



TÍTULO

**LA POLÍTICA DE VIVIENDA ANTE UN DÉFICIT
HABITACIONAL
EL CASO DEL PROGRAMA
“MI LUGAR, MI SUEÑO 1” EN RÍO CUARTO
(CÓRDOBA, ARGENTINA)**

AUTORA

María Agustina Furlong

Esta edición electrónica ha sido realizada en 2012

| | |
|-----------|--|
| Directora | Oneida Álvarez Figueroa |
| Tutor | Félix Rodríguez |
| Curso | Máster Iberoamericano en Evaluación de Políticas Públicas |
| ISBN | 978-84-7993-977-9 |
| © | María Agustina Furlong |
| © | Para esta edición, la Universidad Internacional de Andalucía |



Reconocimiento-No comercial-Sin obras derivadas

Usted es libre de:

- Copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra.

Bajo las condiciones siguientes:

- **Reconocimiento.** Debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o el licenciadador (pero no de una manera que sugiera que tiene su apoyo o apoyan el uso que hace de su obra).
 - **No comercial.** No puede utilizar esta obra para fines comerciales.
 - **Sin obras derivadas.** No se puede alterar, transformar o generar una obra derivada a partir de esta obra.
-
- *Al reutilizar o distribuir la obra, tiene que dejar bien claro los términos de la licencia de esta obra.*
 - *Alguna de estas condiciones puede no aplicarse si se obtiene el permiso del titular de los derechos de autor.*
 - *Nada en esta licencia menoscaba o restringe los derechos morales del autor.*

***“La política de vivienda ante un déficit
habitacional”
El caso del programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1” en
Río Cuarto.***



***FURLONG, María Agustina
2012***



**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE ANDALUCÍA.
IV MÁSTER EN EVALUACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS.**

**LA POLÍTICA DE VIVIENDA ANTE UN DÉFICIT HABITACIONAL
EL CASO DEL PROGRAMA “MI LUGAR, MI SUEÑO 1” EN
RÍO CUARTO.**

AUTORA:

FURLONG, MARÍA AGUSTINA

TUTOR: RODRÍGUEZ, FÉLIX

DIRECTORA: DRA. ONEIDA ÁLVAREZ.

SEDE LA RÁBIDA DE LA UNÍA.

ABRIL 2012

RESUMEN

En la siguiente tesis se tratara una problemática presente en general en toda la Republica Argentina y en particular el caso de la ciudad Río Cuarto ubicada en la provincia de Córdoba: el *déficit habitacional* y su posibles soluciones que se han propuesto y puestos en marcha en los últimos años centrándonos específicamente en el programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1”.

Este trabajo tiene por finalidad valorizar el diseño de este programa, por medio de una evaluación de racionalidad y coherencia, enfocando el análisis en los elementos que justifican la necesidad y estrategia de la intervención pública.

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| - INTRODUCCIÓN | 5 |
| - CAPITULO 1: OBJETIVOS Y METODOLOGÍA | 9 |
| - CAPITULO 2: ARGENTINA Y SU HISTORIA EN POLÍTICA DE VIVIENDAS | 15 |
| Argentina en sus comienzos | 15 |
| Nuevo contexto social | 21 |
| Consecuencias de las Políticas de Viviendas | 25 |
| Provincia de Córdoba | 28 |
| Ciudad de Rio Cuarto | 30 |
| Modelo de gestión | 30 |
| Instituto Municipal de la Vivienda | 31 |
| El caso concreto de Rio Cuarto | 35 |
| - CAPITULO 3: PROGRAMA “MI LUGAR, MI SUEÑO 1” | 38 |
| Fundamentación venta de terrenos | 38 |
| Reglamentación del programa | 39 |
| - CAPITULO 4: EVALUACIÓN DEL DISEÑO DEL PROGRAMA | 45 |
| Evaluación de la racionalidad | 49 |
| Relevancia | 49 |
| Pertinencia | 52 |
| Evaluación de la coherencia | 55 |
| Coherencia interna | 55 |
| Coherencia externa | 57 |
| - CAPITULO 5: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 59 |
| Conclusiones | 59 |
| Recomendaciones finales y propuestas de mejoras | 62 |
| - BIBLIOGRAFÍA | 64 |
| - ANEXOS | 66 |
| I: Listado de siglas empleadas | 66 |
| II: Entrevista Raúl a Neme Responsable director del I.M.V. | 66 |
| III: Encuesta a beneficiados del programa “Mi lugar, Mi sueño” | 73 |
| IV: Reglamentación del Programa | 75 |
| V: Adaptación del espacio donde se encuentran los terrenos | 94 |

INTRODUCCIÓN

En Argentina el marco legal que fija el acceso a la vivienda, es un derecho consagrado en la Constitución Nacional. La sanción en el año 1977 de la Ley 21.581, establece un conjunto de medidas impositivas a fin de financiar gasto social que llevará adelante el Estado. Sin embargo, el cambio que se introdujo en el Fondo Nacional de la Vivienda (en adelante FO.NA.VI.) a partir de 1991, con la eliminación de los gravámenes impositivos a cargo de los empleadores con el objetivo de reducir los costos laborales, constituirían los primeros pasos al *desmantelamiento de los programas de viviendas sociales* de cobertura integral.

A partir del año 1995, las políticas de viviendas padecerían otro viraje de importante consideración con la aplicación de la nueva Ley FO.NA.VI. Nº 24.464 que dispone que el *Estado comience a abandonar el papel de constructor* de operatorias masivas para financiar soluciones individuales por medio de préstamos a particulares, con garantías o ingresos suficientes para acceder a préstamos de la Banca Comercial. Por otro lado, esta Ley establece una nueva organización del sector a partir de la creación del Sistema Federal de Vivienda.

Desde entonces, como consecuencia de los nuevos marcos legales y de la reducción del papel del Estado en la construcción de viviendas, se viene produciendo una gran transformación en el estilo de diseñar y administrar políticas relacionadas con la producción de viviendas. De modo que desde el Estado se fue haciendo necesario focalizar adecuadamente los recursos en poblaciones que presentan diferentes situaciones de déficit habitacional.

Frente a este panorama se evidencia un problema ampliamente social que se ha generado por **falta de políticas de intervención del estado frente al mercado inmobiliario**, generando imposibilidades económicas por parte de la ciudadanía al no poder acceder a comprar un terreno o una vivienda ya construida, alcanzando esta imposibilidad tanto a las clases medias, medias-bajas, bajas y los indigentes.

Esta situación se vio potenciada con el boom de la grandes empresas constructoras que llevaron a cabo proyectos de millones de pesos, sobre todo edificios para obtener un lucro con la renta y la sociedad misma no tuvo otra opción (y fue la salida más rápida) que pagar un alquiler para vivir en un techo. En definitiva es la alternativa que menos permite crecer económicamente ya que se

depende del pago de una suma de dinero de manera mensual sin poder estar cerca de otra posibilidad habitacional y mucho menos de que esa vivienda sea propia.

Por otro lado, tampoco los bancos dan respuesta a la necesidad que tiene la clase media de tener su propia vivienda ya que los requisitos que se piden no son accesibles para los trabajadores de ese segmento social en función de los sueldos que éstos perciben.

Además, en un intento de buscar soluciones, en el Instituto Municipal de la Vivienda (de ahora en adelante I.M.V.) intentaron anticiparse a una eventual puesta en marcha de los programas anunciados por el gobierno provincial y que incluyeron miles de unidades habitacionales para la ciudad como el Plan de Reversión y el Hogar Clase Media y en el 2005, cuando se lanzó una propuesta que mejoraba con fondos provinciales lo que aportaba la Nación a través del Plan Federal 2, se prometieron 1.488 viviendas para Río Cuarto. En el Instituto Municipal de la Vivienda se receptaron 3 mil inscripciones para participar de la alternativa pero no se realizaron los sorteos de adjudicación a la espera de que se efectivizaran los inicios de obra.

Al año siguiente, se dio a conocer un informe realizado en el marco del análisis de un plan de financiamiento propio para mejoramiento o construcción de viviendas habitacionales concluido a fines del 2006 en donde precisa que el 80% de las personas que viven con hacinamiento¹ son pobres o indigentes.

El hacinamiento se refiere a la relación entre el número de personas en una vivienda o casa y el espacio o número de cuartos disponibles. La idea del hacinamiento depende de un juicio normativo acerca de los niveles apropiados de:

Ocupación: se determina a partir de identificar el número de personas por unidad de alojamiento

Densidad: se determina en referencia al espacio (personas por metro cuadrado) o la ocupación por habitación (personas por habitación)

Privacidad: los estándares también varían, pero muchas normas incluyen distinciones respecto a personas de diferente sexo, no casadas y menores de cierta edad.

¹ ONU 2001 "Indicators of sustainable development: guidelines and methodologies"

El Instituto Municipal de la Vivienda dio a conocer datos y asumió que la situación en la ciudad es evaluada como “grave y crítica” ratificando que se requieren 8.000 nuevas viviendas para superar la crisis en los niveles bajos y medios bajos.

Esto se tradujo en que en dos años subieron un 37,5 % los casos de hacinamiento en Río Cuarto y ya suman 3.800 las viviendas que requieren de mejoras, ampliación o terminación.

Presentado en forma resumida e introductoria se considera estos *datos como alarmantes y preocupantes*, por ello se abocará a realizar la *evaluación del programa* que se lleva a cabo en la ciudad para paliar este déficit, programa titulado como: “Mi lugar, Mi sueño 1” donde se planeó la venta de lotes a precios promocionados con el fin de que la sociedad acceda a esos lotes y construya su vivienda. Es decir, que promueve la obtención de financiamiento para el crecimiento habitacional y desarrollo urbano.

Por otro lado, se destaca que es de importancia fundamental que el *Estado tome un papel relevante en la problemática*, cumpla con el rol estatal de corrector de los fallos de la economía de mercado, y la exclusión que se considera uno de los más importantes que ésta genera.

En la siguiente tesis se tratara una problemática presente en general en toda la Republica Argentina y en particular el caso de la ciudad Río Cuarto ubicada en la provincia de Córdoba: EL DÉFICIT HABITACIONAL y su posibles soluciones que se han propuesto y puestos en marcha en los últimos años centrándonos específicamente en el programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1”.

Para ello se realizará una evaluación de dicha política pública creada en el Instituto Municipal de la Vivienda en el año 2009 en la ciudad de Río Cuarto y que hizo frente a este déficit.

Como primer paso se definirá el término *Evaluación de Políticas Públicas*: es el área de investigación aplicada, que más allá de dedicarse a verificar la aplicación efectiva de recursos previstos, tiene como función principal valorar la oportunidad y valor de una Política o Programa Público, siendo, por tanto, un instrumento dirigido a mejorar la eficiencia y eficacia de aquellos mediante el diseño de un sistema de indicadores adecuados².

La evaluación no reemplaza, ni puede en modo alguno reemplazar, al control democrático de los gobiernos y las instituciones públicas, si bien puede facilitar esa labor.

² Osuna. J.L. Et all. Guía para la evaluación de políticas públicas. Instituto de Desarrollo Regional

Más en profundidad se realizara una *Evaluación de Diseño* la cual es aquella que analiza y revisa los elementos que justifican la necesidad de la intervención y la forma en que ésta se articula³.

Las causas que motivaron a la elección de la temática se deben principalmente a la gran dificultad que se observa en la sociedad y que es una preocupación en la vida de las personas, de acceder a la vivienda única, propia y digna. Grupos de familias no tienen posibilidad alguna de poseer una vivienda por las condiciones limitantes del mercado inmobiliario local y cabe aclarar que las mismas tampoco se encuentran alcanzadas por los planes de viviendas provinciales o nacionales.

³ Osuna, 2000

CAPITULO 1: OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

Objetivos

El **Objetivo general** de esta tesina será evaluar la racionalidad y coherencia en el diseño del programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1” para determinar si esta política permitiría reducir el déficit habitacional y fomenta a largo plazo el crecimiento y desarrollo urbano, y proponer su perfeccionamiento.

Para alcanzar este objetivo general se han considerado una serie de **objetivos específicos**, que se detallan a continuación:

- Establecer el marco teórico conceptual sobre la evaluación de diseño de programas de viviendas en Argentina,
- Conocer en profundidad el programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1”,
- Determinar la veracidad del programa, su fundamentación y determinar si está basado en un buen análisis de la realidad,
- Verificar si las metas y objetivos están formulados y, si es así, analizar si están bien definidos, jerarquizados, especificados,
- Analizar si las acciones que se proponen responden de forma lógica a los objetivos,
- Ver si corresponde la posibilidad de alcance de los recursos necesarios (incluidos los humanos y su organización) junto con la metodología de intervención si se han diseñado y son adecuados los mecanismos de información, seguimiento y evaluación,
- Analizar las sinergias o incompatibilidades entre el programa objeto de estudio y otras políticas relacionadas a la vivienda,
- Llevar a cabo propuestas para el perfeccionamiento del programa que garanticen su eficiencia y eficacia.

Metodología

Toda evaluación debe cumplir con requisitos metodológicos para garantizar que la información que genere puede ser usada en la toma de decisiones.

Así, se espera que todo proceso de evaluación de diseño sea:

- **Objetivo:** Debe medirse y analizarse los hechos definidos tal como se presentan.
- **Imparcial:** La generación de conclusiones del proceso de evaluación debe ser neutral, transparente e imparcial. Quienes realizan la evaluación no deben tener intereses personales o conflictos con la unidad ejecutora del proyecto.
- **Valido:** Debe medirse lo que se ha planificado medir, respetando las definiciones establecidas. En caso el objeto de análisis sea demasiado complejo para una medición objetiva, debe realizarse una aproximación cualitativa inicial.
- **Confiable:** Las mediciones y observaciones deben ser registradas adecuadamente, preferentemente recurriendo a verificaciones in-situ.
- **Credible:** Todas las partes involucradas en el proyecto deben tener confianza en la idoneidad e imparcialidad de los responsables de la evaluación, quienes a su vez deben mantener una política de transparencia y rigor profesional.
- **Oportuno:** Debe realizarse en el momento adecuado, evitando los efectos negativos que produce el paso del tiempo.
- **Útil:** Debe ser útil y elaborarse en un lenguaje conciso y directo, entendible para todos los que accedan a la información elaborada, los resultados de una evaluación no deben dirigirse sólo a quienes tienen altos conocimientos técnicos sino que debe servir para que cualquier involucrado pueda tomar conocimiento de la situación del proyecto.
- **Participativo:** Debe incluirse a todos los involucrados en el proyecto, buscando de reflejar sus experiencias, necesidades, intereses y percepciones.
- **Retroalimentador:** Un proceso de evaluación debe garantizar la diseminación de los hallazgos y su asimilación por parte de los involucrados en el proyecto (desde las altas esferas hasta los beneficiarios), para así fomentar el aprendizaje organizacional.

Para llegar a los objetivos planteados y además cumplir con los requisitos nombrados se muestra en el siguiente cuadro las diferentes tipologías que se adecuan a la evaluación de esta tesis eligiendo la que mejor se ajusta a la misma:

| | |
|--------------|--|
| Quien evalúa | Externa La evaluación será realizada por una persona ajena al Programa “Mi lugar, Mi Sueño 1”. |
|--------------|--|

| | |
|----------------------------|---|
| Su Función | Formativa Se averiguara si los objetivos están siendo alcanzados o no, y lo que será preciso hacer para mejorar. |
| Perspectiva temporal | Intermedia Se llevara a cabo durante la actuación del programa. La evaluación intermedia es una herramienta que permite ajustar las intervenciones y los objetivos “sobre la marcha”. |
| Contenido de la evaluación | Diseño Se analizara la bondad del diagnóstico realizado, constatando la existencia de objetivos claramente definidos, analizando su correspondencia con los problemas y examinando la lógica del modelo de intervención diseñado tanto de forma interna como en relación a otras políticas o programas si es que existen. |
| Grado de integración | Participativa Se involucrara a interesados en un proyecto aquellos directamente afectados por él o por llevarlo a cabo en la fase de su evaluación. Se tendrá en cuenta el aporte de las personas beneficiarias y de un agente que es el Director del programa. |

Fuente: Elaboración propia

La tesis estará compuesta por los siguientes capítulos:

- 1) Se presentará el *marco teórico* donde se dará a conocer los antecedentes a nivel nacional, provincial y departamental referidos a las políticas, programas y/o planes habitacionales, es decir que se llevará a cabo un análisis documental.
- 2) Luego se informara sobre el *programa “Mi lugar, Mi Sueño 1”* abordando los principales puntos a tener en cuenta para su evaluación.
- 3) Se llevara a cabo la *evaluación del diseño del programa* atacando las temáticas de RACIONALIDAD (relevancia y pertinencia) y COHERENCIA (interna y externa).
- 4) Por último se dará a conocer *conclusiones* respondiendo a cada uno de los puntos nombrados que hacen referencia al ítem 3 (se enumeran debajo) y *propuestas de recomendaciones* para el perfeccionamiento del programa.

Respecto a la racionalidad y coherencia, se analizará:

- Si la planificación o programación previa a toda actuación pública está correctamente diseñada.
- Si hace frente a los problemas, dificultades o necesidades que se ponen de manifiesto.
- Si se enumeran todos los problemas o existen algunos ocultos o mal detectados.
- Si los objetivos propuestos se corresponden a las necesidades detectadas.
- Si las medidas o actuaciones permiten realmente alcanzar los objetivos propuestos.
- Si no existen contradicciones entre los propios objetivos establecidos en el plan o programa.
- Si no existen contradicciones entre el programa o plan y otras actuaciones públicas en forma de planes, Acuerdos, Regulaciones, etc.
- Otras consideraciones como factores externos; población objetivo; previsiones presupuestarias y demás.

Para lograr mejores resultados de la evaluación será necesaria una evaluación del tipo PARTICIPATIVA, es decir se averiguara la opinión de la sociedad junto con el aporte muy importante que se obtiene de una entrevista al director del programa. En la primera se abordara la opinión de los beneficiarios respecto al programa, la adecuación de los requisitos impuestos, la posibilidad de acceso al programa, el cambio de situación vivida antes y luego del programa, entre otros. Y en la segunda el Director informara sobre la necesidad de la creación del programa, la problemática, objetivos propuestos, población objetivo, limitaciones presentadas, etc..

Realizar una evaluación de manera participativa permitiría a través de la comunicación entre el evaluador y la sociedad obtener información de manera real sobre la opinión que se merece el programa así como también lo que se debería cambiar y mejorar

Respecto a la necesidad de contar con la opinión de la sociedad se llevara a cabo muestreo aleatorio simple considerando:

Ventajas de este tipo de muestreo:

- *Menor coste* (solo se obtiene información de parte de la población, por lo que se “molesta” a menos gente).
- *Mayor rapidez* en la obtención de resultados.
- *Mayor calidad:* Por el menor volumen de trabajo se suele emplear personal especializado y existe un mayor control de los procesos de supervisión y del procesamiento de los datos, lo que conlleva una mejor calidad del trabajo y una disminución de los errores (errores ajenos al muestreo).

Inconvenientes: Se corresponden con las ventajas del censo.

- Información sujeta a *error de muestreo*.
- *Desagregación territorial* de los resultados condicionada al tamaño de la muestra.

Justificación y beneficios de la evaluación como instrumento útil para la mejora y el desarrollo de las políticas públicas

Las políticas públicas son producto de los procesos de toma de posición del Estado frente a determinadas problemáticas. Las acciones u omisiones del Estado provocan consecuencias en la sociedad; pueden resolver, disminuir, aumentar o no afectar al problema que les dio origen.

Para saberlo y retroalimentar el proceso decisorio es necesario evaluar esas acciones que se traducen en políticas, programas, planes.

Y el programa elegido a evaluar hace frente a la problemática del déficit habitacional, el cual se considera debe ser abordada por el Estado ya que es un deber del mismo ocuparse de todas las obligaciones en materia de viviendas.

Si bien así empezó en la historia de Argentina, con el tiempo fue pasando a manos del sector privado la responsabilidad de hacer viviendas con fondos privados y buscando sus propios lucros. Llevando con el tiempo la situación a desencadenar en la disminución de soluciones habitacionales y aumento del hacinamiento.

Por todo ello, es de importancia fundamental que el *Estado haya tomado un papel relevante en la problemática*, cumpla con el rol estatal de corrector de los fallos de la economía de mercado, y la exclusión que se considera uno de los más importantes que ésta genera considerando que a través de la creación del programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1” se hace cargo nuevamente el ámbito Municipal de la ciudad de Rio Cuarto de la gran problemática que padece por muchos años referente al déficit habitacional.

