Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo A. Podestá"
Repositorio Institucional

Ateneo de Gestión de Viviendas en Gobiernos Locales. Intersecciones entre universidad y municipios

Año
2017

Autores
Suarez, Gabriel; Luque, María Carolina y
Yañez, Javier

Este documento está disponible para su consulta y descarga en el portal on line de la Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo Alberto Podestá", en el Repositorio Institucional de la **Universidad Nacional de Villa María.**

CITA SUGERIDA
Suarez, G., Luque, M., & Yáñez, J. (2017). *Ateneo de Gestión de Viviendas en Gobiernos Locales. Intersecciones entre universidad y municipios* . Sociales Investiga, (3), 54-60. Recuperado a partir de
http://socialesinvestiga.unvm.edu.ar/ojs/index.php/socialesinvestiga/article/view/97

 Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional

Ateneo de Gestión de Viviendas en Gobiernos Locales. Intersecciones entre universidad y municipios

Gabriel Suarez
lic.gabrielsuarez@gmail.com
IAPCS, Universidad Nacional de Villa María

María Carolina Luque
luque.m.caro@gmail.com
IAPCS, Universidad Nacional de Villa María

Javier Yañez
yajavier@hotmail.com
IAPCS, Universidad Nacional de Villa María

SOCIALES INVESTIGA. Escritos académicos, de extensión y docencia
Nº3, enero-junio 2017 (pp. 54-60)
e-ISSN 2525-1171
Villa María: IAPCS, UNVM
http://socialesinvestiga.unvm.edu.ar

Ateneo de Gestión de Viviendas en Gobiernos Locales. Intersecciones entre universidad y municipios

Resumen

La complejidad de la realidad social actual y el creciente aumento de las funciones que deben asumir los gobiernos locales vienen siendo analizados desde la academia y asumidos como desafíos cotidianos desde las gestiones municipales; contrastar conceptos y conceptualizaciones teóricas con prácticas de políticas y programas concretos es el desafío principal de los ateneos de gestión de gobiernos locales.

El presente artículo comparte una experiencia de este ciclo de encuentros entre academia y gestión local. En esa ocasión, las necesidades habitacionales, específicamente las referidas a la vivienda propia y su entorno urbano, fue el tema abordado y que permitió reflexionar sobre las problemáticas del territorio, el modo -en cuanto a diseño e implementación- que las políticas públicas los abordan y algunos resultados alcanzados.

Palabras clave: políticas públicas; viviendas; hábitat; ateneo

Introducción

Conforme estaba planificado el día jueves 16 de marzo del corriente año 2017, en el marco de los Ateneos de Gestión en Gobiernos Locales, se llevó a cabo en Villa María y en videoconferencia en Sede Córdoba, la jornada que abordó la temática "Políticas de vivienda a escala local".

La actividad es organizada por la Escuela de Gobierno del Instituto Académico Pedagógico de Ciencias Sociales, de la Universidad Nacional de Villa María y se inserta en un ciclo de Ateneos que vienen desarrollandose mensualmente desde marzo de 2016. Los mismos consisten en una serie de encuentros que abordan diferentes asuntos que hacen a la gestión municipal y local. La realización de los Ateneos, fue pensado a partir de entender que las actuales políticas municipales responden a una serie de nuevas funciones y deberes que indefectiblemente, deben ser asumidas por los gobiernos municipales.

La complejidad de la realidad social actual vuelve cada vez más necesarias estas instancias de encuentro y puesta en común de opiniones diversas; de modo tal que alimentar y promover el intercambio de experiencias y conocimientos entre la universidad y los municipios es un objetivo central de este ciclo.

La transición democrática iniciada en 1983 condujo a la revalorización política de las municipalidades argentinas. La efervescencia democratizadora promovió el debate sobre la

descentralización, proceso que ofrecía la utopía de su doble papel de, por un lado, profundizar la participación ciudadana y, por otro, de ser un instrumento para una mayor eficacia social y económica de la gestión pública (Cravacuore & Villar, 2014). En esta lógica de recuperación de las instancias gubernamentales locales, advertimos la actuación de los municipios en tareas tendientes a promover el desarrollo económico, solucionar problemáticas de atención primaria de la salud, abordar políticas de construcción o mejora de viviendas, brindar servicios educativos, entre otras.

