIRGILIO	UN TECHO PARA MI PAÍS ARGENTINA
KREIMAN, SERGIO	FAUOLI
LINARES, JOSÉ	
LUCCA, CARLOS	IIFAP
MOISSET DE ESPANES, INÉS	UCC/CONICET
MUHLBERGER, ADRIÁN	UN TECHO PARA MI PAÍS
ORTIZ, IGNACIO	COALICIÓN CÍVICA/LAURA SESMA
ORTIZ, MIGUEL	GRUPO CONSENSO/COALICIÓN CÍVICA
PASTOR, GRACIELA	ENQUIPO TÉCNICO CAMPANA
PERALTA, JOAQUÍN	FAUDI-GTT DESARROLLO URBANO RED NC
PÉREZ, MABEL	CENTRO VECINAL Bº 9 DE JULIO
QUIROGA, NORMA	IIFAP-UNC/MOSP/MAP
REGOLINI, CARLOS	UNC
REYNOSO, JOSEFINA MARÍA	FUNDACIÓN RAMÓN MESTRE
ROMANUTTI, VIRGINIA	ÁGORA/RED CIUDADANA NUESTRA CBA
SAPORITTIS ALDAZ, MARCOS	COALICIÓN CÍVICA/ARI
SARTOR, RUBÉN	MUNICIPALIDAD AVELLANEDA-SANTA FE
SENDRA, GRACIELA	EJERCICIO LIBERAL DE LA PROFESIÓN
VALENCIA, MARÍA BEATRIZ	