Importante es además, la visualización del papel económico del estado y de la política pública en el ámbito de la economía y de la sociedad: evaluar el cumplimiento de una de las funciones económicas principales como lo es la *asignación* (asegurar la eficiencia en fallos de mercado) y *redistribución* (para mantener el acceso a la oportunidades que brinda el estado).

Bajo estos aperebimientos la evaluación de diseño del programa se considera de importancia elemental porque el déficit habitacional existente desde mucho tiempo y aumentado a través de los años, no se ha paliado por parte del sector público en su totalidad. Hoy en día, frente a la

creación de una posible solución innovadora la evaluación juzgara la existencia del programa y la continuidad del mismo.

Se considera que al ser evaluado este programa por un *agente externo* al mismo la transparencia va a ser un determinante importante que se va a poner en juicio sumado al conocimiento que se va a tener de la historia, ideología e idiosincrasia de dicho municipio. Así como también la calidad de la normativa va a ser clave en la determinación del diseño del programa ya que evaluar riesgos y oportunidades a la hora de realizar el nuevo programa es crucial en la justificación del mismo acorde a la necesidad habitacional que se presenta en este caso.

Delimitación temporal y espacial

+ Se realizará un análisis del diseño del programa que se ha iniciado recientemente, por lo tanto se trata de una **evaluación intermedia centrada en el diseño**.

+ La delimitación espacial será la ciudad de Río Cuarto, provincia de Córdoba la cual después de la ciudad Capital, es la más poblada del territorio cordobés. Según estimaciones del 2012 la ciudad tiene 249.143 habitantes y una de las características demográficas es la alta concentración de habitantes, además es el centro comercial y de servicios de una pujante región agrícola-ganadera y constituye un nudo comunicacional en los corredores comerciales que conectan la Pampa con Cuyo a nivel nacional y el Atlántico con el Pacífico a escala sudamericana.

CAPITULO 2: ARGENTINA Y SU HISTORIA EN POLÍTICAS DE VIVIENDAS

ARGENTINA EN SUS COMIENZOS

En Argentina, la promoción de un nuevo rol del Estado como facilitador de las acciones del sector privado -más que como productor directo de vivienda- comenzó a instrumentarse hacia comienzos de la década de los noventa, mediante una sustancial reforma del sistema institucional y financiero de la vivienda, que implicó:

- La reestructuración del Fondo Nacional de la Vivienda (en adelante FO.NA.VI) en torno al cual se había estructurado la política de vivienda dirigida a los sectores de recursos insuficientes-- y la creación de un nuevo marco institucional y financiero para el sector: el Sistema Federal de la Vivienda.
- La reorganización del Banco Hipotecario Nacional (BHN) que se transformó, primero, en banco mayorista y luego en Sociedad Anónima privatizada.
- La promoción del sector privado mediante la constitución de un mercado de títulos inmobiliarios a largo plazo a través de la titulación de hipotecas.

Sin embargo, el cambio que se introdujo en la ley a partir de 1991, con la *eliminación de los gravámenes impositivos a cargo de los empleadores* constituirían los primeros pasos al desmantelamiento de los programas de viviendas sociales de cobertura integral.

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991, Argentina presentaba una situación de déficit habitacional total de alrededor de 3.000.000 de hogares, lo que representa el 32,88% del total de 9.243.859 hogares. Esta cifra de déficit, se mantuvo prácticamente sin variaciones en los últimos treinta años. Ello indicaba, que la totalidad de la oferta anual de viviendas –pública y privada- absorbía, casi completamente, el crecimiento vegetativo, en el conjunto poblacional (incluyendo todos los tramos de ingresos). La dificultad para obtener información sobre la situación deficitaria de los hogares, abierta por tramos de ingresos y por provincias, impidieron evaluar el impacto de las políticas públicas, tanto en sus efectos redistributivos, sociales como regionales.

El total de hogares en situación de déficit se compone por aquellos que viven en viviendas con precariedad en los materiales y/o instalaciones y en situaciones de hacinamiento.

Clasificación del déficit habitacional según su intensidad:

| | | |
|-------------------------|-------------------------------------|---|
| Déficit Absoluto | Hogares Hacinados | Comparten la vivienda con uno o más hogares. |
| | Hogares en Viviendas Irrecuperables | Las viviendas que habitan deben ser reemplazadas, pues la calidad de los materiales con los que fueron construidas y/o las instalaciones con que cuentan, no permite su habitabilidad (casillas, ranchos, locales, viviendas móviles, etc.) |
| Déficit Relativo | Hogares en Viviendas Recuperables | Viviendas que presentan rasgos de precariedad (falta de terminaciones, carencia de instalaciones sanitarias) pero pueden ser recuperadas mediante obras de refacción o completamiento. |
| | Hogares con Hacinamiento por cuarto | Ocupan viviendas de buena calidad, pero que por su tamaño resultan inadecuadas, ya que tienen una relación mayor a dos personas por cuarto. |

Fuente: Ministerio de Economía, Dirección de Gastos Sociales Consolidados.

Los datos presentados tienen los siguientes valores:

Total de hogares en situación de déficit habitacional por tipo de déficit. Proyección 1999 – Base Censo Nacional de Población y Vivienda 1991.

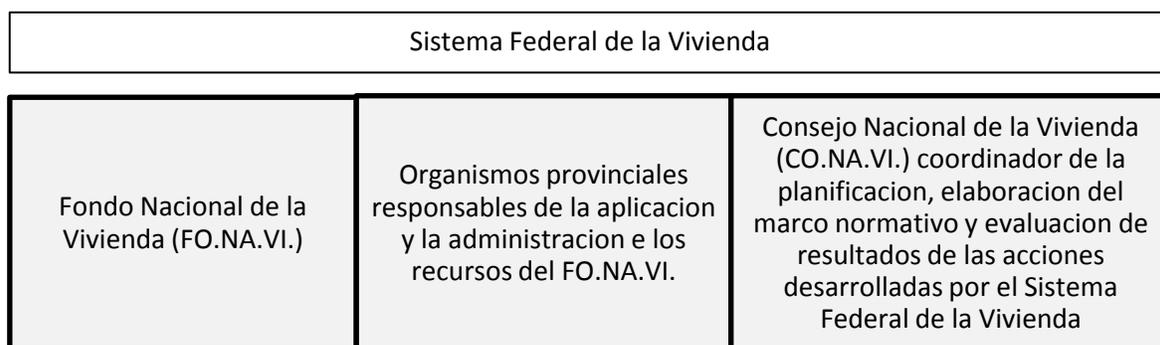
| | | |
|---|------------------|---------------|
| Hogares Hacinados | 438.779 | 14,44% |
| Viviendas Irrecuperables | 510.743 | 16,81% |
| Total déficit absoluto | 949.522 | 31,24% |
| Viviendas recuperables | 1.635.014 | 53,80% |
| Hacinamientos por cuarto | 454.482 | 14,95% |
| Total déficit relativo | 2.089.496 | 68,76% |
| Total Hogares con Déficit Habitacional | 3.039.018 | 100% |

Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SSDUyV)

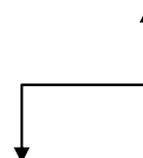
El cuadro demuestra que la problemática del déficit habitacional está compuesta por dos grandes factores: *estado de la vivienda y cantidad de personas por cuarto* lo que implica llegar a la conclusión de que la mayoría de la problemática se la lleva las viviendas irrecuperables. Es decir, que la solución debería apuntar en su mayor medida a mejorar la calidad de las viviendas y luego le sigue la problemática referida a relación entre cuartos y personas.

FO.NA.VI

La reforma del FO.NA.VI se instrumentó a través de la Ley 24.464, (del 8/3/95) que creó un nuevo marco institucional y financiero para el sector de la vivienda: el Sistema Federal de la Vivienda integrado por:



Fuente: Elaboración propia texto extraído de pagina internet FO.NA.VI.



El Consejo Nacional de la Vivienda (en adelante CO.NA.VI.) es el organismo asesor del Estado Nacional, de las provincias y de los municipios en todo lo concerniente a la temática de vivienda. Está integrado por el Poder Ejecutivo, los estados provinciales y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Tiene como finalidad:

- a) Coordinar la planificación del Sistema Federal de Vivienda.
- b) Proponer anteproyectos de normas legales, técnicas y administrativas para el mejor cumplimiento de los objetivos del Sistema.
- c) Promover convenios de colaboración técnica y financiera con otros países o con organismos internacionales.
- d) Evaluar el desarrollo de los objetivos del Sistema, y en particular el avance en la reducción del déficit habitacional y el estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley.

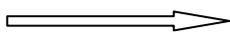
e) Definir criterios indicativos de selección de adjudicatarios de viviendas construidas o créditos otorgados con fondos del FO.NA.VI.

El **Gobierno Nacional**, a través de su órgano competente en materia de vivienda, tiene la **responsabilidad de auditar**, al finalizar cada ejercicio fiscal, el desarrollo del FO.NA.VI en cada jurisdicción. A su vez, debe controlar las transferencias automáticas y complementar con fondos del Tesoro Nacional, el saldo faltante para alcanzar la suma de \$900 millones anuales. **Las provincias** por medio del funcionamiento de los **Institutos Provinciales de Vivienda y la Comisión Municipal de la Vivienda**, entes autárquicos financiera y técnicamente, son responsables de:

- La gestión financiera, incluyendo la administración de los recursos del FO.NA.VI, cobranzas de las cuotas, la determinación de las operatorias de crédito y los costos de las viviendas,
- La gestión técnica, es decir, el diseño de las obras, su localización, el control de las construcciones,
- La administración del sistema, la inscripción, selección y control de los beneficiarios, la constitución de las garantías hipotecarias, la regularización dominial de las viviendas ya construidas y entregadas, etc.

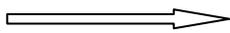
El nuevo sistema fue concebido como un «instrumento facilitador de las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna» (artículo 1).

Esta reforma generó tres grandes cambios con respecto al modelo anterior:

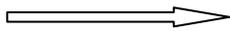


La **descentralización** de la masa de recursos que conforman el FO.NA.VI hacia las provincias y ciudad de Buenos Aires, asignándoseles a dichos organismos facultades para determinar la programación de sus obras e inversiones, definir las características de las obras, oportunidad de su ejecución, seguimiento y control, y proceder a la adjudicación y administración de los recursos; también los autorizó a descentralizar la ejecución de las acciones a Municipios, Comunas y Entidades sin Fines de Lucro (Cooperativas, Mutuales, Organizaciones Gremiales y ONG). Esto significó una **quita del poder** que anteriormente disponía el organismo federal de la vivienda (la ex Secretaría de Vivienda de la Nación) el que previamente se

encontraba facultado para ejercer las funciones que la ley encomendó a partir de su promulgación a los organismos provinciales y ciudad de Buenos Aires.



La paulatina **reorientación de los recursos**, desde la producción de conjuntos masivos de viviendas al crédito individual para financiar la compra, construcción o mejoramiento de la vivienda. La Ley estableció metas para el gradual re-direccionamiento de los fondos, desde la producción de viviendas nuevas al crédito individual para la adquisición de viviendas en el mercado. Determinó que cada jurisdicción debía incrementar un mínimo del 15% anual del fondo para financiar la demanda mediante préstamos para la compra, construcción o mejoramiento de la vivienda, durante los primeros tres años, llegando a un mínimo del 45% del fondo aplicado a esta modalidad una vez concluido el tercer año. Con esto se abrió la posibilidad de un cambio sustancial en la unívoca política de vivienda llave en mano, lo que afectaría los intereses de las empresas constructoras contratistas del Estado que se han beneficiado del antiguo modelo productor.



El establecimiento **de pautas para sanear deficiencias crónicas** en el funcionamiento del FO.NA.VI, cuestionado por problemas de ineficiencia y corrupción, y para mejorar el esquema financiero. La ley determinó plazos para la escrituración de las viviendas adquiridas con créditos del FO.NA.VI, contempló la posibilidad de afectar los recursos asignados a cada jurisdicción como garantía de préstamos a contraer, permitió flexibilizar las carteras hipotecarias para la obtención de recursos adicionales tanto en el país como en el exterior. Finalmente, la ley también estableció mecanismos de control y parámetros para asignar premios y castigos a la gestión de los gobiernos.

Un rápido análisis de estos ejes permite advertir que el nuevo sistema crea las condiciones para una reasignación de roles y cuotas de protagonismo político y beneficios económicos entre los distintos actores, tanto públicos como privados, vinculados al sistema político, económico e institucional de la vivienda. Lo que la ley no modifica es el carácter de fondo específico del FO.NA.VI, a la vez que continúa asegurando una masa considerable de recursos destinada a su conformación.

Cuadro: Utilización de fondos del FO.NA.VI por jurisdicción (1989-2000)

| Jurisdicción | Transferencias | Obras | | En ejecución | | % Copart. | % Obras Jurisdicción | % Fondos |
|----------------|--------------------|---------------|--------------|--------------|------------|-------------|----------------------|--------------------------|
| | | Terminadas | | 2000 | | | | |
| | FO.NA.VI | Vivienda | Sol. Hábit | Vivien das | Sol. Hábit | Ley 24464 | Total Obras País | Total obras jurisdicción |
| Buenos Aires | 1.093.175.028 | 54.617 | 14.79 | 122 | 15.932 | 14,5 | 16,6 | 12.791 |
| Cap. Federal | 145.304.785 | 4.358 | | 819 | | 1,3 | 1 | 28.203 |
| Catamarca | 176.316.863 | 8.884 | 641 | 1.911 | 84 | 2,1 | 2,94 | 15.305 |
| <i>Córdoba</i> | <i>417.122.625</i> | <i>23.002</i> | <i>1.930</i> | <i>6.961</i> | <i>298</i> | <i>5,65</i> | <i>6,26</i> | <i>12.957</i> |
| Corrientes | 461.398.758 | 16.166 | 587 | 4.483 | 150 | 4,95 | 4,2 | 21754 |
| Chaco | 415.635.111 | 17.356 | 206 | 3.025 | 55 | 4,6 | 4,01 | 20.135 |
| Chubut | 262.886.970 | 11.817 | 2.225 | 2.003 | 2.862 | 3,2 | 3,68 | 13.904 |
| Entre Ríos | 290.255.524 | 14.180 | 879 | 4.406 | 4.043 | 3,9 | 4,57 | 12.347 |
| Formosa | 314.407.903 | 9.466 | 150 | 5.188 | 155 | 4 | 2,91 | 21.017 |
| Jujuy | 235.026.477 | 12.521 | 81 | 1.420 | 102 | 3 | 3,75 | 16.640 |
| La Pampa | 166.236.937 | 12.256 | | 691 | | 2 | 2,52 | 12.839 |
| La Rioja | 157.597.176 | 6.326 | 1.044 | 2.476 | 525 | 2 | 2,01 | 15.196 |
| Mendoza | 292.455.375 | 23.272 | 5.658 | 8.092 | 355 | 4 | 7,28 | 7.824 |
| Misiones | 396.121.340 | 16.713 | 588 | 2.142 | 900 | 4,7 | 3,96 | 19.472 |
| Neuquén | 336.192.087 | 15.468 | 1.722 | 2.125 | 290 | 4,3 | 3,81 | 17.148 |
| Rio Negro | 381.791.835 | 11.671 | 818 | 2.369 | 162 | 4,5 | 2,92 | 25.418 |
| Salta | 317.812.441 | 18.079 | 118 | 4.661 | 178 | 4 | 4,48 | 13.794 |
| San Juan | 275.776.644 | 12.459 | 129 | 3.730 | 64 | 3,65 | 3,19 | 16.834 |
| San Luis | 317.481.208 | 20.821 | | 3.786 | | 3,65 | 4,79 | 12.902 |
| Santa cruz | 287.755.084 | 5.053 | 1.749 | 2.200 | 186 | 3,2 | 1,79 | 31.318 |
| Santa Fe | 462.001.632 | 25.702 | 20 | 5.467 | | 5,65 | 6,07 | 14.813 |
| Stgo Estero | 333.356.206 | 15.258 | 2.351 | | 3.480 | 4,3 | 4,11 | 15.807 |
| Tierra Fuego | 235.628.898 | 4.159 | 529 | 807 | 49 | 2,65 | 1,08 | 42.501 |

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|
| Tucumán | 317.917.094 | 15.026 | | 3.763 | | 4,2 | 3,66 | 16.920 |
| Total | 8.089.654.001 | 374.630 | 36.21 | 92.29 | 10.45 | 100 | 100 | 15.751 |

Fuente: Subsecretaría de vivienda, 1999 y estimaciones propias a partir de datos de la Subsecretaría.

Se hace visible la posibilidad que cuenta cada provincia de acceder a los fondos según sus necesidades habitacionales y la *descentralización de recursos* es una de las nuevas características nombradas anteriormente que puso en práctica la reforma.

NUEVO CONTEXTO SOCIAL

Como consecuencia del mayor poder otorgado a las provincias (descentralización de los recursos financieros y poder político de aplicación de la nueva ley), la profundidad y el alcance de los cambios impulsados por la nueva normativa en dirección a un rol facilitador del Estado, pasaron a depender, en buena medida, de:

- la voluntad política de sus gobiernos,
- de la fuerza de sus alianzas y compromisos con las empresas constructoras
- clientelas políticas,
- la vocación de trabajo con ONG y organizaciones de base.

Desde entonces, los nuevos marcos legales y la reducción del papel del Estado en la construcción de viviendas, se comenzó a producir una gran transformación en el estilo de diseñar y administrar políticas relacionadas con la producción de viviendas. Estilo en el que tanto la formulación como el diseño de los programas habitacionales comenzaron a ser modelos **mas eficientista**. De modo que desde el Estado se fue haciendo necesario focalizar adecuadamente los recursos en poblaciones que presentan diferentes situaciones de déficit habitacional.

Bajo estas líneas directrices, y reconociendo la diversidad en los niveles de ingreso del sector, se crearon paulatinamente diversos programas, definidos según la capacidad de las familias de ser sujeto de crédito y de su capacidad de ahorro y consumo, constituyendo un sistema de acceso a la vivienda social basado en una estratificación socioeconómica de la demanda.

En el marco de este proceso, se da inicio al desmantelamiento de una política habitacional (en singular) homogeneizadora de bienestar y, en detrimento de ello se instauran políticas de viviendas (en plural) en función de demandas estratificadas y segmentadas del bien vivienda.

En este sentido, “las políticas de viviendas y sus instrumentos, por lo menos en los últimos tiempos han estado signado a partir de una concepción dinámica y selectiva para poderse adaptar a la diversidad de situaciones que surgen en el terreno, especialmente si se acepta que las intervenciones a implementar se tuvieron que consensuar y priorizar entre los distintos agentes sociales, en su concepción y a lo largo de su ejecución” (Zolezzi; 1994: 101).

En general el conjunto de estas medidas constituyeron los esfuerzos por construir los primeros lineamientos que enfatizan la necesidad de diseñar y aplicar políticas complementarias, especialmente en el campo de la vivienda popular. No obstante, la experiencia concreta señala que tales medidas intentan paliar los efectos, antes que las causas reales de los problemas surgidos como consecuencia del déficit habitacional. Por ello, las políticas habitacionales, lejos de dar solución a la problemática, han tenido históricamente en nuestro país un sentido de aliviarla, particularmente en orden a reducir el conflicto - potencial o real- que la existencia de pobreza urbana acarrea, con el consiguiente impacto positivo en la gobernabilidad urbana” (Gargantini 2002).

Cuadro: Evolución del concepto de políticas de viviendas antes y luego de la década de los '90

Antes: Tradicional concepción del desarrollo habitacional que además de la casa contemplaba componentes externos a la vivienda, colectivos y públicos, como elementos integradores y dinamizadores de la compleja dimensión del habitar. Es decir, dimensión urbana y social han sido excluida de la política de viviendas.

Decada '90: cambio de pensamiento.

Después: "Política de viviendas" haciendo referencia a la casa objeto. Se inicia un desprendimiento progresivo de la tradicional política social orientada al bienestar.

Fuente: Elaboración propia

En un sentido amplio, la des-incorporación de componentes sociales y urbanos en la política de desarrollo habitacional, fue dejando de lado progresivamente algunas preocupaciones y aspectos estratégicos que debe contener toda política social de vivienda como, la valoración y generación

de espacios públicos, la planificación urbana, la calidad de vida, la sustentabilidad del entorno y del hábitat. Así, en virtud de un criterio eficientista la no incorporación de este conjunto de componentes esenciales en las políticas habitacionales ha llevado a interpretar simplistamente el padecimiento de la necesidad individual de vivienda. Visión en la que los aspectos relacionados con la calidad de vida (elementos cualitativos) que deben ofrecer o garantizar las políticas no son asumidos y por ende son excluidos. La política habitacional integral, en este sentido, fue reducida a una simple política de techos, haciendo referencia a la casa objeto, desprovista de servicios colectivos y urbanos.