A partir de los años noventa, hemos advertido a través de la municipalización de la crisis del Estado, la demanda de mayores repuestas por parte de los ciudadanos. La crisis económica que afectó a los gobiernos nacionales, se trasladó a los provinciales y de éstos a los municipales, en efecto cascada. Los municipios debieron asumir funciones, hasta ese entonces desconocidas o ajenas a los mismos. Entre estas funciones podemos señalar las políticas laborales, educativas, de salud, ambientales y las de vivienda. La realidad expuesta no ha sido distinta para los municipios cordobeses de La Carlota y de Oncativo, cuyos intendentes participaron del ateneo, exponiendo las políticas públicas llevadas a cabo sobre este tema, con total generosidad e interés. Las exposiciones centraron su atención en algunos aspectos del diseño y la implementación de la política y destacaron algunos resultados logrados.

Sobre el diseño de la política pública, se explicitaron necesidades /problemas /conflictos que se advirtieron en la comunidad que determinaron llevar adelante dichas políticas. En cuanto a la implementación, hubo explicitaciones acerca de las estructuras organizacionales diseñadas, identificación de actores, recursos y restricciones que se presentaron a lo largo de los últimos años.

Por último, fueron expuestos algunos de los resultados más importantes logrados desde el comienzo de la ejecución de las políticas, que permitieron la intervención de los participantes en un amplio debate.

Políticas de Vivienda en La Carlota

Comenzó la exposición, el Sr. Fabio Guaschino, intendente de la ciudad de La Carlota, quien destacó que al iniciar su mandato se realizaron encuestas a la población, las cuales permitieron detectar que un 30% de la comunidad destacaba a la vivienda propia como una necesidad prioritaria. De modo tal que, para proyectar una política pública y su consiguiente programa de acción, consideró lo que la población observaba como necesidad: el tema habitacional, posicionando de este modo el requerimiento público desde el diseño de la política.

Asimismo señaló, entre otros aspectos, factores sociales que motivaron una política de vivienda. En este sentido hizo mención, no solo a la evolución de la población y la identificación de las familias sin viviendas propias, sino que también identificaron a separaciones familiares o situaciones padecidas por víctimas de delitos, como realidades a tener en cuenta. Con esta situación detectada, la gestión municipal creó la Dirección Municipal de Vivienda, demostrando de esta manera que la política de vivienda tendría prioridad en su gestión y un lugar en el organigrama municipal; el crear un área concreta y específica permitió que el vecino pudiera presentar sus inquietudes y la Municipalidad receptarlas y gestionarlas.

Empadronaron familias que necesitaban de vivienda y comenzó su programa "MÁS VIVIENDA, MEJOR VIVIR".

Con esa visión se llevaron a cabo distintos planes de vivienda como el Plan 50, el Plan 100 y el Plan Bicentenario. Se organizaron los planes a través de Ordenanzas, con el fin de darle el marco normativo necesario, y destacarlos como política de Estado al darle continuidad en el tiempo.

En la presentación, el intendente planteo en detalle las características de cada plan, haciendo hincapié en el sector socioeconómico al que apuntaban (Bajo, medio bajo y medio), la superficie de la vivienda (54, 60 y 70m2), el costo total (3600, 4900 y 5670 bolsas de cemento), el costo de construcción por m2 ($6785.-x m2, $7497.- x m2 y $7706.- x m2), el sistema de financiamiento (Ahorro previo), el plazo de pago (20, 15 y 10 años) y el valor actual de la cuota mensual ($2100.-; $2800.- y $4200.- a $5600.-).

En relación a los recursos utilizados, manifestó que es fundamental al aporte de los adjudicatarios, diferenciando escalas posibles, que van de una cuota actual de $2.100.- (para el Plan 50), $2.800.- (para el Plan Bicentario) y de $4.200.- a $5.600.- (para el Plan 100). Como datos relevantes, se planteó que el tendido y extensión de servicios e infraestructuras, posibilitó que otros vecinos cercanos se vean beneficiados y que se mejore el abastecimiento y cobertura actual. La propiedad de los lotes es municipal y se complementó el programa a partir de recursos del Fondo Sojero y aportes de la Provincia de Córdoba.

Desde el punto de la economía local, todos los materiales para la construcción de las viviendas y el personal fueron contratados en la localidad. Es decir, tuvo un efecto multiplicador importante en la economía del municipio.

Posteriormente resaltó los aspectos positivos de los planes de vivienda desarrollados, como son el desarrollo urbanístico logrado, la mejora en la calidad de vida de los vecinos, la integración comunitaria, el movimiento económico y el valor agregado obtenido. Destacó la interacción que generó el proceso de los planes de vivienda con las empresas proveedoras, los operarios, los profesionales, los medios de prensa que difundieron la actividad y los avances, y la articulación entre el poder ejecutivo y el legislativo local. Se planteó una notable y positiva interacción entre proveedores, operarios, profesionales y medios de prensa.