Más allá de las experiencias modélicas de formulación, planificación e implementación de políticas habitacionales así como de los pasos significativos que tendieron a la definición de una nueva política de vivienda, **la actual problemática socio- habitacional demuestra que las medidas tomadas no fueron suficientes ni adecuadas para concretarla**. En el mejor de los casos se ha logrado cierto éxito en la ejecución de determinadas políticas habitacionales, especialmente a partir de acciones muy focalizadas, pero no se logró plasmar una auténtica política habitacional. A ello se suma que la esperada **“acción del mercado”**, particularmente de la oferta financiera orientada a programas y destinatarios de viviendas de interés social, no se ha producido. No obstante, se han analizado nuevos mecanismos para movilizar recursos y créditos de corto y largo plazos, a fin de brindar una solución de fondo al déficit habitacional.

Según el último censo realizado en el 2001, los resultados en función de los servicios públicos que poseían las viviendas son:

Cuadro: Hogares por presencia de servicio en el segmento según provincia. Total del país según provincia.

Año 2001

| Provincia | Hogares | Presencia de servicio en el segmento | | | | | | | | |
|------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| | | Desagüe a red (cloaca) | Agua de red | Energía eléctrica de red | Gas de red | Alumbrado público | Pavimento | Recolección de residuos | Transporte público | Teléfono público |
| | | % | | | | | | | | |
| Total | 10.059.866 | 54,8 | 84,6 | 95,5 | 65,5 | 89,0 | 72,9 | 89,8 | 79,3 | 75,6 |
| Ciudad de Buenos Aires | 1.022.907 | 99,6 | 99,9 | 99,0 | 97,2 | 98,7 | 98,8 | 99,4 | 99,3 | 98,6 |
| Buenos Aires | 3.917.739 | 50,3 | 75,1 | 96,8 | 78,4 | 90,6 | 81,7 | 93,7 | 84,0 | 81,3 |
| Catamarca | 77.564 | 39,9 | 95,5 | 94,6 | 26,1 | 89,3 | 57,4 | 79,8 | 75,9 | 62,9 |
| Chaco | 237.885 | 27,3 | 78,7 | 88,0 | -- | 80,2 | 33,1 | 73,6 | 53,0 | 46,3 |
| Chubut | 114.185 | 78,6 | 97,3 | 95,7 | 92,0 | 91,5 | 50,2 | 92,4 | 80,7 | 75,3 |
| Córdoba | 875.586 | 36,5 | 90,7 | 95,8 | 58,7 | 90,9 | 71,2 | 92,3 | 68,3 | 74,9 |
| Corrientes | 225.590 | 54,8 | 86,0 | 89,6 | -- | 78,5 | 42,5 | 72,9 | 69,1 | 51,7 |
| Entre Ríos | 315.860 | 68,2 | 90,0 | 95,1 | 28,6 | 85,0 | 58,6 | 84,8 | 67,2 | 61,9 |
| Formosa | 114.154 | 32,3 | 75,4 | 84,4 | 1,8 | 60,4 | 36,6 | 58,0 | 56,4 | 46,8 |
| Jujuy | 141.468 | 65,4 | 94,6 | 92,6 | 53,8 | 87,6 | 47,7 | 85,6 | 78,1 | 66,4 |
| La Pampa | 91.445 | 53,1 | 91,4 | 95,1 | 88,8 | 91,0 | 66,6 | 91,5 | 54,7 | 75,2 |
| La Rioja | 68.284 | 48,0 | 95,2 | 93,1 | 29,5 | 87,3 | 76,1 | 84,7 | 71,5 | 64,7 |
| Mendoza | 409.546 | 67,1 | 95,0 | 97,4 | 73,6 | 87,7 | 76,0 | 87,2 | 88,9 | 78,3 |
| Misiones | 234.243 | 17,5 | 74,3 | 89,5 | -- | 61,5 | 42,2 | 69,2 | 73,6 | 47,3 |
| Neuquén | 127.988 | 73,1 | 94,6 | 95,0 | 88,2 | 89,6 | 46,7 | 91,2 | 78,6 | 69,6 |
| Río Negro | 154.238 | 59,9 | 92,7 | 95,5 | 84,8 | 86,1 | 48,6 | 87,5 | 69,9 | 68,8 |
| Salta | 240.918 | 64,8 | 93,4 | 90,1 | 50,8 | 84,8 | 51,8 | 83,4 | 71,5 | 61,9 |
| San Juan | 148.529 | 30,0 | 96,2 | 98,2 | 58,0 | 92,8 | 77,2 | 86,7 | 89,5 | 81,2 |
| San Luis | 101.385 | 56,9 | 94,4 | 93,1 | 61,7 | 89,0 | 59,7 | 89,1 | 75,6 | 70,7 |
| Santa Cruz | 53.825 | 85,4 | 98,2 | 97,3 | 97,6 | 95,8 | 79,1 | 96,9 | 54,3 | 60,9 |
| Santa Fe | 870.626 | 51,6 | 85,5 | 96,4 | 57,3 | 92,2 | 78,0 | 92,2 | 70,4 | 71,8 |
| Santiago del Estero | 177.902 | 19,0 | 74,8 | 78,5 | 32,2 | 68,1 | 41,9 | 61,0 | 55,3 | 47,6 |
| Tierra del Fuego | 27.527 | 95,8 | 97,9 | 97,9 | 97,2 | 96,7 | 81,4 | 97,8 | 91,8 | 83,7 |
| Tucumán | 310.472 | 47,9 | 93,2 | 96,8 | 51,5 | 86,1 | 50,6 | 79,8 | 83,4 | 67,8 |

Fuente: Censo 2001

La provincia de **Córdoba** es la **tercera** provincia luego de Gran Buenos Aires y de la provincia misma en **cantidad de hogares** pero *no concuerda la relación entre hogares y sistema cloacal* ya que menos de la mitad de esas viviendas poseen ese servicio. Le sigue el servicio de Gas de red que afecta a un poco más de la mitad de dichos hogares. Lo que queda demostrado que no se soluciona solo con una vivienda construida la problemática o la asignación de fondos para ese fin, sino que debe ser *bien administrado y poder tener acceso a la terminación de viviendas con sus respectivos servicios básicos*, al menos.

El resto de los servicios se observa que están alcanzados en casi todos los hogares.

En líneas generales, las distintas políticas en materia socio-habitacional han contemplado la construcción de obras (nuevas viviendas en grandes conjuntos habitacionales), descartando otras alternativas u ofertas de programas habitacionales adaptados a las realidades regionales, locales o, a sectores sociales específicos. Por ello, tanto en términos cualitativos como cuantitativos han resultado insuficientes, siendo necesaria la formulación de nuevas líneas de acción (Centro experimental de la vivienda Económica-CEVE, 2004; Gargantini y Ferrero; 2003). Contexto, en el que las insistentes necesidades habitacionales de los sectores más pobres, y su imposibilidad para acceder al crédito privado para la adquisición de este bien, se traducen (en la actual coyuntura política) en una gran demanda de viviendas sociales dirigida hacia el Estado.

CONSECUENCIAS DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDAS

Con la introducción de los ajustes económicos y de reestructuración del Estado se ha venido dando una reconversión por momentos sorprendentes de las propuestas oficiales de la política habitacional para los sectores más pobres, desde los modelos de gestión habitacional centrado en las mismas instituciones como productoras y proveedoras de viviendas y en una concepción del producto de la gestión como “vivienda” completa o terminada, hacia estrategias de solución diferenciadas denominadas “soluciones alternativas” que tienen como ejes los criterios de conformación progresiva de la solución habitacional, y de participación de los propios habitantes en sus procesos de producción (Saul Pelli; 1997: 171).

Por otro lado, el fracaso de las políticas “llave en mano”, es decir el ofrecimiento de viviendas - principalmente en conjuntos habitacionales- a sectores que no podían acceder a un mercado formal. Este fracaso tiene diferentes dimensiones: el alto costo de la vivienda, el crecimiento de la brecha entre demanda y oferta estatal y, problemas de diseño que convirtieron al hábitat ofrecido en una vivienda insatisfactoria para los usuarios (Cravinno y otros; 2001).

En función de lo expuesto y, como señalan varios autores (Zolezzi: 1994; Cuenya: 1997; Vedoya y Jacobo: 2002) se puede expresar que las políticas habitacionales ejecutadas por el Estado se han caracterizado en los últimos años por las siguientes situaciones:

- Ser *parciales y fragmentarias*, con enfoques voluntaristas e inorgánico, y sin un plan que defina las necesidades a satisfacer y su correspondencia con la población-objeto, con escasa alimentación y realimentación desde la realidad hacia las políticas.

- *Desconexión con respecto a las demandas reales de la población*, con programas rígidos, orientados a dar soluciones por el lado de la oferta, con gran arrastre inercial, y con fuerte incidencia en las decisiones de los intereses económicos involucrados.

- *Bajo nivel de participación y decisión de la población* en particular respecto del tipo de soluciones que necesita. Baja productividad de la inversión, alto gasto con escasa eficiencia, y bajo nivel de recupero y de reinversión, con marcada fragmentación.

En líneas generales, como resultado de los desencuentros permanentes entre el nuevo rol del Estado y del sector privado en el campo de la vivienda, **no se ha construido un plan integral de programas habitacionales** consistente y sostenible en el tiempo. Por el contrario se han generado una serie de “**políticas coyunturales**” que se desarrollan en el marco de programas u operatorias sujetas a disponibilidad presupuestaria o financiera. El excesivo afán de **ganancias de las empresas constructoras privadas** y las restringidas y compensatorias acciones de un Estado transformado/desmantelado inciden en el proceso de producción de viviendas, fundamentalmente, para sectores populares. En el marco de una lógica empresaria/eficientista el **interés por maximizar el número de viviendas construidas con presupuestos limitados** termina afectando los estándares de la calidad de vida y generando un producto (vivienda) que casi siempre es inapropiado para las familias.



Este conjunto de tendencias, señalan que las políticas habitacionales actuales resultan así insuficientes frente a problemas crecientemente complejos como el déficit habitacional.



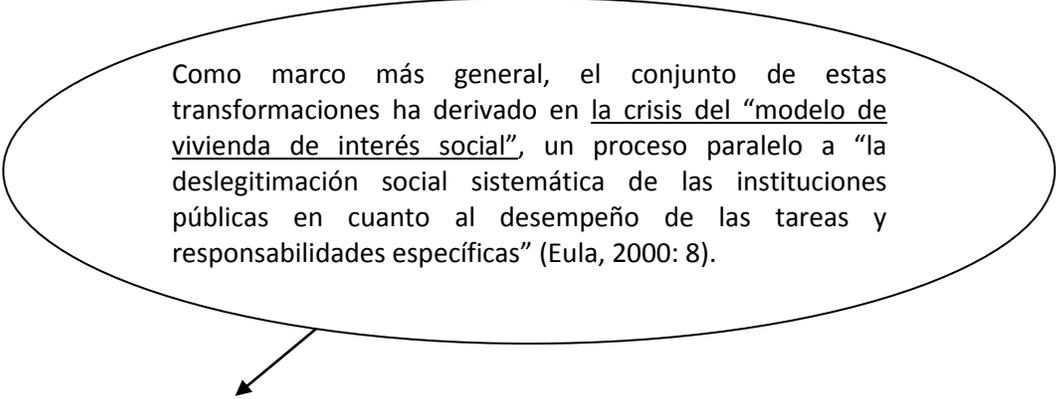
En las políticas de vivienda de los últimos años, para el Estado el **constructor** ha sido indiscutiblemente el **sector privado**, o sea la “*empresa constructora*”, siendo esta el principal

destinatario de la financiación. Sin embargo la vivienda producida de este modo es un *producto caro, deficiente y sólo alcanza a paliar una pequeña parte del problema*. Es decir alcanza a paliar una ínfima parte de la población con déficit habitacional: aquellas familias que poseen la capacidad ahorro y consumo.



Puede señalarse como corolario de estas transformaciones, que las políticas de viviendas se encuentran en **una fase de redefinición y ajustes** con criterios altamente selectivos, siendo cada vez menos eficientes en alcanzar a quiénes padecen el problema del déficit habitacional, de modo que es de gran importancia señalar que en los últimos años *se viene generando un viraje (experimental y gradual) en la implementación de políticas habitacionales, hacia sectores sociales medios en detrimento de la población más carenciada*.

En este sentido, las vigentes políticas habitacionales, de las cuales se desprenden programas y proyectos que posibilitan la financiación de vivienda, se caracterizan por una focalización cada vez más selectiva y rigurosa, lo que en otras palabras significa una desfocalización de la acción gubernamental. De esta manera vastos sectores de la población, carentes de recursos o bien con recursos inestables provenientes de trabajos informales y esporádicos se ven impedidos de acceder a las políticas gubernamentales de viviendas, formando parte de la demanda insolvente y engrosando las cifras del déficit habitacional.



Como marco más general, el conjunto de estas transformaciones ha derivado en la crisis del “modelo de vivienda de interés social”, un proceso paralelo a “la deslegitimación social sistemática de las instituciones públicas en cuanto al desempeño de las tareas y responsabilidades específicas” (Eula, 2000: 8).

El NUEVO TIPO DE ENFOQUE que adquiere la política de vivienda, al situarse en una visión estratégica, que exige la definición de prioridades y, selectividad de los beneficiarios, establece criterios que sirven de principio ordenador a los procesos de toma de decisiones y de elaboración

de nuevas políticas de viviendas que dejan de promover un estilo de vida estandarizado para los ciudadanos y comienzan a centrarse en demandas puntuales de los clientes, con participación “marginal y compensatoria” en la solución de las carencias habitacionales de los pobres.

En la actualidad, esta búsqueda de la **eficiencia social** se refiere no sólo a la asignación, sino a la *utilización de los recursos públicos*. Este esquema ha llevado a un nuevo diseño de gestión pública, que junto a la ejecución directa de las políticas de viviendas por parte del Estado, considera hoy otras opciones para llevar a cabo esas políticas, en forma privada o descentralizada. Contexto en el que además del mercado, los gobiernos locales y las organizaciones sociales comienzan experimentalmente a asumir nuevas responsabilidades en el campo de las políticas habitacionales

PROVINCIA DE CÓRDOBA

La provincia de Córdoba tiene la siguiente estructura en cuanto a su Gobierno:

Poder ejecutivo provincial donde se encuentra la máxima autoridad denominada Gobernador de la Provincia. Dependen del poder ejecutivo 10 Ministerios (de Gobierno, Finanzas, Agricultura-Ganadería-Alimentos, Educación, Justicia, Industria-Comercio-Trabajo, Salud, Desarrollo social, Ciencia y Tecnología), la Fiscalía del Estado.

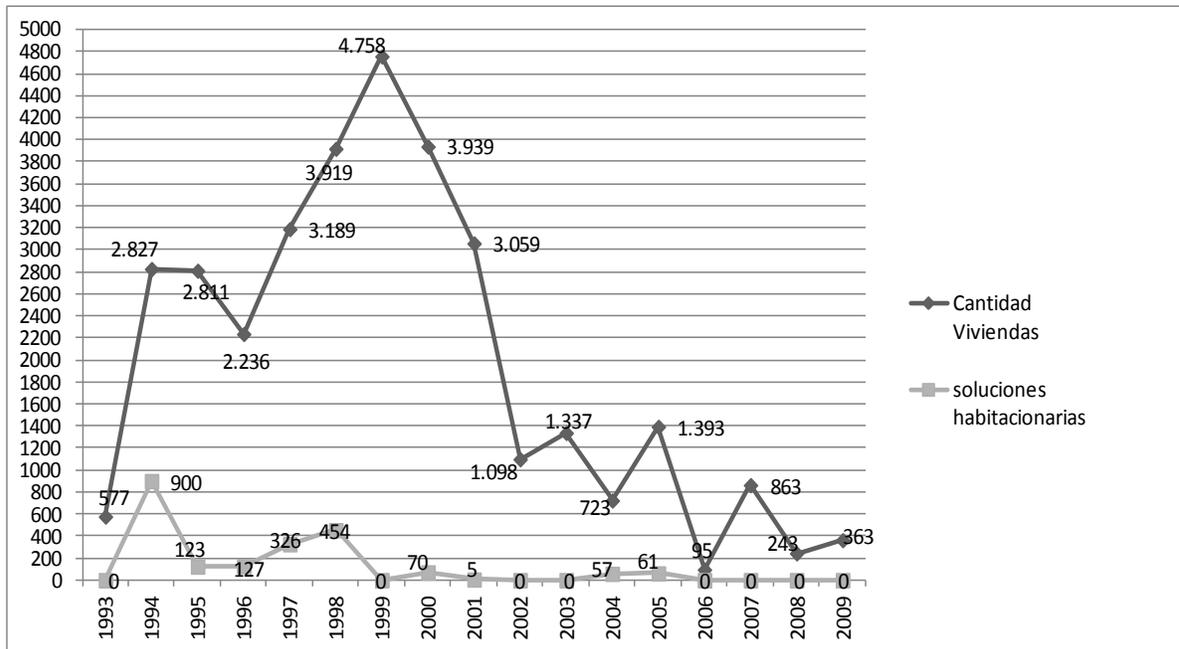
Por otro lado, paralelo al poder ejecutivo (pero no con igual autoridad, sino menor) se encuentran la secretaria del Estado (compuesta por 7 subsecretarías), las agencias, organismos autárquicos y sociedades del Estado, legisladores nacionales, poder legislativo provincial, poder judicial, tribunal de cuentas provincial y por último la defensoría del pueblo.

Las políticas de viviendas dependen del Ministerio de Obras y Servicios públicos y se ocupa de asistir al Poder Ejecutivo en todo lo inherente a la realización y conservación de las obras públicas de arquitectura, viales, hidráulicas, energéticas y en la prestación de los servicios públicos provinciales y, en particular, entender en:

- La determinación de los objetivos y la formulación de las políticas del área de su competencia.
- La ejecución de los planes, programas y proyectos del área de su competencia elaborados conforme a las directivas que imparta el Poder Ejecutivo.

- La descentralización operativa de obras y servicios públicos a la competencia municipal, intermunicipal u otros organismos públicos y/o privados.
- La fiscalización de las obras y servicios públicos descentralizados y en el control de las que se realicen y de los que se presten por intermedio de terceros.
- Los planes de acción y presupuesto de las empresas y sociedades del estado, organismos descentralizados, cuentas y fondos especiales -cualquiera sea su denominación o naturaleza jurídica- en el área de su competencia.
- El dictado de normas relacionadas con la contratación, construcción y conservación de obras públicas.
- La organización, evaluación, dirección y fiscalización del registro de empresas contratistas de obras públicas y de consultorías que operan en la Provincia.
- El dictado de normas relacionadas con la construcción y conservación de toda obra vial cuya realización corresponda al Gobierno Provincial.
- La elaboración y ejecución de la política provincial de comunicaciones.
- La supervisión, fomento, desarrollo técnico y económico, regulación y coordinación de la política de transporte en todas sus formas.
- La elaboración, proposición y ejecución de programas provinciales de vivienda en coordinación con el Estado Nacional, las municipalidades y comunas de la Provincia, y también con organizaciones no gubernamentales.
- La propuesta y ejecución de políticas sobre recursos hídricos, su aprovechamiento, programas de agua potable, saneamiento y riego.
- La ejecución de las acciones para el uso y concreción de redes de gas natural.
- La supervisión del ejercicio profesional de la ingeniería, arquitectura y agrimensura.
- El ejercicio del poder de policía en todo el territorio provincial conforme a las atribuciones, derechos y facultades otorgadas por la legislación vigente y ser Autoridad de Aplicación de todas las normas específicas.

FO.NA.VI también es la principal que destina fondos para la construcción de viviendas y en los últimos 30 años los datos referentes tanto a la construcción de viviendas como a las soluciones habitacionales son los siguientes:



Fuente: AUDITORIAS Dirección de Control de Gestión del FO.NA.VI - SSDUyV

Las viviendas terminadas vivieron desde 1993 hasta 1999 un aumento notable año a año sucediendo luego la caída de forma gradual hasta llegar en 2006 a ser nula la cantidad de viviendas y para los próximos periodos la cantidad fue mínima.

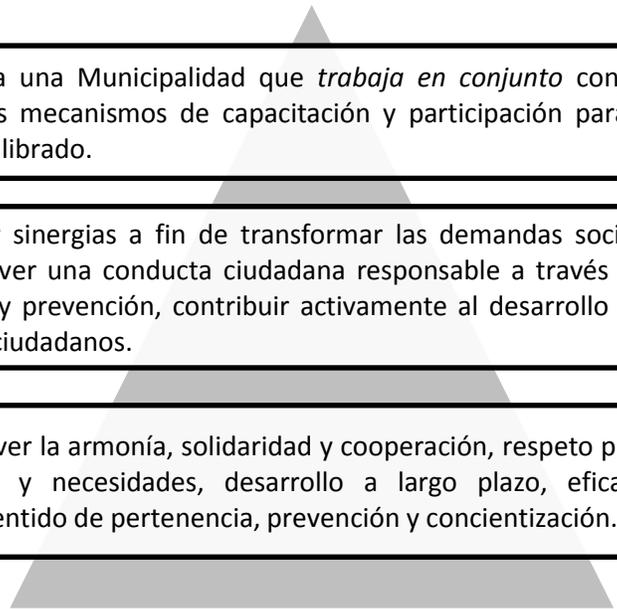
Sin embargo, en cuanto a soluciones habitacionales la máxima actuación ocurrió en el año 1994, produciendo un descenso notable y nunca recuperando la cifra. Es más, cada año fue disminuyendo hasta transformarse en cero, es decir, no existieron soluciones algunas.

Conclusión: tanto en vivienda como soluciones habitacionales año a año las acciones fueron disminuyendo llegando a casi ser nula hasta el día de hoy.

CIUDAD DE RIO CUARTO

MODELO DE GESTIÓN

La Municipalidad de Rio Cuarto determina la visión, misión y valores fundamentales a llevar a cabo durante esta gestión llevada a cabo por Jure Juan. Lo destacado de cada uno de los conceptos es:



Vision: Aspirar a una Municipalidad que *trabaja en conjunto* con los ciudadanos, fortaleciendo los mecanismos de capacitación y participación para el logro de un crecimiento equilibrado.

Mision: Generar sinergias a fin de transformar las demandas sociales en políticas públicas, promover una conducta ciudadana responsable a través de campañas de concientización y prevención, contribuir activamente al desarrollo y progreso de la ciudad y de sus ciudadanos.

Valores: Promover la armonía, solidaridad y cooperación, respeto por la persona, por sus diferencias y necesidades, desarrollo a largo plazo, eficacia y eficiencia, participación, sentido de pertenencia, prevención y concientización.

Fuente: Elaboración propia

El organigrama del Municipio está formado por el departamento ejecutivo denominado: Intendente como autoridad máxima y le siguen 8 Secretarías (de Intendencia, Gobierno y Relaciones Internacionales, Economía, Desarrollo Urbano, Desarrollo Humano, Desarrollo Social, Planificación, de Programación Comunitaria) con sus correspondientes subsecretarías. Estas mismas dependen del ejecutivo en forma directa y no presentan autonomía alguna.

Diferente sucede con el Concejo deliberante, el tribunal de cuentas y tribunal de faltas que son entes desconcentrados pero dependen funcional y jurídicamente del departamento ejecutivo realizando sus funciones de aprobación de políticas/programas/planes, salvaguardar los intereses de la comunidad, entre las principales.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

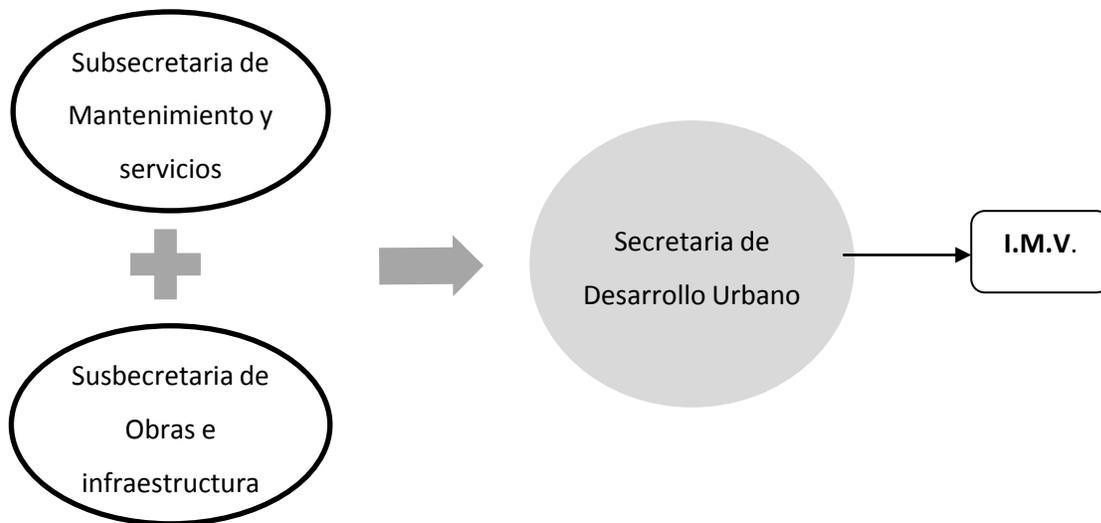
A diferencia del gobierno de la provincia de Córdoba, el I.M.V. es una dependencia del departamento ejecutivo pero no de la misma forma que las demás secretarías sino que la gran diferencia es que presenta *una administración desconcentrada*, es decir, las decisiones a nivel administración y económicas dependen (unas vez aprobadas por presupuesto por el ejecutivo) del director del Instituto. Además trabajan en conjunto con las subsecretarías de servicios y obras e infraestructura logrando coordinación y compartiendo los objetivos a alcanzar.

Objetivos y Funciones del Instituto Municipal de la Vivienda:

- Proponer políticas de crecimiento y desarrollo urbano, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos.
- Promover la obtención de financiamiento para el crecimiento habitacional y el desarrollo urbano.
- Confeccionar un Programa de Crecimiento Habitacional para Río Cuarto.
- Atender las cuestiones técnicas que requiera la realización del Programa de Crecimiento Habitacional para Río Cuarto.
- Promocionar, asesorar y evaluar proyectos de desarrollo de infraestructura, servicios, equipamientos y ambientales.
- Promover políticas de construcción de viviendas destinadas a familias de escasos recursos.
- Establecer un modelo de crecimiento y desarrollo sobre la base de pautas y criterios sustentados en investigaciones y estudios del tema y características urbanas de la Ciudad de Río Cuarto.
- Proponer y promover trabajos y estudios sobre proyectos de desarrollo urbano.
- Evaluar y realizar proyectos particulares de desarrollo urbano cuando fuese necesario y asesorar sobre éstos.
- Conformar el Banco de Suelo Municipal a los fines del conocimiento de las características del suelo urbano, el ordenamiento de la información sobre éste, su calificación, la determinación de sus cualidades en relación al desarrollo de la ciudad, la gestión de su compra y el asesoramiento sobre su adquisición, su tasación y su valoración técnica.
- Realizar el diseño urbano de los conjuntos habitacionales y definir su localización, la factibilidad de servicios, las características topográficas, las obras de infraestructura, trazado y equipamiento existentes y requeridos.
- Formular, instrumentar, ejecutar y administrar los planes, programas y proyectos de viviendas de interés social en el territorio de su jurisdicción y competencia.
- Organizar, instrumentar y armonizar los recursos disponibles y potenciales, económicos, tecnológicos y sociales de que se disponga, a los fines de materializar los planes, programas y proyectos mencionados en el inciso anterior. - Adjudicar los lotes de tierra y las viviendas en un todo de acuerdo a las reglamentaciones que se dicten al respecto y a las operatorias que se fijen de conformidad con las disposiciones vigentes, las que deberán ser aprobadas por el Concejo Deliberante.

- Informar a todos los interesados en lo referente a las características de los planes, programas y proyectos, requisitos para integración de los grupos, datos referentes al crédito, tales como monto, valor de las cuotas, plazo de pago, derechos y obligaciones emergentes del contrato.
- Realizar las inscripciones de los postulantes, una vez materializada la viabilidad de concreción de un proyecto de viviendas, en función de las características del mismo y de conformidad con la reglamentación que se dicte.
- Confeccionar los contratos con los adjudicatarios de las viviendas en el caso de emprendimientos propios y fiscalizar los mismos en el caso de emprendimientos compartidos con otras entidades.
- Celebrar contratos con las empresas adjudicatarias para la ejecución de las obras en todo de acuerdo con las reglamentaciones vigentes al respecto.
- Ejercer el control financiero del cobro de cuotas y demás obligaciones contraídas por los adjudicatarios de viviendas de emprendimiento municipal, proporcionando a los órganos de los cuales depende funcional y jurídicamente toda la información estadística que se le solicite.
- Realizar controles y auditorías que garanticen el correcto desarrollo de los emprendimientos conjuntos con entidades intermedias.
- Remitir a la Fiscalía Municipal toda la información relacionada con la rescisión de contratos, mora de pagos y demás situaciones irregulares que requiera la vía judicial y la defensa legal de los intereses del Instituto.
- Fiscalizar la ejecución de las obras de su competencia, la correcta aplicación de los fondos asignados, la marcha de los trabajos y el cumplimiento de los programas aprobados.
- Expedir los aptos técnicos para todos los emprendimientos de interés social a construirse en el radio de influencia que le otorga el presente Estatuto de acuerdo con la ordenanza reglamentaria que se dicte.

El I.M.V. tiene relación directa con la Secretaria de Desarrollo Urbano y a su vez con sus dos departamentos, es decir:



Fuente: Elaboración propia

La Secretaría de Desarrollo Urbano tiene las siguientes incumbencias:

La prestación de Servicios Públicos a la Propiedad y a las Personas, tales como los de Vialidad, Desagües Pluviales, Recolección de Residuos, Higiene Urbana, Alumbrado Público y Espacios Verdes, entre otros; la Construcción y el Mantenimiento de la Infraestructura necesaria para la prestación de tales servicios; la Construcción y el Mantenimiento de los Edificios Públicos para el desarrollo de las Actividades de la Administración y de las demás Prestaciones y Servicios que brinda la Municipalidad a la población; el Control del Uso del Suelo y de las Intervenciones de Terceros en el espacio de dominio público.

Objetivos Generales

- 1) Coadyuvar a la planificación y administración de la estrategia global de diseño urbanístico de la ciudad.
- 2) Formular políticas y diseñar planes que mejoren el desarrollo urbano y la calidad del medio ambiente urbano.
- 3) Proponer, actualizar y controlar las normas regulatorias y de conservación para el ordenamiento y gestión del medio ambiente, a fin de favorecer una adecuada calidad de vida y un uso apropiado de los recursos naturales.
- 4) Confeccionar el Plan Anual o plurianual de la obra pública y administrar y regular la ejecución de la misma.

5) Programar y ejecutar obras tendientes a la prestación de servicios públicos esenciales para la comunidad.

6) Formular e implementar la planificación y controlar el saneamiento y la higiene urbana del municipio.

7) Realizar el control técnico de toda obra pública o privada, oficial o particular, que se ejecutara dentro del ejido municipal.

8) Ejecutar, controlar y organizar la prestación de los servicios públicos municipales. Objetivos Específicos: 1) Proyectar anualmente, en coordinación con las demás Secretarías, un plan de inversiones para la realización de obras públicas, dentro del ejido municipal. 2) Realizar las obras públicas de arquitectura, urbanización y las técnicas que se estimaran de bien común, y cuya planificación y ejecución se aprobara en ordenamiento de prioridades. 3) Efectuar el control técnico de las obras públicas y privadas, oficiales y particulares, que se ejecutaran dentro del ejido municipal, y su ajuste a las normas legales vigentes. 4) Atender, realizar y controlar los servicios urbanos de limpieza, riego y mantenimiento de calles, paseos públicos y cementerios. 5) Atender la planificación y realización, en coordinación con las demás Secretarías, y en ordenamiento de prioridades, de las obras de mantenimiento y conservación de obras y edificios municipales, así como también de aquellos que cedidos gratuitamente a la Municipalidad para funcionamiento de alguna de sus dependencias, con carácter definitivo o por términos mayores de diez años, fueran utilizados para dicho fin.

EL CASO CONCRETO DE RÍO CUARTO

Según las estadísticas y noticias que publica la Secretaria de Desarrollo Urbano en el 2001, antes de la crisis, se inauguró el barrio Cispren, el último que se construyó especialmente para la clase media. Para llevarlo adelante, la Provincia, el Municipio y el citado gremio coordinaron acciones.

Después de ese barrio, nunca más se hicieron complejos habitacionales destinados a esa clase social. Solamente se inauguraron las 400 viviendas, en el sur de la ciudad, que sirvieron para relocalizar dos villas de emergencia: Santa Rosa y Santa Teodora.

Los datos relevados por el Censo Nacional del 2001 indicaban que en Río Cuarto 7 de cada 10 los hogares estaban ocupados por propietarios de viviendas y terrenos.

El relevamiento reveló un déficit habitacional de 7.199, un 21% del total de la población. Las principales carencias en cuanto a infraestructura urbana eran la falta de pavimento, cloacas y

redes de gas natural. 11.199 chicos menores de 14 años vivían en casas con déficit habitacional. Esto implicaba el 32% del total de la población de esa edad.

Los datos destacan que la situación luego es considerablemente mejor a la de la peor crisis económica que haya afectado al país en las últimas décadas, pero sigue siendo muy grave.

- ✓ El déficit de casas subió a 8.000 y la clase media demanda el 60%
- ✓ En la ciudad, se hicieron 300 torres pero esa inversión no se orientó a paliar la problemática.
- ✓ El déficit habitacional en Río Cuarto subió a 8 mil viviendas en tanto que, del total de la demanda por ese concepto, el 60 por ciento pertenece a la clase media.
- ✓ En el 2005, se hablaba de un déficit de 6 mil casas en la ciudad. Hoy en día, luego de 5 años, se necesitan 2 mil unidades habitacionales más. Esto significa un incremento del orden del 33 por ciento.
- ✓ En dos años subieron un 37,5 por ciento los casos de hacinamiento en Río Cuarto y ya suman 3.800 las viviendas que requieren de mejoras, ampliación o terminación (déficit habitacional de Río Cuarto elaborada por el Instituto Municipal de la Vivienda y la secretaría de Desarrollo Económico)
- ✓ Carranza consideró que la problemática requiere de un programa con la participación de los 3 niveles del Estado, las organizaciones sociales y civiles. “El Plan Clase Media no alcanza y todavía quedan mil personas para relocalizar. Por eso, estamos averiguando otras opciones de financiamiento, créditos y planes de ahorro previo”, señaló.

INTENTOS PERO FRACASOS

De las 2.500 casas prometidas por el ex presidente Néstor Kirchner al por entonces intendente Benigno Rins, sólo se logró construir 400.

El boom de la construcción llenó de edificios la ciudad. En la actualidad, se llevan construidos cerca de 300 torres. Sin embargo, estas edificaciones no han dado solución al problema habitacional de la clase media.

Es que, según expertos, esas inversiones procedentes del campo, a raíz de la desconfianza que generó el sistema bancario con la crisis del 2001, son generalmente para alquilar.

Tampoco los bancos dan respuesta a la necesidad que tiene la clase media de tener su techo propio.

Los requisitos que se piden no son accesibles para los trabajadores de ese segmento social en función de los sueldos que éstos perciben.

Con el Plan Federal del Gobierno nacional, se reavivó la expectativa de construir casas para la clase media. En ese marco, la administración de José Manuel de la Sota decidió hacer un aporte extra y así surgió el Plan Hogar Clase Media.

DÉFICIT

La licenciada Harriague precisa en su informe que “desde agosto de 2001 hasta diciembre de 2006 se han solicitado en Río Cuarto 5.380 permisos para la realización de viviendas y 2.828 nuevas habitaciones en las ya existentes”.

“El fuerte crecimiento de la actividad de construcción se registra desde el año 2003 y se intensifica entre los años 2004 a 2006. De todas maneras, muchas de estas obras no se encuentran concluidas aún, por lo que solo contabilizaron los permisos para viviendas nuevas desde 2002 hasta el año 2005, que totalizan 3.800 casas nuevas”, señaló.

La especialista precisa a través de información suministrada por el Instituto Municipal de la Vivienda, que desde el inicio de la relocalización destinada a las familias de bajos recursos se construyeron 904 casas.

Los sectores relocalizados fueron Barrio Agustín Tosco, Ferrocarril, La Colmena, Arroyo El Bañado, A. Argentina y Cochancharava, Quena y Humahuaca, Atilio López, Chino, Las Delicias, Santa Rosa, Santa Teodoro y Valacco.

Harriague destaca que “el número de viviendas que requieren de mejoras, ampliación o terminación, que se estima en 3.800, nos hace pensar en la necesidad urgente de un programa de mejoramiento de la vivienda”.

Los hogares en situación de hacinamiento crecieron en un 37,5 entre el primer semestre de 2004 y el primer semestre del 2006.

Más del 80 por ciento de los afectados pertenecen a los estratos de más bajos recursos.

Ya en 2009 surge la posibilidad por parte del Municipio y principalmente del I.M.V . de poner fin al crecimiento del déficit con la posibilidad de crear un medio para lograr solucionar 8.000 unidades que presentaban déficit habitacional.

CAPITULO 3: “PROGRAMA MI LUGAR, MI SUEÑO 1”

FUNDAMENTACIÓN VENTA DE TERRENOS

El Proyecto en contempla un Régimen especial de venta de fracciones de Terrenos Fiscales sitios en la zona conocida como “Residencial Castelli” (actualmente sin afectación específica por parte del municipio) a un vasto sector de nuestra comunidad que carece de vivienda propia.

El objeto central es cubrir parte del déficit habitacional de los vecinos de nuestra ciudad, estimado en unas 8.000 unidades. En el presente proyecto se plantea la venta de lotes a precios promocionados con el fin de la construcción de vivienda única.

De no existir un programa de estas características, y por las particularidades del mercado inmobiliario local, estos ciudadanos verían impedido el acceso a un lote de terreno que permita luego cubrir sus necesidades habitacionales. Dicho proyecto fue ideado en el marco del rol estatal de *corrector de los fallos de la economía de mercado, y la exclusión*, es quizás uno de los más importantes que ésta genera. Al mismo tiempo, se brega por preservar el patrimonio público dándole a los terrenos un valor de venta racional.

La particularidad del Programa radica en que el producido de las ventas no sólo permitirá adecuar la infraestructura de servicios a los requerimientos mínimos para asegurar condiciones de habitabilidad dignas; sino que también se diseñará un esquema financiero que permita replicar este tipo de programas en el futuro. Es así que el compromiso será adquirir nuevos terrenos para ponerlos luego a disposición de aquellos estratos sociales cuyas demandas habitacionales estén desatendidas y no haya podido dárseles una respuesta satisfactoria en esta primera convocatoria por el agotamiento de los cupos.

Además de cumplir con el expuesto fin social, la incorporación de estas tierras al mercado inmobiliario aleja cualquier posibilidad de ocupación sin título de las mismas, evitando futuros inconvenientes a la administración pública local.

REGLAMENTACIÓN DEL PROGRAMA:

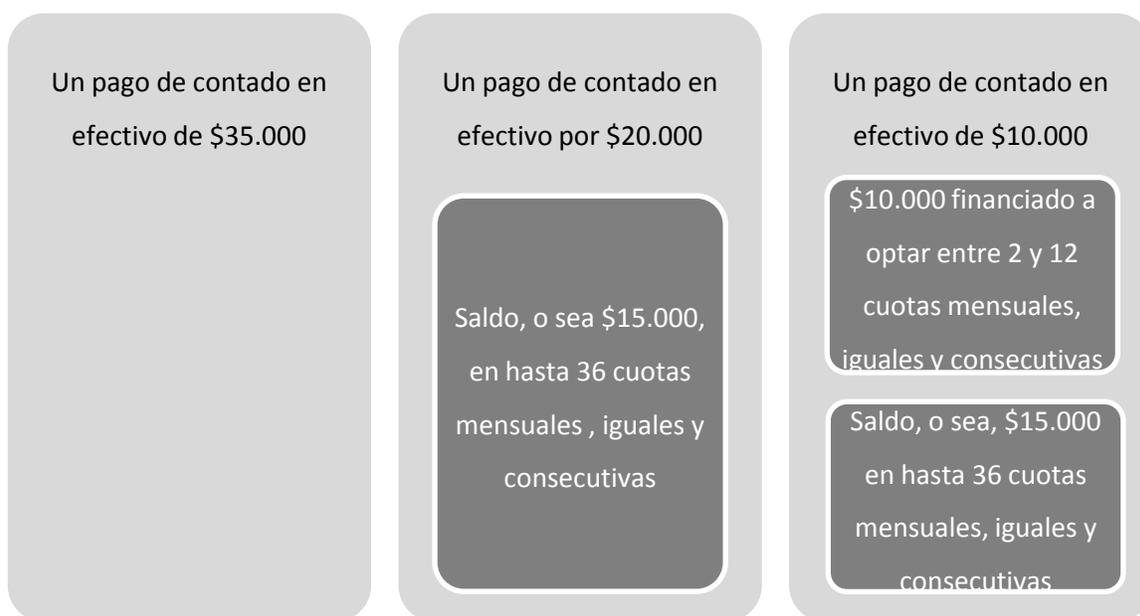
El programa se fundamenta en la Ordenanza 629/10, que se compone de 31 capítulos (se puede consultar en el anexo), pero a los fines de esta tesis se citaran aquellos que fueren necesarios a tener en cuenta para la evaluación: (Ver Anexo IV)

✓ En un primer paso, se da la posibilidad de expropiar terrenos ⁽¹⁾ y afectarlos al dominio privado de la Municipalidad de Río Cuarto con la posibilidad futura de venderlos a precios mínimos a través del programa en cuestión. **Cantidad de lotes: 899**

✓ La venta autorizada mediante la citada ordenanza tiene por finalidad *satisfacer la demanda habitacional en la ciudad de Río Cuarto de personas que carecen de propiedad inmueble y la urbanización del sector en que se ubican las fracciones de terreno*. El Instituto Municipal de la Vivienda (I.M.V.) queda facultado en su calidad de Autoridad de Aplicación del régimen especial de venta de fracciones de terreno.