Desde el punto de vista de la integración comunitaria, se crearon nuevos vínculos en función de la organización de los espacios públicos.

Asimismo se destacó el efecto "contagio" que se dio en población, al presentarse las viviendas nuevas; los vecinos de viviendas con mayor antigüedad, se preocuparon por el aspecto de las suyas, generándose una mejora de la zona en general.

Por otra parte y es justo expresar que se señalaron algunos inconvenientes en los pagos, que llegado el momento derivarán en dos lamentables desalojos. En este momento de la exposición, el intendente explicó una característica particular de la implementación del plan de vivienda que es la existencia de un "consejo del plan". Este consejo está conformado por representantes de las familias que forman parte del total de los beneficiarios, quienes, conjuntamente con la municipalidad, son los responsables de tomar las decisiones ante situaciones problemáticas. Una peculiaridad de la conformación del consejo es la integración en su totalidad por representantes de las familias que todavía no han recibido su casa. A la fecha mencionó que, han sido entregadas ciento tres (103) viviendas.

La exposición del Sr. Intendente demostró una política de vivienda sólida con basamento en diversos aspectos del Estado municipal moderno. Asumiendo el deber de

cumplir con una necesidad insatisfecha de la población, que la misma destacó. Una política pública correctamente diseñada e implementada en forma adecuada y apropiada.

Políticas de Vivienda en Oncativo

En el mismo encuentro, como señalamos inicialmente, estuvo también presente el Sr. Gastón Re, Intendente de la ciudad de Oncativo.

Destacó que se viene llevando a cabo desde la Municipalidad, el Índice de Desarrollo Local para la Gestión (IDLG), el cual se elabora conjuntamente con un colegio secundario público local. El mismo, si bien no se explicó con mayores detalles (dejó una puerta entreabierta para un nuevo e interesante tema de análisis) se trata de un insumo de vital importancia para la gestión municipal. El mencionado índice, mide y cuantifica las demandas locales, identificando problemáticas prioritarias. En el año 2011 el IDLG identificó en primer lugar el problema habitacional y la necesidad de empleo en segundo lugar. A su vez, los inconvenientes en el desarrollo del Plan Federal II sumaron presión local para el abordaje urgente de la situación habitacional.

Con relación a la política pública de vivienda, señaló que viene llevándose a cabo desde períodos anteriores de gobierno. Demostrando de este modo el valor de política de Estado asignada a esta temática y que constituye una necesidad poblacional.

En 2011 crearon por Ordenanza Municipal, el Plan Municipal de Viviendas Plan Mu.Vi I y en 2012 el Plan Mu.Vi II. El Municipio cuenta con 38 hectáreas, de las cuales destina una parte para el parque industrial y 580 lotes para el desarrollo de planes de vivienda. Para el año 2012 realizaron las primeras entregas de viviendas de 48 m2 de superficie, sobre terrenos de 250m2. Como datos interesantes es el bajo valor del m2 logrado, con $6716,82 por m2, alcanzando un costo de la vivienda de $ 322407,36, quedando un valor de terreno de $72000.- muy por debajo del costo de terrenos en mercado inmobiliario de Oncativo, que llegan a los $350000.-. Se plantearon como situaciones que se fueron corrigiendo dentro del Plan, algunos problemas constructivos, un deficiente control de materiales, alguna modificación tipológica de la vivienda, el sistema de seguridad para la obra y la entrega de viviendas finalizadas.

Destacó el incremento de las familias inscriptas en los padrones municipales con el paso del tiempo, advirtiendo, de su parte, una mayor confianza en el Estado municipal. Señaló que los terrenos municipales disponibles para la construcción se encontraban dispersos, lo que determinó vender los mismos para poder adquirir otros con mejor ubicación. La dispersión generaba inconvenientes para la construcción, como por ejemplo el control de los materiales, señalando al respecto, episodios de inseguridad como actos de vandalismo. Hizo mención a Ordenanzas de Edificación que condicionaban las construcciones.

Señaló importantes ventajas de esta política pública para la economía local, como la mano de obra directa de la localidad y la presencia de escuelas técnicas para poder brindar esa mano de obra necesaria y a su vez, eficiente. Indicó como requisito necesario, un período mínimo de 3 años de permanencia en la localidad, para poder ser adjudicatario de una vivienda.