✓ El precio de venta de las fracciones de terreno es de \$ 35.000,00 que debe ser abonado por los beneficiarios de la siguiente forma:

Cuadro: Modalidades de pago



Fuente: Elaboración propia, texto extraído Ordenanza 629/10, Concejo Deliberante Ciudad de Río Cuarto

Una vez pagado los \$20.000 se entrega la posesión debida de los terrenos

✓ Incumplimiento: Verificada la falta de pago de tres cuotas consecutivas y/o cuatro alternadas, el Instituto Municipal de la Vivienda procederá a intimar por medio fehaciente al beneficiario incumplidor para que, en el perentorio término de cinco días de recibida la intimación, proceda a cancelar las obligaciones impagas, bajo apercibimientos de des-adjudicarlo y de rescindir el contrato que se haya suscripto.

✓ Beneficiarios:

Exceptuadas ⇒ Asociaciones que tienen asignadas y/o adjudicadas fracciones de terrenos municipales para la construcción de viviendas en el marco de los planes de viviendas gestionados por la Nación y/o la Provincia:

- UOCRA (Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina)
- Unión Empleados de la Justicia de la Nación
- Asociación Gremial de Empleados Judiciales de la Provincia de Córdoba
- Sindicato del Personal de la Industria de la Carne y sus Derivados
- Asociación Trabajadores Universidad de Río Cuarto

Exclusión \implies No podrán participar en la compra los funcionarios de la Municipalidad, por sí ni por interpósitas personas, ni sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado y hasta el segundo de afinidad.

Posibles Beneficiarios \implies Las personas físicas: Inscriptas en el Registro denominado Plan Hogar Clase Media

Asociaciones: debiendo reunir los siguientes requisitos:

- Acreditar la existencia de afiliados en la Ciudad de Río Cuarto, mediante nómina confeccionada al efecto visada por las autoridades competentes.

- Acompañar una nómina de afiliados que podrán ser beneficiarios de la venta de las fracciones de terreno que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la presente Ordenanza

- Requisitos de las personas físicas y afiliados a asociaciones:

- Los ingresos mensuales del grupo familiar en ningún caso pueden ser inferiores al equivalente a un salario mínimo, vital y móvil,
- Residencia en la ciudad de Río Cuarto durante 6 meses anteriores al día 30 de Abril del corriente año,
- Ni el beneficiario ni su grupo familiar deben ser titulares de bienes inmuebles y tampoco deben ser beneficiarios de derechos sucesorios o herederos en trámite,
- Ni el beneficiario ni su grupo familiar deben ser adjudicatarios de planes de viviendas financiadas por el Estado Nacional y/o Provincial.

✓ La Municipalidad de Río Cuarto se encuentra obligada a:

a) Disponer el loteo definitivo de las fracciones

b) Efectuar la infraestructura de obras necesarias para dotar a las fracciones de los servicios de agua corriente y de energía eléctrica y atenta a la evaluación y factibilidad técnica y económica la construcción de la red cloacal

c) Realizar un estudio sobre napas freáticas de los terrenos y ponerlo en conocimiento de los adjudicatarios.

✓ Ante la caducidad del beneficio de adquisición de terrenos otorgado al titular proveniente del Padrón de Hogar Clase Media y del Padrón Demanda Libre, dará derecho al **beneficiario suplente** de dichos padrones, en el orden de mérito que surja, a colocarse en situación de beneficiario titular en las condiciones comunicándolo a ambas partes

✓ Adjudicación venta:

- 1- La venta de fracciones de terreno será efectuada, una vez realizada la visación previa municipal de los planos de loteo y subdivisión correspondiente
- 2- El sorteo deberá ser presidido por el Departamento Ejecutivo Municipal a realizarlo ante Escribano Público y personal designado por Lotería de la Provincia de Córdoba, utilizando para ello un sistema informático contratado.
- 3- Quienes resulten beneficiarios de la venta de fracciones de terreno, deberán suscribir con la Municipalidad de Río Cuarto, un contrato de compraventa. Los contratos serán suscriptos por el Titular del Instituto Municipal de la Vivienda, en nombre y representación del Municipio.

Cada contrato deberá especificar:

a) Construir una vivienda con destino a *uso familiar*.

b) Fijar el *plazo general para que los beneficiarios construyan sus viviendas* o para que alcancen como mínimo un avance de obra de un 40% según plano de construcción aprobado es 48 meses contados desde el otorgamiento de la posesión.

c) Establecer *las características de la vivienda*, de acuerdo con las prescripciones del Código de Edificaciones y el Plan de Ordenamiento Urbano vigentes.

b) El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá una cláusula que tenga por objeto *impedir la especulación inmobiliaria* evitando la venta, cesión, transferencia, etc. de terrenos por parte de los adjudicatarios a terceros antes de un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación de la venta del terreno.

✓ Establézcase la obligatoriedad por parte del Departamento Ejecutivo Municipal a disponer los medios necesarios para la reinversión en nuevos terrenos, dentro de 120 días hábiles de finalizado el período de pago de los primeros 20.000 de las diferentes modalidades de pago previstas con el objeto de reconstituir el Banco de Suelos Municipales. De los nuevos terrenos que

se adquieran mediante la reinversión, el 50% deberá destinarse en las próximas operatorias a beneficiarios de menores ingresos a los exigidos por la reglamentación de la presente Ordenanza.

✓ Mecanismo de Contralor de Adjudicatarios: Registro de Oposición Pública de Adjudicatarios, el cual será instrumentado por el Departamento Ejecutivo Municipal y dará cuenta de todas las oposiciones que el Instituto Municipal de la Vivienda receipte de personas físicas o jurídicas que, justificada y motivadamente, impugnen la calidad de los adjudicatarios que resulten del sorteo efectuado de esta reglamentación, por considerar que ellos no reúnen los requisitos y condiciones exigidas por la Ordenanza. El Registro consignará datos de identificación del impugnante y su domicilio legal a los fines de las comunicaciones y notificaciones que deban practicarse.

Cronograma de actividades:

| Cantidad de días | 10 | 5 | 15 | 5 | 10 | 20 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Fechas de realización | 03/05 al 14/05 | 17/05 al 21/05 | 27/05 al 17/06 | 18/06 al 24/06 | 25/06 al 08/07 | 2/07 al 06/08 |
| Organización e implementación ordenanza | Art. 15 | | | | | |
| Convocatoria a sindicatos gremios | | Art. 15 y 22 | | | | |
| Inscripción sindicatos gremios | | | Art. 15, 17 y 23 | | | |
| Convocatoria demanda libre | | | | Art. 8 | | |
| Inscripción demanda libre | | | | | Art. 8 | |
| Sorteo y publicación de adjudicación | | | | | | Art. 18, 19, 23, 25 |

Fuente: Ordenanza 629/10, Concejo Deliberante Ciudad de Río Cuarto

Como antecedente de la puesta en marcha del programa, brevemente se hace mención de la adaptación del espacio donde se encuentran los terrenos.⁴ (Ver Anexo V)

Los siguientes concursos públicos se han dado a conocer para llevarla a cabo el programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1”:

- Infraestructura agua potable residencial Castelli

Objeto: es ampliar la red distribuidora de agua potable y proveer del servicio a todos los terrenos del loteo: red domiciliaria, acondicionamiento red distribuidora, cisterna almacenamiento y sistema de presurización.

La selección de ofertas se realizará mediante licitación pública con doble apertura de sobres, por el sistema de ajuste alzado.

El presupuesto oficial asciende a la suma de pesos cuatro millones quinientos cincuenta mil trescientos sesenta 89/100. (\$4.556.360,89) plazo de obra de 180 días corridos.

- Infraestructura vial y drenaje residencial Castelli

Objeto: proveer de accesibilidad y saneamiento de excedentes pluviales a todos los terrenos del loteo: calles colectoras, avenida principal, drenaje:

La selección de ofertas se realizará mediante licitación pública con doble apertura de sobres, por el sistema de ajuste alzado.

El presupuesto oficial asciende a la suma de pesos tres millones novecientos cuarenta mil 46/100. (\$ 3.940.214,46) plazo de obra de ciento ochenta (180) días corridos.

⁴ Resumen extraído del Diario Puntal de la ciudad de Rio Cuarto el día 28/03/2011

CAPITULO 4: EVALUACIÓN DEL DISEÑO DEL PROGRAMA

El siguiente capítulo va a desencadenar el análisis y la evaluación de esta política ya que se ha estudiado los antecedentes en los distintos niveles del país para pasar luego al programa “Mi lugar, Mi Sueño 1” que es el que se evalúa en esta tesis.

Antes de comenzar a evaluar, es necesario también tener la información que brindan las entrevistas y la encuesta llevadas a cabo cumpliendo con la necesidad de hacer la evaluación del tipo participativa:

✍ Resumen entrevista a Raúl Neme (Ver Anexo II)

En la misma se trata de abarcar los distintos puntos fuertes y débiles para evaluar el diseño:

Se realizó una entrevista al Director del I.M.V. en donde resalta el éxito de este programa en cuanto a la compra de terrenos en primer medida por parte de la Municipalidad y luego la venta a la sociedad de clase media.

Hoy en día se triplicó el programa lo que es un signo de prosperidad y buen funcionamiento del mismo.

El programa de la venta de tierras surge por el **déficit habitacional** que sufre la ciudad de Río Cuarto, hace muchos años que no se han desarrollado programas, planes en materia de vivienda por parte de los gobiernos nacionales y/o provinciales. Hace aproximadamente 12 años que surge el déficit habitacional existiendo hasta el día de hoy la falta entre 10 y 12 mil viviendas en Río Cuarto.

En cuanto a la **población objetivo** se plantearon requisitos estudiándolos primeramente para que el programa llegue a la clase social media y no sea resultado de especulaciones financieras ni se imposibilite luego de un primer pago del terreno, la consecuente financiación del mismo por parte de la Municipalidad.

No fue fácil el diseño del programa, pasó un año y medio desde que nació la idea hasta que se lleva a cabo, había que estudiarlo, tener en cuenta pros y contras, ver cómo hacerlo lo más transparente posible y por ser novedoso e innovador a nivel nacional, no contaban con antecedentes de los cuales tomar la idea o asesorarse.

Inconvenientes hubo y se fueron solucionando sobre la marcha:

- Falta de personal para llevar a cabo la comunicación y asesoramiento al ciudadano que quería participar del programa.
- Falta de capacitación por parte de ese personal para solucionar las dudas que presentaba la gente.

Si bien el programa fue comunicado por diversos medios, los avisos no eran detallados sino solo idea general de la existencia del programa.

Otra mención importante hace sobre los puntos fuertes y débiles del programa, aclarando que como punto fuerte es la posibilidad de contar un **banco de suelos** que le permitió estar actualizado y hacer acciones con el mismo, además de la **innovación** que cuenta el programa. Por otro lado el punto débil se debe a la **falta de personal** en cantidad y en **capacitación** del mismo.

En cuanto a **otras políticas** a tener en cuenta el Director plantea que la consecuencia que surge ahora es pensar qué se hace cuando se tiene 3300 lotes de terrenos a posesión de familias para que ellas construyan. Para ello se está estudiando modelos de otras provincias y negociando créditos con bancos para que esas familias y acorde a su situación económica tengan acceso a la construcción.

Por último como cierre de la entrevista deja una idea: “creo q la clave en todo esto es **la transparencia**, cuando uno demuestra q es algo fresco, que no produce ruido, que la gente no sospecha....este programa te da la posibilidad de perfeccionarlo, mejorarlo mucho más y ojala que continúe ya que los funcionarios somos aves de paso”.

✍ A continuación se mostraran los resultados de las encuestas realizadas a los beneficiarios del programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1”. (Ver Anexo III)

Previo se llevo a cabo un muestreo eligiendo el MUESTREO ALEATORIO SIMPLE con un universo de 899 como el ideal donde al azar se selecciono un pequeño número de personas dentro del total que salieron sorteadas y accedieron a la compra del terreno-.

Se logro entrevistar a 50 personas del total de 899, teniendo en cuenta que se toma un error muestral de 0,05 se concluye que la muestra no resulto ser representativa. Aun así, dada la

naturaleza del estudio y sus limitaciones, que no se ha podido obtener una muestra significativa se es consciente de ello pero de igual manera se comentara los resultados como si los fueran.

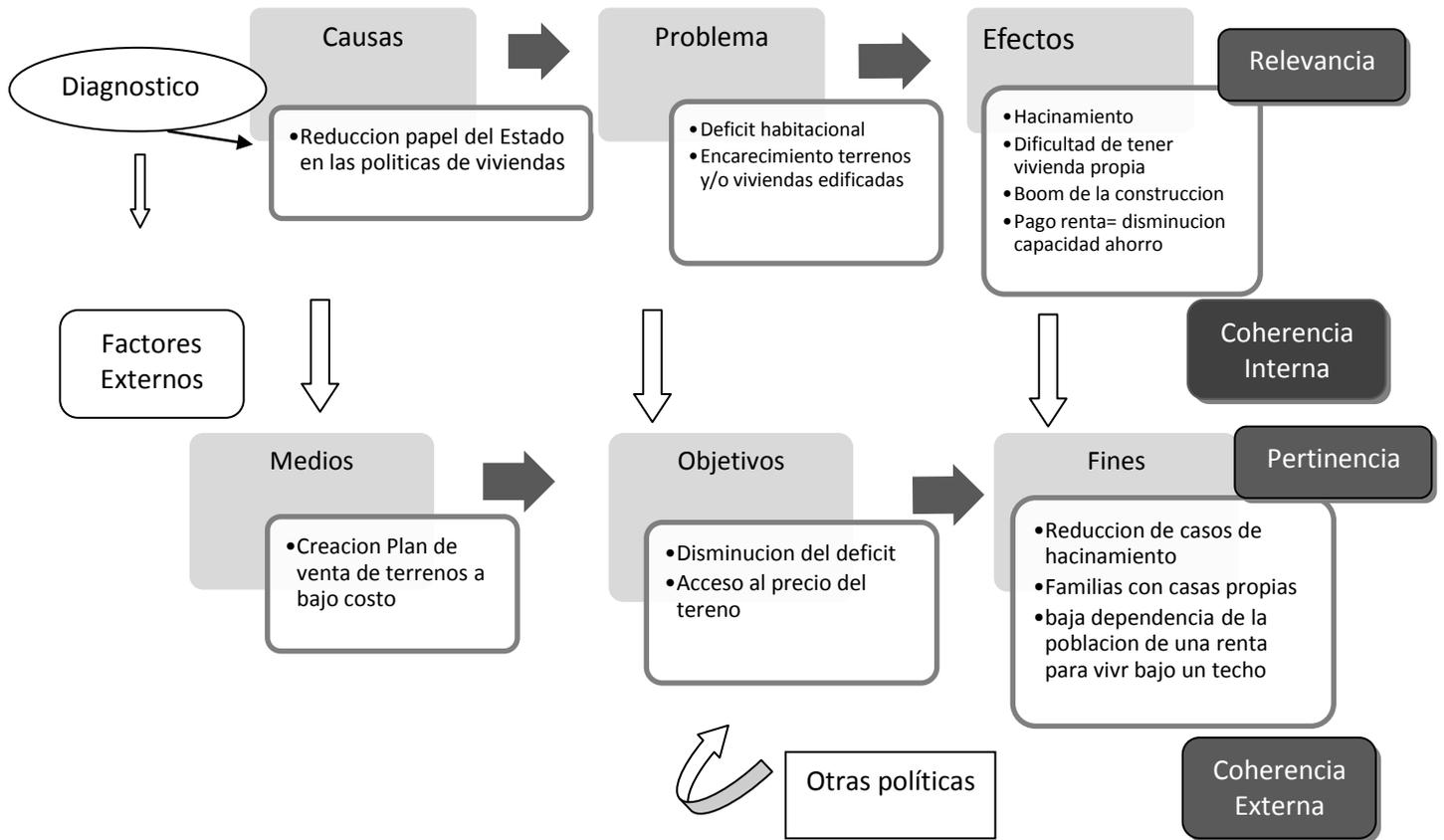
Para que la muestra fuera representativa, con una varianza del 0,25, el tamaño de la muestra tendría que ser de 270 personas.

Resumen encuestas a beneficiarios antes del inicio del programa:

En primer lugar se determina en las encuestas que la mayoría de las personas que se encuestaron se enteraron del programa a través de los medios de comunicación, el **64% de las personas beneficiarias vivían en alquiler, frente al 36% restante que vivían con sus padres** y sin la posibilidad de acceder a un terreno y/o vivienda alguna ya que casi la totalidad de los beneficiarios (98%) así lo señalaron. Considerando, la totalidad de los beneficiarios, **justos los requisitos** que imponían el programa, que la **información y la tramitación del programa eran accesibles**, ya que 9 de cada 10 beneficiarios realizaron los trámites directamente sin tener que acudir a una gestoría, que mas de la mitad califica a **la ubicación de los terrenos como buena** y que para la totalidad de los encuestados el **precio de los terrenos es accesible** pudiendo cumplir tanto con los primeros como con los pagos, decidieron formar parte del programa.

Sin saber una parte de los beneficiarios si vivirán a largo plazo en el lugar pero consciente de que para el **72% es una buena solución al déficit habitacional presentado en la ciudad**, se concluye que el programa según la **opinión de los beneficiarios es para el 68% Muy Bueno y solo para el 32% en Bueno, importante aclarar que para ninguno de ellos fue ni Regular, ni Malo.**

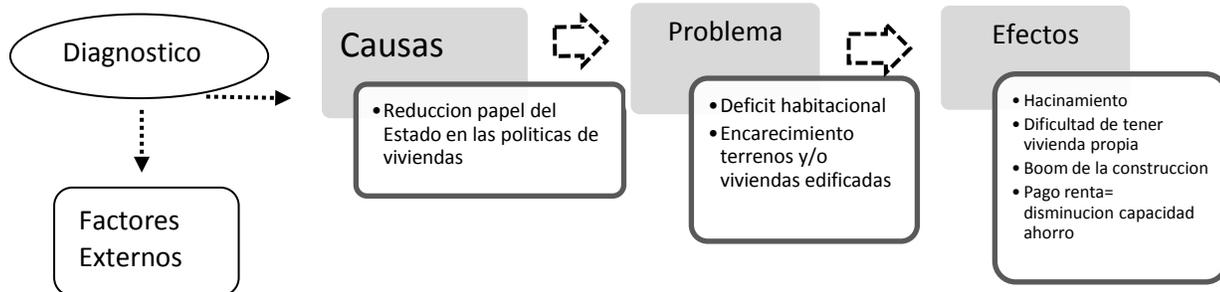
Con todo lo desarrollado hasta el momento se sigue el capitulo detallando un cuadro donde se reúnen todos los conceptos a tener en cuenta para la evaluación de diseño y que hacen referencia al programa en cuestión:



EVALUACIÓN DE LA RACIONALIDAD

❖ RELEVANCIA

- *El concepto de relevancia es aquel que evalúa el diagnóstico o la realidad sobre la que se intervino; que permita detectar los problemas y las causas a las que se pretende hacer frente con la intervención. Es decir, toma en consideración aquellos datos necesarios previos a llevarse a cabo la política. (Osuna 2000).*



El diagnostico en forma escrita esta abordado de manera muy general en la fundamentación del programa lo que deja mucho por aclarar debido a que no existe una clara identificación de los problemas y sus causas, de manera vinculada.