Señaló, por otra parte, diversas actividades que se llevan a cabo en la urbanización realizada, como utilización de la ciclovía, actividades deportivas, recreativas, educativas, culturales y sociales, destacándose el uso de los espacios para compartir entre familias y la comunidad.

Se refirió a diversas actividades sociales que encontraron su origen en la política de vivienda, como por ejemplo, sorteos que tuvieron por beneficiarios a clubes de la localidad. Actividades que partieron de la política de vivienda, con lo cual se puso de relieve la influencia que puede tener una política pública al momento de su implementación. En su diseño puede haberse considerado un aspecto, y sin embargo, en su implementación advertir una expansión positiva que originariamente no fue prevista y que contribuye al bienestar general de los ciudadanos.

Destacó que, a lo largo de las entregas de las viviendas se advirtió que muchas familias hacían modificaciones concretas y reiteradas a la vivienda adjudicada; esa situación llevó a entregar las viviendas con estas modificaciones, las que eran receptadas con gran satisfacción por parte de los beneficiarios. De este modo, se logró a lo largo de la implementación, alcanzar un mayor beneficio para el adjudicatario. Se advirtió como un elemento sumamente positivo que, la política pública pudiera adaptarse a las necesidades de los receptores de la misma, durante su implementación, de esta manera se optimizaron recursos y satisfacción de la población. En cuanto a la entrega de viviendas, expresó que a la fecha, se han entregado doscientas dieciocho unidades habitacionales.

El Sr. Intendente, con su relato, demostró como una política pública destinada a cubrir principalmente una situación habitacional y haber logrado un impacto positivo, puede multiplicar los mismos en otros aspectos sociales de la comunidad. Destacó una política pública correctamente asumida, y con alto impacto social.

Conclusión

Como conclusión de estas destacadas exposiciones podemos señalar, que las políticas de vivienda se analizaron como un tema profundo e importante y a su vez, excede lo habitacional, para resultar abarcativas de otras temáticas sociales que no pueden desconocerse y que hacen, también, al bienestar y la conformación de una comunidad más integrada.

Para el diseño de una política pública es fundamental receptar la opinión y las necesidades concretas de la población en la cual se piensa aplicar políticas concretas. Los recursos disponibles, por lo general escasos, deben ser optimizados y correctamente planificada su utilización.

Resultó de gran interés advertir que una política pública diseñada en determinado sentido, puede durante su implementación lograr otros impactos no planificados en su comienzo. Es por ello que es posible destacar el "efecto contagio" en un caso y la articulación de la política de vivienda con otras políticas (económicas y culturales) por otro, como impactos positivos detectados.

Con lo cual, esto nos lleva a profundizar tanto en el diseño como en la implementación de una política pública, para poder proyectar todos aquellos impactos tanto positivos como negativos que la misma puede generar en la poblacional que la demanda.

En este sentido, será correcta o bien lograda, aquella política pública que pueda imaginar o al menos considerar distintos impactos posibles, a fin de aprovechar los positivos y tratar de minimizar los negativos en procura de lograr el objetivo final de toda política pública, es decir el bien común.

A manera de reflexión final, es destacable que en el encuentro participaron más de 50 personas, entre estudiantes y docentes interesados en temas urbanos de la Licenciatura en Desarrollo Local y Regional y la Lic. en Ciencia Política, tanto de la Sede de Villa María como la Sede de Córdoba, profesionales y técnicos de equipos Municipales de Vivienda de Villa María y Bell Ville.

El Ateneo fue un espacio que permitió la reflexión y debate acerca de los desafíos de planes de vivienda y el mejoramiento del hábitat para las familias de municipios medianos y pequeños, permitiendo contrastar conceptos y conceptualizaciones teóricas con prácticas de programas concretos. Se indagó sobre los déficits habitacionales cualitativos y cuantitativos de los municipios, los desafíos pendientes y los caminos alternativos para futuros programas habitacionales pensando en clave cooperativa - asociativa. Se plantearon aspectos del derecho a la ciudad y la generación de oportunidades, considerando el impacto en términos sociales de procesos de desalojo por falta de pago del plan. Se pusieron en consideración las dificultades de financiamiento locales y las estrategias no tradicionales o no convencionales para conseguir fondos y administrarlos. El encuentro ratificó el abordaje interdisciplinario entre académicos, "hacedores" y gestores del desarrollo local, como así también sobre la urgencia de respuestas posibles y concretas por parte de los municipios a los problemas principales de la ciudad.