La posibilidad de hacer un árbol de problemas para ver de esa manera con mayor claridad la lógica entre los los problemas y su relación con causas y efectos, es muy reducida a lo siguiente:

Se expresa en forma general las CAUSAS:

“De no existir un programa de estas características, y por las particularidades del mercado inmobiliario local”. Luego en la entrevista con el director amplia este apartado contando que los bancos dan créditos inaccesibles a una familia o persona tipo de clase media, que no existen programas a nivel nacional y/o provincial que tenga por objetivo disminuir la problemática.

El cual produce
EFECTOS: Familias
alquilando o viviendo
con sus padres

Se plasma un solo
PROBLEMA global:
Déficit habitacional de
los vecinos de nuestra
ciudad, estimado en
unas 8.000 unidades.

Fuente: Elaboración propia

El problema es muy general, no está claramente identificado, desarrollado ni explicitado para poder medirlo, cuantificarlo y que sea de accesible evaluación. No es un problema claro, es ambiguo y lleva a equivocaciones y/o superposición de soluciones si no es decodificado.

Menos nos da la posibilidad de medir el problema, de cuantificarlo por lo que se estaría trabajando en soluciones sin saber numéricamente sobre qué actuar y qué solucionar.

No se aboca el diagnóstico a explicar rigurosamente cuales son los efectos que sufre la sociedad como consecuencia de la falta de solución al déficit habitacional, ni mucho menos determina quienes son los más/menos afectados y de seguro existen muchos más efectos. Por lo tanto no se determinó la situación en la que se encuentran los argentino para poder buscar soluciones específicas.

Se puede visualizar en la entrevista realizada al director que se encarga de explicar un poco más en detenimiento sobre la situación en la que se encontraba la ciudad en función al problema de déficit que presentaba.

Sin el diagnóstico o el mismo no tratado de la mejor manera y además ausencia de la matriz DAFO se produce una insuficiencia en la claridad expositiva de la realidad del sector, puesto que sintetiza y estructura toda la información recabada en el trabajo de campo.

La utilidad de la matriz es de gran importancia ya que orienta y facilita el diseño de la estrategia de intervención al indicar las debilidades que se deben corregir, las amenazas que se deben contrarrestar, las fortalezas que deben ser potenciadas y las oportunidades que se deben incorporar.

Como consecuencia no queda completo el circuito en cuanto a una identificación de sus causas y efectos. No obstante, se desarrolla un capítulo entero dedicado a los antecedentes del país y la ciudad en lo que respecta a la problemática planteada dejando aclarado que dicho capítulo (N° 3) es realizada por el evaluador y no por el que diseñó el programa.

Por último, con respecto a las fuentes de información están claramente identificadas que serían el decreto por el cual se declara y aprueba el programa llevado a cabo. Lo demás está explicitado por el director que en la entrevista deja expresada también el diagnóstico.

- **Pero también la relevancia tiene en consideración otro elemento a evaluar que es la población objetivo al cual está dirigido la política, plan y/o programa.**

La población objetivo está definida claramente en el decreto, de manera general establece que el programa está dirigido a:

“Grupo de familias de nuestra ciudad que, por las condiciones del mercado inmobiliario local, no tienen la posibilidad de acceso a la vivienda propia”. Y luego se refiriendo a los requisitos de las personas físicas y de los afiliados a las asociaciones que tienen prioridad de manera específica.

Se observa que la población objetivo está determinada bajo las condiciones de “clase media” a la cual está dirigido el programa. Por tanto, los criterios utilizados para la definición de la población objetivo tanto asociaciones sindicales como personas físicas en general, están explícitas y se correlaciona con la finalidad que persigue el programa Mi Lugar, Mi Sueño 1. Como así también queda aclarado quienes son las personas que quedan exceptuadas de la participación de programa.

Bien expresa la necesidad de tener un sueldo mínimo, una residencia determinada en la ciudad, no poseer terreno y/o vivienda alguna a su nombre, no ser familiar de funcionario público, no sean adjudicatarios de planes de viviendas financiadas por el Estado Nacional o Provincial, entre

otras quedando bien remarcado que el requisito fundamental también declarado por Director es “no poseer ni un gramo de tierra ni un solo ladrillo”, requisito razonable y expresamente leal para que la política sea transparente y cumpla con su objetivo final (Artículo 17: requisitos para personas asociadas a sindicatos y Artículo 24 personas físicas)

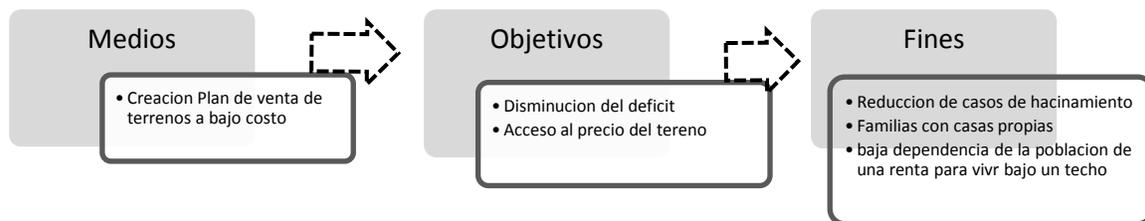
Respecto a la relación con el problema creo q es adecuada la determinación y muy transparente los requisitos impuestos en el programa para el acceso:

Déficit habitacional → clase media → Ordenanza 629/10

Pero, una gran observación a realizar es respecto a un requisito: Posibilidad económica existiendo solo un mínimo pero no establece un tope máximo de sueldo que cobra el beneficiario del programa. Esto puede llegar a presentar una SOBREENESTIMACIÓN. En este caso, estaría presentándose una situación desfavorable para aquellas personas que realmente no pueden acceder al precio de mercado. Bien se ve en las encuestas realizadas que el 2% de un total de 50 personas podrían haber accedido de alguna manera a otra vivienda a precios de mercado.

❖ PERTINENCIA

El segundo concepto a evaluar en el diseño de una política es la pertinencia. La misma aporta conocimientos sobre la estrategia diseñada y su vinculación con el contexto. En consecuencia, la evaluación de la pertinencia es definida como aquella que se centra en enjuiciar la formulación de los objetivos, aún pudiendo haber detectado algunos implícitos, y los posibles efectos, inciden en el marco de relaciones causales que explican la realidad problemática sobre la que se interviene.



A modo de ilustración, lo planteado como objetivo formalmente en la justificación del decreto es lo siguiente:

“El objeto central es cubrir parte del déficit habitacional de los vecinos de nuestra ciudad, estimado en unas 8.000 unidades”. En el presente proyecto se plantea la venta de lotes a precios promocionados con el fin de la construcción de vivienda única.”

Evaluando este único objetivo, se puede decir que es un poco ambicioso, el cual no está detallado específicamente ni tampoco está estructurado o jerarquizado. Es ambiguo ya que muestra meras declaraciones de intenciones y el hecho de querer “cubrir parte” que si bien pueden ser indicativas de un carácter voluntarista de logro, difícilmente pueden a continuación traducirse en el desarrollo de acciones concretas como consecuencia de su indefinición no se permite cuantificarlo, medirlo ya sea cuanti o cualitativamente, tampoco hace posible al evaluador contrastarlo con la realidad por entonces mucho menos evaluarlo.

No se cuenta con objetivos específicos, es decir, menores, más pequeños, metas a cumplir para llegar al objetivo final o global.

Ante esto se entiende que como evaluador no puedo considerar que el análisis de pertinencia alcance a delimitar, clarificar y estructurar, los objetivos, en términos operativos, que realmente persigue la intervención pública.

Se podría aclarar que los objetivos específicos quedan en cierta medida IMPLÍCITOS:

Crear acceso al precio de terrenos, entregar terrenos a una parte de la sociedad que no tiene acceso de otra manera, brindar otra alternativa de viviendas más accesible a la clase media, satisfacer la demanda habitacional en la ciudad de Río Cuarto de personas que carecen de propiedad inmueble y la urbanización del sector en que se ubican las fracciones de terreno, entre otras.

Como también hay cursos de acción definidos en el programa y en la entrevista al Director donde nos cuenta el circuito en el que se obtienen los terrenos y la posterior venta a los beneficiados a través del sorteo.

Pero cabe aclarar que es un procedimiento a seguir hasta llegar a vender las tierras y eso no quiere decir que las personas poseedoras de los terrenos que todavía no terminaron de pagarlo, sean beneficiadas en su totalidad por una “disminución del déficit habitacional” como bien planteado esta en el objetivo global.

Es una forma de que la sociedad o la población objetivo a la que apunta la política no tenga información suficiente respecto a los que se pretende alcanzar con la política y que solo sepa en grandes términos lo que se llevara a cabo para solucionar la problemática.

EVALUACIÓN DE LA COHERENCIA

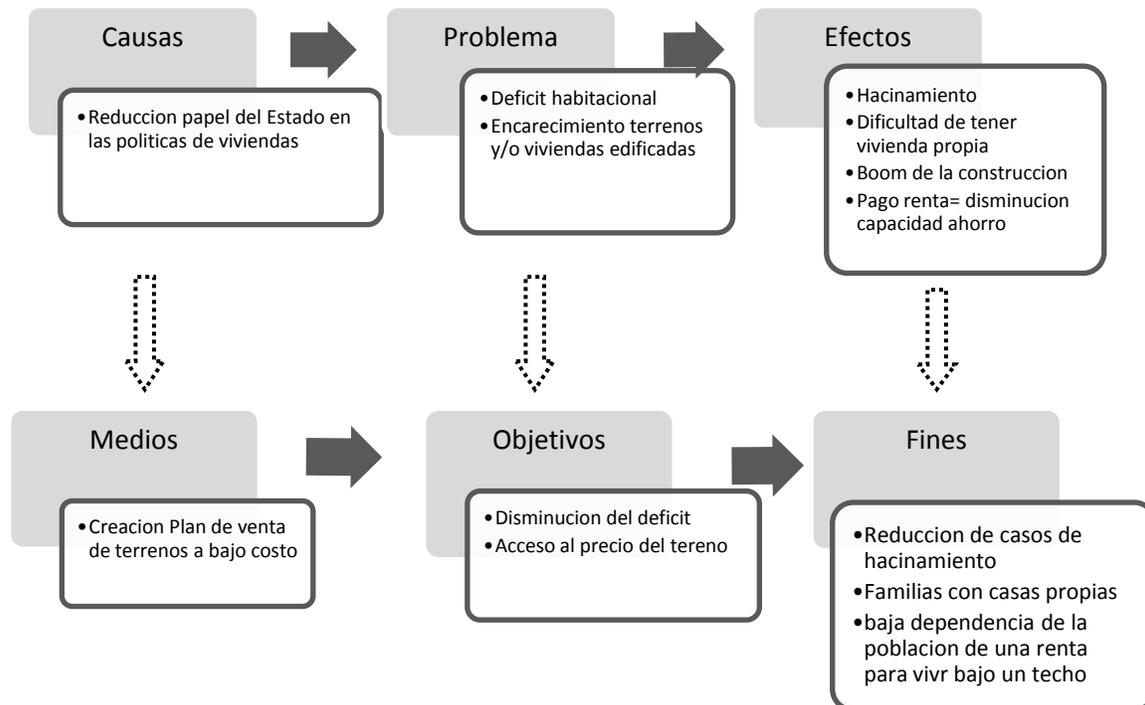
❖ COHERENCIA INTERNA

Este concepto pone de manifiesto:

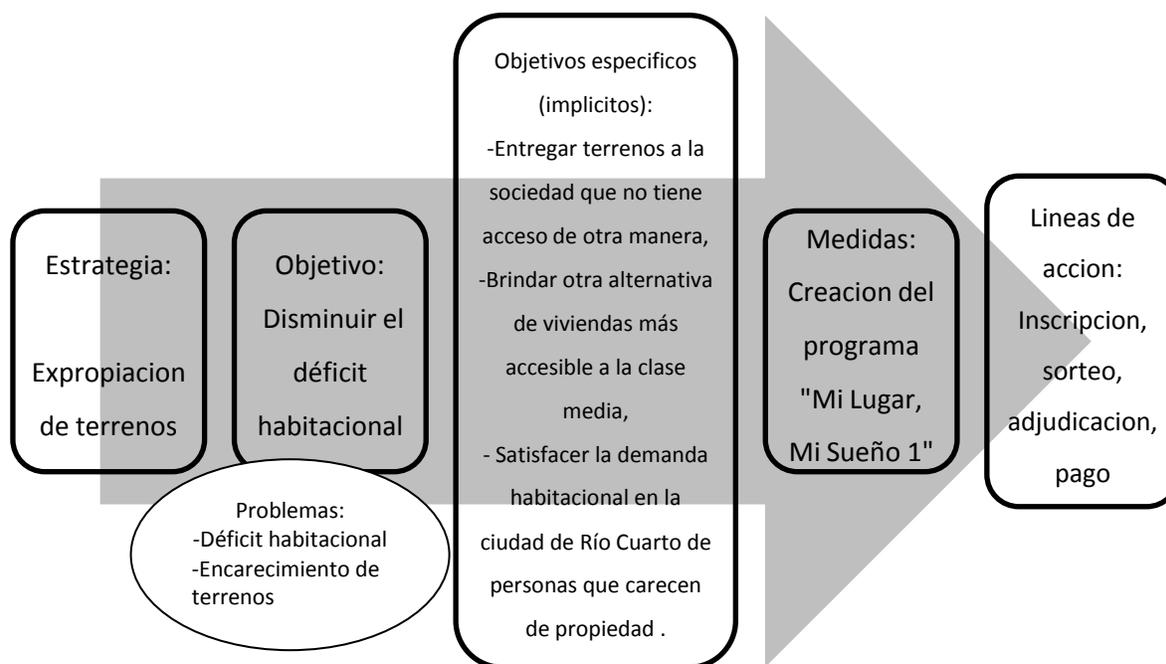
- *Por una parte, la compatibilidad y las sinergias entre objetivos.*
- *Y, por otra parte, la asociación lógica entre los medios y los objetivos que se pretenden alcanzar.*

En definitiva, a través de la evaluación de la coherencia interna se analiza la ordenación de los niveles en los que se establece la estrategia y su lógica.

En todo caso será necesario considerar tanto los objetivos explicitados en la intervención, como los que no, pero, aún siendo implícitos, la pretensión es que sean alcanzados.



Cuadro: Conceptos referentes a la coherencia interna



Fuente: Elaboración propia

El cuadro anterior muestra la relación entre los conceptos que abarca la evaluación de la coherencia interna, se podría decir en su análisis que existe una correlación entre los mismo, que las acciones a implementar pueden lograr solucionar los problemas y por ende, alcanzar los objetivos planteados.

La observación que se hace como evaluador es en el análisis de la calidad en la definición de los objetivos da paso al estudio de su jerarquización, es decir, el establecimiento de las relaciones entre los objetivos, las medidas y los fines, examinando la estrategia diseñada para su consecución. Los mismos están planteados de manera muy genérica, dando lugar a dudas, ambigüedades y relaciones implícitas que deberían formalizarse y expresarse de manera formal en la regulación que corresponde. Lo mismo pasa en el caso de los problemas y potencialidades detectados en el diagnóstico como el establecimiento de objetivos abordado en el punto de relevancia y pertinencia.

Si se hubiesen planteado los diferentes niveles de objetivos claramente, se podrían definir las relaciones causales que van desde el nivel jerárquico superior (objetivo final) al nivel inferior

(medidas) y de esta manera, la estrategia diseñada permitiría que los objetivos a nivel más bajo, instrumentados mediante medidas, contribuyan al logro de los objetivos a nivel superior.

Se finaliza la evaluación de este apartado con el siguiente cuadro a modo de resumen significando la simbología utilizada lo siguiente:

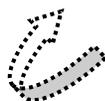
- ✓ Se cumple
- ✗ Sujeto a mejora
- ✘ No se cumple

| | |
|---|---|
| Si los objetivos se corresponden, en positivo, con los problemas detectados. | ✓ |
| Si la estrategia se compone de varios niveles estratégicos: objetivos generales; objetivos específicos; líneas de actuación; medidas concretas. | ✗ |
| Si hay una correcta jerarquización de objetivos. | ✘ |
| Si los objetivos están expresados en infinitivo. | ✗ |
| Si las medidas están expresadas en sustantivo. | ✗ |
| Si los objetivos agrupan varias líneas de actuación, que permiten su consecución. | ✗ |

En definitiva se plantea la cadena con algunos conceptos planteados implícitamente como así también la poca especificación de los conceptos que sí están planteados en la ordenanza y/o por el director del programa lo que resulta difícil luego poder medirlos.

❖ COHERENCIA EXTERNA

Por último, en relación a la coherencia el evaluador juzga la coherencia externa que es aquella en la que se analiza el grado de compatibilidad entre los objetivos perseguidos por la política diseñada y otros objetivos propuestos por otras actuaciones o incluso normativas de rango superior, igual o inferior a los que propone la política de intervención.



Otras políticas

Para llevar a cabo este programa, se estudio mucho tiempo las reglamentaciones y sobre todo la posibilidad de que sea un programa lo más transparente posible. Queriéndose expresar que el programa se cree en una determinada gestión (por el momento Raúl Neme) pero permanezca en el tiempo.

Es un programa cuyo nivel territorial es Local y la responsabilidad de su gestión es a nivel Municipal. Surge exclusivamente para solucionar un problema que si bien es a nivel nacional, trata la problemática únicamente en el territorio de la ciudad de Rio Cuarto sin la intervención de alguna otra política de rango superior que lo limitara.

Lo que fue necesario en el diseño mientras se iba desarrollando de manera teórica el programa, tener en cuenta otras normas/decretos/reglamentos que incidieran en la política objeto de evaluación pero con la finalidad legal, es decir, una cuestión meramente formal que cumplir para la creación y posterior aprobación del Decreto.

Si bien el programa va a permitir que la gente obtenga un terreno y sea propio, el paso siguiente es buscar la manera en que esa gente en ese terreno pueda construir y ese es el gran reto que se presenta ahora.

Por eso se está estudiando que no solo con la entrega de terrenos se termine la actuación sino que se comience a estudiar un mecanismo similar en donde en lugar de vender tierras, se confeccionen viviendas. Para ello, se comenzara analizando un programa existente en otra provincia del país llamado "plan social de viviendas" y si es exitoso y puede llevarse a cabo, se exportara a la ciudad. Por otro lado, el municipio se encuentra negociando con varios bancos que operan en la ciudad la posibilidad de hacer accesible un crédito para la construcción.

Al ser un programa novedoso no hay antecedentes a nivel nacional desde hace por lo menos 12 años como evaluadora se determina que este punto está correctamente abordado.

CAPITULO 5: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

El programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1”, política pública diseñada para paliar el déficit habitacional presente en la ciudad de Rio Cuarto y donde el objeto central es cubrir parte del déficit habitacional estimado en unas 8.000 unidades, fue producto de un diagnostico donde se detecta:

Desde 1991 en el país se observaba:

| | | |
|---|------------------|---------------|
| Hogares Hacinados | 438.779 | 14,44% |
| Viviendas Irrecuperables | 510.743 | 16,81% |
| Total déficit absoluto | 949.522 | 31,24% |
| Viviendas recuperables | 1.635.014 | 53,80% |
| Hacinamientos por cuarto | 454.482 | 14,95% |
| Total déficit relativo | 2.089.496 | 68,76% |
| Total Hogares con Déficit Habitacional | 3.039.018 | 100% |

Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SSDUyV)

La problemática del déficit habitacional afectaba a 3 millones de hogares. Dicho déficit habitacional estaba compuesta por dos grandes factores: *mal estado de la vivienda* y *cantidad de personas por cuarto*, lo que implica que la mayoría de la problemática se la lleva las viviendas irrecuperables. La solución debía apuntar en mayor medida a mejorar la calidad de las viviendas y le sigue la problemática referida a relación entre cuartos/personas.

En la provincia de Córdoba, se observó un aumento notable anual de las viviendas terminadas desde 1993 hasta 1999, sucediendo luego la caída de forma gradual hasta llegar en 2006 a ser nula. Para los periodos subsiguientes la cantidad fue mínima.

Respecto a las soluciones habitacionales la máxima actuación ocurrió en el año 1994, produciéndose un descenso notable y nunca recuperación de esa cifra. Es más, cada año fue disminuyendo hasta transformase en cero. Ello permite afirmar que se anularon las vías de solución.

Es destacable además la insuficiencia de rol del Estado desde décadas pasadas en todo lo referente a dar soluciones a los problemas de viviendas. Los intentos previstos nunca se llevaron a

la práctica creciendo año a año la demanda de viviendas. Por ende, **tanto en cantidad y calidad de viviendas como en soluciones habitacionales anuales, las acciones fueron disminuyendo, llegando a casi ser nulas hasta el día de hoy. El sector privado ha tomado el camino de construir viviendas a precios inaccesibles, cumpliendo con sus intereses propios, hecho que necesariamente y por ley debería realizar el Estado ya que es una problemática de la ciudadanía en general.**

Por lo tanto se remarca nuevamente que es fundamental que el **Estado tome un papel relevante en la problemática habitacional**, cumpla con su rol de corrector de los fallos de la economía de mercado, y limite la exclusión. A través de la **creación del programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1”** se hace cargo nuevamente el ámbito Municipal de la ciudad de Rio Cuarto de la gran problemática que viene padeciendo desde hace muchos años referente al déficit habitacional. Ello posibilita la venta de terrenos a la clase media a precios subsidiados, casi el 50% menos que el valor de mercado con el fin último de disminuir el Déficit Habitacional.

La sociedad hoy está disfrutando los beneficios de este programa ya que 899 personas tienen un terreno en una zona de la ciudad que está en explotación y crecimiento.

La sociedad tiene expectativas, tiene proyectos de casa propia, puede gozar de una futura vivienda hecha a su gusto y acorde a sus necesidades. Podría aumentar la calidad de vida de esas personas, y la posibilidad de planear familia. Crecen las potencialidades de aumentar la capacidad de ahorro y no depender de un alquiler ni de gastos extras.

Este programa que comenzó hace tres años, se triplicó y se transformó en más programas subsiguientes, en más gente con tierras, en más posibilidades de afrontar la construcción de una casa y ese es el desafío de ahora en adelante: transformar esos 3300 terrenos en casas estándares.

Una síntesis de la evaluación del diseño de este programa público indica:

La planificación o programación previa a esta actuación pública presenta dificultades en su diseño, entre otros factores porque en el diagnóstico del programa solo se mencionan algunos realidades de manera genérica. **El diagnóstico se da por sabido**, se da por entendido por la sociedad, eso genera **conceptos ambiguos y/o vagos**. Se limitan las posibilidades de que la sociedad tenga acceso a mayor información y transparencia.

- El programa en cierta medida es coherente, se correlaciona con la necesidad de la sociedad y el problema presentado de muchos años sin resolver. Al analizar las medidas o actuaciones se concluye que a través de las mismas es posible alcanzar los objetivos propuestos.
- No hay contradicción alguna entre objetivos establecidos en el programa.
- Este programa sí contempla la necesidad de buscar soluciones al déficit habitacional de los ciudadanos de Río Cuarto.
- En el programa solo se incluye un objetivo general, que requiere más detalles. Se pueden considerar que existen otros específicos pero de manera implícita.
- Al realizar un análisis de la relación entre el programa y otras actuaciones públicas no se observan contradicciones, lo que debería ser necesario es la articulación de dicha política con otras pero el programa no hace mención al respecto.
- Por último con relación a la población objetivo se concluye que los requisitos para ser posible beneficiario están bien definidos, pero se detecta también que la incorporación de un requisito referido a la situación económica de los aspirantes sería lo más conveniente.

RECOMENDACIONES FINALES Y PROPUESTAS DE MEJORAS

Como consecuencia del juicio valorativo expuesto, se recomienda que el programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1”, para su perfeccionamiento incorpore:

- mayores especificaciones,
- criterios más claros,
- conceptos más desarrollados
- calidad en las definiciones

También es factible derivar de la evaluación realizada buenas prácticas para futuros programas donde pueden tomarse en consideración los siguientes criterios.

- El programa debe partir de un diagnóstico exhaustivo de la realidad en el que se identifiquen los problemas y las necesidades existentes y se examinen las relaciones causales entre ellos y sus consecuencias.

- El programa tiene que tener expresado de alguna manera la situación en la que se encuentra la ciudad frente a este problema, así como los estudios analizados en base a los cuales surge la necesidad de ponerle solución al déficit habitacional. Se *propone* el capítulo N° 2: “Argentina y su historia en política de viviendas” como ejemplo de lo que debería haber sido desarrollado previo al diseño del programa, es decir, el diagnóstico. Es la realidad en la que se encontraba la ciudad donde se detecta el gran déficit que padecía desde hace por lo menos 12 años y, por ende, justifica la problemática y su consecuente creación del programa para dar algún tipo de solución.

- Si bien está claramente planteado los requisitos para inscribirse en el programa y acceder a la compra de un terreno a precio subsidiado, **sería conveniente el establecimiento de un nuevo requisito que haga referencia a un tope máximo del sueldo percibido**, para evitar una sobreestimación de la población y la posibilidad de brindar oportunidades a personas que podrían acceder mediante otros medios a una vivienda y/o terreno de mercado.

- Para mejorar la transparencia del programa a través de la concreción de objetivos y difusión a la ciudadanía es necesario que el **objetivo general este expresado de una manera**

clara, como así también debería tener presente los objetivos específicos que desglosan al global, detallando lo más posible para que no surjan confusiones y que la sociedad misma pueda poner en juicio luego los resultados obtenidos en la realidad.

Para cumplir el objetivo central de cubrir parte del déficit habitacional de los vecinos de la ciudad de Río Cuarto estimado en unas 8.000 unidades, se podrían explicitar los siguientes objetivos:

1. Hacer accesible los precios de los terrenos,
2. Entregar terrenos a una parte de la sociedad que no tiene posibilidad de otra manera,
3. Brindar otra alternativa de viviendas más accesible a la clase media,
4. Satisfacer la demanda habitacional en la ciudad de Río Cuarto de personas que carecen de propiedad inmueble,
5. La urbanización del sector en que se ubican las fracciones de terreno, entre otras.

- **Incorporar de forma más concisa, clara y detallada la cadena que va desde la estrategia hasta las medidas para alcanzar los objetivos jerarquizados.** No dejar al criterio de la sociedad los conceptos implícitos que se podrían tener en cuenta.

Reflexión final: Con la buena actuación que se visualiza actualmente de este programa y sus subsiguientes, es factible seguir aumentando los beneficiarios. La política habitacional derivada de estos programas podría convertirse en una buena práctica pública y mostrar lo mejor en transparencia, claridad y adecuadas actuaciones hacia la sociedad.

BIBLIOGRAFÍA

- Osuna J.L. y Márquez C. *Guía para la Evaluación de Políticas Públicas*. Sevilla: Instituto de Desarrollo Regional, Fundación Universitaria
- García M. (2006). La Evaluación: Teoría y Práctica; Presente y Futuro. *Revista de la Sociedad Española de Evaluación- Año 0- N° 2*.
- Eric Monnier. *Evaluación de la acción de los poderes públicos*. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales. 1995. ISBN: 84-476-0218-4
- María Beatriz Rodulfo (2009). *Políticas habitacionales en Argentina, estrategias y desafíos. Buenos Aires, Argentina. Revista del Instituto de la Vivienda de la ciudad de Buenos Aires- Año 4- N° 1*.
- Saul Pelli (2008) Programa de ciencia y tecnología para el desarrollo vivienda y construyendo, *reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*.
- Charles E. Lindblom. El Proceso de elaboración de Políticas Públicas. Madrid: Ministerio para las Administraciones Públicas. 1991. ISBN: 84-7088-591-X –
- Marcela Cristini y Matías Iaryczower (2010). *Un análisis económico de las políticas de vivienda en la Argentina: el FO.NA.VI*. Rescatado desde:
http://cdi.mecon.gov.ar/biblio/docelec/aaep/97/cristini_iaryczower.pdf
- Brites Walter Fernando (2009). IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS HABITACIONALES SIN COMPONENTES SOCIALES. EL ANÁLISIS DE UN CASO TESTIGO. Rescatado desde:
<http://www.eumed.net/libros/2010e/811/nuevas%20politicas%20de%20viviendas%20en%20Argentina.htm>

- Cuenya, Beatriz (1992) «*Políticas habitacionales en la crisis: el caso de Argentina*», *Vivienda, Nueva época*, Volumen 3, Nº 3, septiembre-diciembre (México). Rescatado desde:
<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/abcue.html>

Páginas Web:

- *Ministerio de Planificación Federal, inversión pública y servicios-secretaria de obras públicas (2012), FO.NA.VI- Fondo Nacional de la Vivienda.*
<http://www.vivienda.gov.ar/fonavi.php>
- *Ministerio de Economía y Finanzas Publicas*
<http://www.mecon.gov.ar/peconomica/basehome/fonavi.pdf>
- Consejo Nacional de la vivienda, Notas-Córdoba
http://www.cnvivienda.org.ar/nuevo/notas/Cordoba_5.pdf
- Gobierno de la Provincia de Córdoba
<http://www.cba.gov.ar/vercanal.jsp?idCanal=59020>
- Instituto Nacional de estadística y censos (INDEC), Condiciones de vida- vivienda, hogares y hábitat
<http://www.indec.gov.ar>
- Dirección general de estadísticas y censos, Población-Viviendas
<http://estadistica.cba.gov.ar/Inicio/Población/Viviendas/tabid/86/language/es-AR/Default.aspx>
- Municipalidad de rio cuarto, Instituto Municipal de la vivienda-objetivos y funciones
http://www.riocuarto.gov.ar/instituto_municipal_de_la_vivienda_objetivos.php
- Municipalidad de Rio Cuarto. Instituto Municipal de la vivienda-mas información.
<http://www.riocuarto.gov.ar/masinfo/id-256/>

ANEXOS

Anexo I: Listado de siglas empleadas

AFIP = Administración Federal de Ingresos Públicos

FO.NA.VI. = Fondo Nacional de la Vivienda

CO.NA.VI. = Comisión Nacional de la Vivienda

I.M.V. = Instituto Municipal de la Vivienda

ONU = Organización de la Naciones Unidas

SSDUyV = Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

BHN = Banco Hipotecario Nacional

ONG = Organizaciones No Gubernamentales

CEVE = Centro Experimental de la Vivienda Económica

UOCRA = Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina

Anexo II: Entrevista Raúl a Neme Responsable del programa y director del I.M.V.

Programa “Mi Lugar, Mi Sueño 1”:

1) ¿Cómo surgió la necesidad de realizar el programa, Que problemas se presentaban en la sociedad? ¿Desde cuándo existe en nuestra ciudad problemas de déficit habitacional?

*El programa de la venta de tierras surge por el **déficit habitacional** que sufre la ciudad de Rio Cuarto, hace muchos años que no se han desarrollado programas, planes en materia de vivienda por parte de los gobiernos nacionales y/o provinciales. Hace aproximadamente 12 años que surge el déficit habitacional existiendo hasta el día de hoy.*

De un comienzo sabíamos que teníamos un banco de suelos, de tierras compradas por el municipio (a través de los impuestos de cada uno de los habitantes de Rio Cuarto), hace 10 años atrás había posibilidades de que el gobierno nacional nos pudiera remitir viviendas a la ciudad de rio 4. Compramos las tierras, pero las casas nunca vinieron entonces fue q través de esto nosotros vimos si podíamos interesar a algunas empresas privadas para que en esos mismo terrenos que eran municipales pudieran construir ellos viviendas, financiarlas y de esa forma poderles solucionar a muchas familias de rio 4 la problemática de tener un techo propio. Al no encontrar eco y una realidad económica en el país desfavorable, era mucho más económico por ejemplo la

construcción de edificios en lugar de construir casas, es decir, en un terreno chico se construían muchos departamentos y era más rentable que hacer casas individuales.

En todo ese marco, frente a esta realidad se toma la decisión de crear un programa de venta de tierras a valores subsidiados, es decir al 50% menos de lo que sale en el valor de mercado

Hoy en día quien da soluciones en materia de viviendas es la política, en Rio Cuarto la prioridad actualmente es solucionar esa temática; para ello se busco diferentes alternativas y surgió este programa que económicamente siempre es lo más costoso pero por otro lado ya se presentaba una emergencia para los ciudadanos. Aprovechando que se contaba con el banco de suelos...fue un engranaje mucho mayor que nos permitió llevar a cabo el programa.

2) ¿Se ha realizado el correspondiente diagnóstico para su correcta confección del programa?

Si y ya respondí una buena parte en la pregunta anterior:

Sociológicamente cada 10 años si no hay soluciones habitacionarias son generaciones que se frustran. Por ej. hoy una persona de 40 años que no tiene vivienda, prácticamente es una generación frustrada, entonces cuanto más tiempo se tarda en dar soluciones cada vez va a haber más generaciones insatisfechas con el tema de la vivienda. (Es una estadística).

Cada vez las expectativas de futuro, a medida que los años van pasando se van limitando: por ej. no es lo mismo una persona de 20 años que tenga un crédito hipotecario para construir su vivienda para pagarlo en 30 años (sabe que empieza a los 20 y termina a los 50 años), que una persona a los 40 que sabe que si saca un crédito va a estar hasta los 70; lo que significa que hay que acotar tiempos de acceso a dichos programas.

El diagnóstico hoy en día es la falta entre 10 y 12 mil viviendas en rio 4, ahora hay que ver cómo podemos ir solucionando el tema de ese déficit. Por lo tanto el Estado tiene que hacer frente y pensar en los que tiene mayor poder adquisitivo para luego avanzar sobre las sociedades de menos recursos, es una cuestión solidaria: Aquel que puede pagar más, menos y aquel nada: por eso la clase media que ha venido sufriendo el abandono por parte del estado con alguna política de viviendas. Este programa cumplió, el plan funciono, porque va dirigido a la clase media que hace mucho tiempo que no se atiende con políticas. Tiene cero morosidad los beneficiarios de este plan, lo cual permitió avanzar en los sectores que tienen menos recursos.

3) ¿El problema por el cual se crea el programa es a nivel nacional, regional y/o ciudad?

Es un problema nacional: hay provincias argentinas que fueron más beneficiadas que otras. La provincia de Córdoba en materia viviendas no ha habido programas a nivel nacional ni provincial desde hace aproximadamente 14 años pero en realidad el déficit habitacional ocurre en todos lados del mundo.

4) ¿Cuáles fueron los criterios para definir al sector poblacional al cual se dirigía el programa?

Debido a que hace alrededor de 14 años que no se hacen planes dirigidos a la clase media como explique en la pregunta anterior (numero 2), la situación permitió que estuviera dirigido directamente a gente de esta clase social. Para lograrlo se impuso unos requisitos fundamentales:

*-El futuro beneficiario de un terreno **no** debía tener ni un gramo de tierra ni un solo ladrillo, nadie debía tener ni un solo terreno ni una propiedad, ese era el único requisito excluyente.*

No era necesario considerar la situación familiar de la persona ya que de esta forma estaríamos prohibiendo a aquella mujer u hombre q en el futuro tuviese la necesidad de constituir una familia o no.

-Otro requisito fue poseer un sueldo mínimo vital y móvil que se trata hoy en día de \$1900. Más que nada es una cuestión figurativa que se debía hacer pero el plan es muy estricto y habla de quien tengo 3 cuotas consecutivas impagas o 4 discontinuas impagas el plan se le cae automáticamente y la municipalidad le devuelve la misma plata que ya pago. En este caso pasaba a tener el beneficio de la compra del terreno al mismo precio subsidiado aquella persona que quedo en lista de suplente.

La persona tenía que tener en cuenta también que existe la obligación de que en un tiempo de 5 años se debe construir una vivienda mínima. Eso lo hacemos para evitar la especulación inmobiliaria, por ejemplo los terrenos q se vendieron en Castelli fueron a un valor de \$35.000 financiados a 5 años sin interés mientras que hoy en Castelli un terreno vale \$120.000, entonces para evitar dicha especulación pusimos este requisitos y como una manera de que llegue a la gente q realmente necesita y no tiene ningún tipo de propiedad y para que pueda ver en el transcurso del tiempo construida su vivienda.

-Y el tercer requisito fundamental es que la persona no podía ser familiar hasta 4 grado de consanguinidad de algún funcionario público.

5) ¿Cómo se publico el programa? ¿La gente lo entendió, fue claro y sencillo?

El programa salió por los medios: radiales, televisivos, diarios, spots publicitarios y constantemente nosotros mismo salíamos en medios de prensa para que a medida q se iba desarrollando ir explicando el programa, cómo y cuando se largaba, cuando se realizaba el sorteo, publicaciones, etc.

En cuanto a consultas obvio q al comienzo fue tremenda la cantidad porque nadie entendía muy bien en qué consistía el programa, pero luego a medida que iba pasando el tiempo la información que llegaba a la población era cada vez más clara y en tiempo real. Esto hizo que se notara que en los programas subsiguientes casi no hubo consultas, quiere decir que bien se desarrollo la comunicación.

6) ¿Qué finalidad tiene el programa: social, económica, financiera?

Social. A nosotros como estructura mucho más grande que un ciudadano común se nos presenta la posibilidad de comprar las tierras y después pudimos trasladar esa posibilidad al resto de la sociedad ¿Son claros? ¿están adecuadamente redactados? ¿Son realistas, medibles, contrastables y evaluables? Si, claramente en el diagnostico se detecto un problema de muchos años atrás y que genero en la sociedad una necesidad a satisfacer por lo que la Municipalidad se plantea el objetivo de disminuir y en lo posible de eliminar, mas a largo plazo, el inconveniente y la imposibilidad de que la gente tuviese una casa propia.

Medibles? Sí y para ello nos basamos en indicadores que se desarrollaron.

7) ¿Ud. cree que a través de este programa se solucionara directamente la problemática del déficit habitacional?

Lo que creo es que vamos por ese camino ya que con 900 terrenos comenzamos y gracias a la inexistencia de mora, pudimos comprar más en otros sectores de la ciudad. Hoy en día contamos con 4 programas idénticos desarrollados para diferentes clases sociales con la misma finalidad y que suman 3300 lotes en total.

Por eso si hay que avanzar en la construcción hay que tener en cuenta que estamos tratando con una parte de la sociedad que no tuvieron nunca una contención ni devolución por parte del estado que es la clase media, y luego llegar al resto de la sociedad en la forma q lo hicimos con los terrenos.

8) ¿Cree que se alcanzaran los objetivos en el corto, mediano o largo plazo?

Largo plazo, por algo somos estado el cual tiene q brindar una política, herramientas para soluciones con lo cual un objetivo importantísimo fue la posibilidad que nos daba las primeras tierras sorteadas que nos permita seguir comprando mas tierras.

El tema es que esta respuesta no depende directamente de mí como director sino de los próximos ciclos políticos.

9) ¿Se pudo concretar rápidamente el mismo o encontraron muchas dificultades para su diseño o se presentaron limitaciones a la hora de diseñarlo?

Paso un año y medio desde que nació la idea hasta que se lleva a cabo , había que estudiarlo, tener en cuenta pros y contras, ver cómo hacerlo lo más transparente posible (como por ejemplo se le pidió a la lotería de la provincia de Córdoba que certificaran en el día del sorteo que la empresa electrónica que había ganado el concurso público diera los resultado con garantía y seguridad), y que vaya más de la gestión del momento ya que son cuestiones de estado que continúen en el tiempo: No es fácil aprobar en presupuesto semejante inversión, aceptar por unanimidad de parte del consejo y demás. Además y no menos importante es q este iba a ser un programa que nunca se dio a nivel nacional, no se ha visto en otra parte del país y por lo tanto había que aprender desde el punto de vista Legislativo y también administrativo.

Limitaciones graves no se presentaron: lo que surgió es la falta de muchas cosas que se fueron solucionando, corrigiendo, regulando en el momento ya que no teníamos experiencia. Por ej. un caso que sucedió fue que (la ordenanza prohíbe la compra de algo que compra el municipio y que se venda a un funcionario y/o hasta 4 grado de consanguinidad) un sobrino de un funcionario se inscribió y se nos paso y luego se detecto en poco tiempo, se hizo una nueva depuración porque nos dimos cuenta q coincidían los por lo cual se le prohibió totalmente, se le denegó el derecho a inscribirse.

10) Existe alguna otra política que se relacione y/o complemente con este programa? Es decir, en la formulación se tuvieron en cuenta otras políticas similares y si estas son incompatibles con el programa.

El complemento es buscar la manera, la forma en que la gente en ese terreno pueda construir y ese es el gran reto que tenemos ahora.

El primer paso fue asegurar la tierra que hoy tiene un valor enorme (es más caro comprar una tierra que construir una casa mínima), luego se vende a la sociedad a precio mínimo y ahora hay que planear que la ciudad pueda construir en ese lugar.

La consecuencia que surge ahora es pensar qué hacemos cuando tenemos 3300 lotes de terrenos a posesión de familias para que ellas construyan.

Por eso ahora se está estudiando que no solo con la entrega de terrenos se termine esto, es decir, se vendieron tierras, funciona el mecanismo de venta y si funciona, se está estudiando un mecanismo similar en donde en lugar de tierras empezamos a hablar de la confección de una vivienda. Obviamente los costos van a ser mayores, pero muchas veces no hay que pensar en lo grande sino que hay que pensar en algo más pequeño para ir dando soluciones. Por ej. yo puedo pensar en una vivienda con 1 solo dormitorio y el día de mañana pensar en ampliarlo, hacer otro dormitorio...)

El primer caso que eran la venta de terreno, ya está solucionado....sería el 50%.

El resto sería la construcción que se está estudiando (el otro 50%)

11) ¿Cuentan con todas las instalaciones, recursos humanos, técnicos necesarios para poner en marcha el programa en dicho sector de la ciudad?

Respecto a recursos humanos No, por eso mismo se tardó mucho tiempo porque es un sistema nuevo:

-primero había que empezar a instruir al personal

-No contábamos con la cantidad suficiente de rrhh para llevar a cabo operativos muy grandes, inscripciones, base de datos, concurso de datos, entre otros.

Eso llevo instruir gente y pedir a otras áreas que nos ayudaran en determinados momentos sobre todo en las épocas de inscripciones donde en cada operativo había 12 personas y fue el número ideal, pero hay que entender que el IMV como tal es un órgano muy chico en cuanto a rrhh.

Y con respecto a la parte técnica y de obra para acondicionar el lugar donde se encuentran los lotes de terrenos te explico: dentro del precio del terreno está incluido lo que se llama infraestructura básica: luz, agua, abrir calles, desagües, etc.

Con lo que los beneficiarios iban pagando en cuotas, se hacía caso a la infraestructura. Esto quiere decir que desde que la gente hace la primera entrega en efectivo hasta se comienzan las obras en el terreno pasaran aproximadamente 15 meses ya que se necesita primero acondicionar el lugar.

Lamentablemente no se pudo cumplir en tiempo el cronograma de actividades que se había planeado en el diseño por una cuestión económica y de tiempo ya que no se conto con el dinero para entregar a los encargados de hacer las obras. Pero solo está siendo un pequeño atraso.

Por eso digo q el programa primero fue más complicado y luego para los siguientes operativos (programas que van a apuntados a otras clases sociales) ya se tiene experiencia.

12) ¿Se han introducido mecanismos de control tanto en lo que respecta a la administración del programa como a la parte técnica de las obras?

Para hacer seguimiento de la parte administrativa y seguimiento de la obra en sí como IMV tenemos los siguientes controles internos:

- 1) *Un síndico que designa el Concejo Deliberante q nos controla las cuentas.*
- 2) *Control natural establecido por el tribunal de cuentas, el que autoriza la legalidad del acto administrativo.*
- 3) *El mismo Instituto cuenta con gente que son los responsable de cada área. Pero bien se sabe que la responsabilidad última y definitiva es unipersonal que es la del director.*
- 4) *Por último existe un control del Concejo Deliberante a través de pedidos de informes donde se declara como se trabajo, como se distribuyo los lotes.*

Permanentemente hay controles y esto da la tranquilidad lo que permitió nunca hubiese errores ni grandes inconvenientes, todo esto da transparencia.

13) ¿Cuáles fueron los puntos fuertes y débiles? ¿Tiene propuestas de mejora o aprendizajes para programas similares que se puedan implementar posteriormente?

*No me arrepiento de haberlo puesto en marcha: si bien q creía q el programa fuera tan exitoso!! Creo q la clave en todo esto es **la transparencia**, cuando muestras q es algo fresco, que no produce*

ruido, que la gente no sospecha....este programa te da la posibilidad de perfeccionarlo, mejorarlo mucho más y ojala que continúe ya que los funcionarios somos aves de paso.

Un principio básico: en la política es la periodicidad de la función porque llega un momento en la vida de cualquier persona que se cumplen ciclos y uno no es que se queda son ideas...sino que es importante renovar, vengan ideas frescas, nuevas, innovadoras y que constituyan algo bueno, novedoso, transparente.

Mejorar:

*-la **falta de personal** fue un llamado a corregir rápidamente para el correcto funcionamiento.*

*- la comunicación: a la gente que se inscribía no se le comunicaba de manera concreta y clara las especificaciones y la operatoria en sí, faltó **capacitación**.*

Anexo III: Encuesta a beneficiados del programa “Mi lugar, Mi sueño”:

1. ¿Cómo se enteró de la existencia del programa?
2. ¿Cuál es su situación personal/familiar en este momento? ¿Alquila, vive con sus padres, etc.?
3. ¿Podría haber accedido a una vivienda propia de alguna otra manera?
4. ¿La información del programa era accesible, entendible o tuvo que acudir a una gestoría?
5. ¿Cumplía Ud. con todos los requisitos para ser beneficiario?
6. ¿Considera adecuados/justos los requisitos para ser beneficiario del programa?
7. Una vez que salió beneficiado, ¿se le hace difícil económicamente o administrativamente seguir cumpliendo con el programa?
8. ¿Se está cumpliendo el programa en tiempo y forma? (fecha de sorteo, tiempo en el que se realiza el loteo, tiempo en el que se pone en marcha la adaptación del espacio donde se ubican los terrenos, etc.)
9. ¿Está conforme con la ubicación de los terrenos en la ciudad?
10. ¿A largo plazo, vivirá en el lugar donde compro el terreno?
11. Para Ud., ¿éste programa es una buena forma de disminuir el déficit habitacional que presenta la ciudad?
12. Por último, ¿cuál es su opinión acerca del programa?

| Nº de Encuesta | 1 | | | | 2 | 3 | | 4 | 5 | | 6 | | 7 | | 8 | | | 9 | | 10 | | | 11 | | 12 | | | | |
|----------------|------|-------|--------|----------|---|--------------|---------|---|----------------|----|----|-----------|----------|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|-----|----|----|------|---------|
| | Tele | Radio | Diario | Internet | | boca en boca | alquilo | | con mis padres | si | no | accesible | gestoría | si | no | si | no | si | no | n/s | si | no | si | no | n/s | si | no | malo | regular |
| 1 | | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | | | | | | 1 |
| 2 | | | 1 | | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | | | 1 | |
| 3 | | | | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 | | 1 | | | | 1 | | | | | 1 |
| 4 | 1 | | | | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 | | | | | 1 |
| 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 | | | | 1 | |
| 6 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | | | 1 | | 1 | 1 | | | | | 1 |
| 7 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | | 1 |
| 8 | | 1 | | | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | 1 | 1 | | | | | | 1 |
| 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | | 1 |
| 10 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 | | | | 1 |
| 11 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | | 1 |
| 12 | | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | 1 | 1 | | | | | 1 | |
| 13 | | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | 1 | 1 | | | | | | 1 |
| 14 | | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | | | 1 | 1 | | | | | | | 1 |
| 15 | | | | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | | | 1 | | 1 | | 1 | | | | 1 |
| 16 | 1 | | | | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | | 1 |
| 17 | | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | | | | | 1 |
| 18 | | 1 | 1 | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | 1 | 1 | | | | | 1 | |
| 19 | 1 | | | | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | | | | 1 |
| 20 | | | | | 1 | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | | | 1 |
| 21 | | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | | | | 1 |
| 22 | | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | | | 1 | | | 1 | | 1 | | | | 1 |
| 23 | 1 | | | | | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | | 1 | | | | 1 |
| 24 | 1 | | | | | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | 1 |
| 25 | | | | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | 1 | | | | | | 1 |
| 26 | 1 | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | 1 | |
| 27 | | | | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | | 1 |
| 28 | 1 | | | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | | | | 1 |
| 29 | | | 1 | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | 1 | |
| 30 | | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | 1 | |
| 31 | | | 1 | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | | | 1 |
| 32 | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | | 1 | |
| 33 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | | 1 |
| 34 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | | | 1 | |
| 35 | | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | | | | | | 1 | |

circunstancias y para establecer diferentes modalidades para su ejecución. Que la reglamentación resultante debe garantizar que no se altere el espíritu de la ordenanza con excepciones reglamentarias y que no signifique la emisión de disposiciones de carácter legislativo; por lo cual debe mantener una ligazón directa con la norma superior que establece el programa o guía conductora. Que a los fines precedentes, la reglamentación debe establecer la ejecución de la ordenanza en un tiempo apropiado, acorde a las posibilidades del municipio, priorizando el interés superior que la misma tutela y los derechos de quienes resulten aspirantes o beneficiarios del sistema especial de adquisición de terrenos.

TÍTULO I

DE LA VENTA

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Autorización

ARTICULO 1º. Desaféctense del dominio público municipal y aféctense al dominio privado de la Municipalidad de Río Cuarto, las fracciones de terreno expropiadas mediante Ordenanza N° 382/05, sancionada por el Concejo Deliberante el día 28 de marzo de 2005 y promulgada por Decreto N° 814 de fecha 8 de abril de 2005, ubicadas al sudoeste de la Ciudad de Río Cuarto, Departamento homónimo de la Provincia de Córdoba, conocidas como “Residencial Castelli. Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer la venta de las fracciones de terreno enumeradas precedentemente en el artículo 1º teniendo en consideración lo establecido en la Ordenanza N° 1236/06.

Cantidad de lotes: 899

Excepción

ARTICULO 2º. La venta autorizada en la presente Ordenanza constituye una excepción al régimen establecido en los artículos 47º de la Ordenanza N° 835/94 y artículo 3º de la Ordenanza N° 847/94.

Interpretación

ARTICULO 3º. La venta que autoriza la presente Ordenanza tiene por finalidad la satisfacción de la demanda habitacional en la Ciudad de personas que carecen de propiedad inmueble y la urbanización del sector en el que se ubican las fracciones de terreno, por lo que las disposiciones que siguen deben interpretarse, reglamentarse y aplicarse de acuerdo con esa finalidad.

Precio de venta

ARTICULO 4º. El precio de venta de las fracciones de terreno es de Pesos Treinta y Cinco Mil (\$ 35.000,00) que debe ser abonado por los beneficiarios de la siguiente forma:

1. En un pago de contado, en efectivo, de Pesos Treinta y Cinco Mil (\$ 35.000,00).
2. En un pago, en efectivo y de contado, de Pesos Veinte Mil (\$ 20.000.) y el saldo, o sea la suma de Pesos Quince Mil (\$ 15.000.), en hasta treinta y seis (36) cuotas, iguales, mensuales y consecutivas, de conformidad con la reglamentación que a tal efecto dicte la Secretaría de Economía.
3. En un pago, en efectivo y de contado, de Pesos Diez Mil, (\$ 10.000.), un pago financiado en cuotas de Pesos Diez Mil (\$ 10.000.) a optar su pago entre dos (2) y doce (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, y el saldo, o sea la suma de Pesos Quince Mil (\$ 15.000), en hasta treinta y seis (36) cuotas, iguales, mensuales y consecutivas, de conformidad con la reglamentación que a tal efecto dicte la Secretaría de Economía.

Mora

ARTICULO 5º. La Administración Municipal no percibirá pagos parciales de las cuotas que se pacten como precio de venta de las fracciones de terreno y no procederá al cobro de las cuotas impagas mientras no se haya verificado la aplicación de los intereses moratorios de las mismas, de conformidad con la operatoria bancaria que se suscriba al efecto.

Verificada la falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas y/o cuatro alternadas, el Instituto Municipal de la Vivienda procederá a intimar por medio fehaciente al beneficiario incumplidor para que, en el perentorio término de cinco (5) días de recibida la intimación, proceda a cancelar las obligaciones impagas, bajo apercibimientos de desadjudicarlo y de rescindir el contrato que se haya suscripto. Transcurrido ese plazo, si no se verifica el pago de las obligaciones incumplidas, el IMV dictará una resolución particular que disponga la caducidad de la adjudicación de la fracción de terreno al beneficiario incumplidor y la rescisión del contrato que se haya suscripto con éste, y procederá a adjudicar la fracción de terreno de que se trate al beneficiario suplente de acuerdo

con el orden de lista que resulte del mecanismo de adjudicación pertinente de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Título II de la Ordenanza N° 629/10.

Entidad bancaria

ARTICULO 6º. Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a contratar, mediante los sistemas de contratación vigentes en el Municipio, una entidad bancaria, pública o privada a los fines de la gestión de la operatoria de pagos prevista en la presente Ordenanza contemplando la incorporación de los gastos bancarios y seguro de vida sobre saldo. A esos fines, la contratación deberá prever que la entidad bancaria promueva el otorgamiento de créditos hipotecarios para la construcción de viviendas.

Los pagos se efectuarán en la entidad bancaria que se haya contratado a esos efectos y de conformidad con la operatoria concertada a tales fines

Autoridad de Aplicación

ARTICULO 7º. La autoridad de aplicación del régimen establecido en la presente Ordenanza es el Instituto Municipal de la Vivienda, el que tendrá facultades para dictar las disposiciones reglamentarias, aclaratorias, interpretativas y complementarias.

CAPÍTULO II

Beneficiarios

Beneficiarios

ARTICULO 8º.

Los beneficiarios de la venta dispuesta en esta Ordenanza son:

a) Quedan exceptuadas del régimen establecido en la Ordenanza N° 629/10 las siguientes Asociaciones Sindicales que, a la fecha de promulgación de aquella tienen asignadas y/o adjudicadas fracciones de terrenos municipales para la construcción de viviendas en el marco de los planes de viviendas gestionados por la Nación y/o la Provincia, a saber:

- UOCRA (Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina)
- Unión Empleados de la Justicia de la Nación
- Asociación Gremial de Empleados Judiciales de la Provincia de Córdoba

- Sindicato del Personal de la Industria de la Carne y sus Derivados

- Asociación Trabajadores Universidad de Río Cuarto

b) Las personas físicas inscriptas, con domicilio en la ciudad de Río Cuarto, con un tiempo no menor de residencia de seis (6) meses anterior a la fecha de promulgación de la presente, en el Registro denominado Plan Hogar Clase Media, que obra en el Instituto Municipal de la Vivienda, actualizado a la fecha de sanción de la presente Ordenanza de conformidad con los mecanismos que se establezcan por vía reglamentaria. A los fines de esa actualización, la Autoridad de Aplicación deberá efectuar la apertura del Registro por el plazo de diez (10) días a los fines de incorporar al mismo a toda persona física con domicilio en la ciudad de Río Cuarto, con un tiempo no menor de residencia de seis (6) meses anterior a la fecha de promulgación de la presente, que no se encuentre incluido en él, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en esta Ordenanza y aquellas que determine la reglamentación dictada por la Autoridad de Aplicación.

La actualización del Registro denominado Plan Hogar Clase Media se efectuará de la siguiente manera:

1) Mediante la convocatoria de las personas físicas que se encontraban inscriptas en el Registro denominado Plan Hogar Clase Media, antes de la promulgación de la Ordenanza N° 629/10, a los fines de la reinscripción de los interesados que expresamente manifiesten su intención de acceder a los beneficios del régimen establecido.

2) Mediante la convocatoria de las personas físicas que no se encontraban inscriptas en el Registro denominado Plan Hogar Clase Media hasta la promulgación de la Ordenanza N° 629/10, a los fines de su inscripción en el mismo, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en esa ordenanza y en esta reglamentación.

En cada convocatoria se indicarán los días y horas y el lugar en que habrán de receptarse las reinscripciones o inscripciones, respectivamente. A tal fin, las convocatorias deberán respetar el calendario previsto en el Anexo I de la presente.

Las convocatorias deberán ser publicadas durante tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación local y, durante ese plazo se asegurará, además, la información de la convocatoria mediante los medios radiales y televisivos cuyas señales se emitan o generen en el radio municipal.

Incompatibilidad

ARTICULO 9º. Los beneficiarios que, en razón de su calidad de afiliados a Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de las Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, resulten incluidos en los alcances del inciso a) del artículo anterior, no podrán ser incluidos como personas físicas beneficiarias en el padrón que se confeccione a los fines del inciso b) del artículo anterior.

Exclusión

ARTICULO 10º. No podrán participar en la compra los funcionarios de la Municipalidad, por sí ni por interpósitas personas, ni sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado y hasta el segundo de afinidad.

Cupos

ARTICULO 11º. A los fines de la venta de las fracciones de terreno enumeradas en el artículo 1º, se establecen los siguientes cupos:

- a) La cantidad de hasta trescientas (300) fracciones de terreno, para ser destinadas a la venta a las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de las Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios mencionadas en el inciso a) del artículo 8º. B
- b) El remanente de la cantidad de fracciones no adquiridas por las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de las Fuerzas de Seguridad Pública, Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, pasan a ser destinadas a la venta a las personas físicas enunciadas en el inciso b) del artículo 8º.

CAPÍTULO III

Obligaciones generales

Obligaciones de la Municipalidad

ARTICULO 12º.

La Municipalidad de Río Cuarto se encuentra obligada a:

a) Disponer el loteo definitivo de las fracciones referidas en el artículo 1°. A esos fines, autorizase al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer el fraccionamiento de los terrenos con un frente mínimo de hasta diez (10) metros.

b) Efectuar la infraestructura de obras necesarias para dotar a las fracciones de los servicios de agua corriente y de energía eléctrica y atenta a la evaluación y factibilidad técnica y económica la construcción de la red cloacal. A estos fines, la Municipalidad debe iniciar la ejecución de las obras de infraestructura como máximo dentro de los trescientos sesenta (360) días posteriores al acto de adjudicación. c) Realizar un estudio sobre napas freáticas de los terrenos y ponerlo en conocimiento de los adjudicatarios.

Posesión

ARTICULO 13º.

La posesión de las fracciones de terreno se otorgará luego de efectuado el pago total de la suma de Pesos Veinte Mil (\$ 20.000,00) atento a las modalidades de pago previstas en el artículo 4°.

Escritura traslativa de dominio

ARTICULO 14º.

La escritura traslativa de dominio se extenderá en los plazos y condiciones que establezca la reglamentación, y luego de cumplidas las obligaciones establecidas en los artículos 4° y 12° de la presente Ordenanza. Su pago corresponderá realizarlo conforme a los usos y costumbres, correspondiendo un treinta por ciento (30%) a la Municipalidad de Río Cuarto y un setenta por ciento (70%) al comprador.

TÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO Y DE LAS CONDICIONES DE LA VENTA

CAPÍTULO I

Asociaciones Sindicales

Primera Convocatoria

ARTICULO 15º. La convocatoria de las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la Ciudad de Río Cuarto, personal de Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, para que manifiesten su interés en la adquisición de terrenos hasta la cantidad establecida en el Artículo 11º de la Ordenanza Nº 629/10 y la reglamentación del mismo, se efectuará durante tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación local. En la convocatoria se indicarán los días y horas y el lugar en que habrán de receptarse las reinscripciones o inscripciones, respectivamente, respetándose para ello el calendario previsto en el Anexo I de la presente. Durante el plazo de convocatoria se asegurará, además, la información de la misma mediante los medios radiales y televisivos cuyas señales se emitan o generen en el radio municipal.

Registro de Asociaciones Sindicales

ARTICULO 16º.

Las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios que manifiesten su interés para la compra de fracciones deben inscribirse, en el plazo establecido en el artículo anterior, en el Registro Especial que el Instituto Municipal de la Vivienda confeccione a tal fin. Con relación a las Asociaciones Sindicales, en el Registro Especial se indicará:

- a) El nombre de la Asociación Sindical y su domicilio legal.
- b) La indicación de un representante legal a los fines de la presentación de la documentación exigida y de la recepción de las comunicaciones y/o notificaciones que deban practicarse a la Asociación Sindical.
- c) Los datos, y toda información, relativos al reconocimiento de la personería gremial.
- d) La nómina de afiliados que la Asociación Sindical posea en la Ciudad de Río Cuarto, visada por la delegación local del Ministerio de Trabajo de la Provincia de Córdoba o la autoridad nacional competente, según el caso.
- e) La nómina de afiliados que aspiren a la compra de fracciones de terreno en el marco del presente régimen.

Con relación a las Fuerzas de Seguridad y de Bomberos Voluntarios, en el Registro Especial se indicará:

- a) El nombre de la fuerza de seguridad o del cuerpo de bomberos y su domicilio legal. Municipalidad de la Ciudad de Río Cuarto
- b) La indicación de un representante legal a los fines de la presentación de la documentación exigida y la recepción de las comunicaciones y/o notificaciones que deban practicarse a la fuerza de seguridad o al cuerpo de bomberos.
- c) Los datos, y toda información, relativos al reconocimiento de la personería jurídica del cuerpo de bomberos.
- d) La nómina de personal que la fuerza de seguridad o del cuerpo de bomberos posea en la Ciudad de Río Cuarto, visada por las autoridades competentes, según el caso.
- e) La nómina del personal que aspire a la compra de fracciones de terreno en el marco del presente régimen.

Requisitos:

ARTICULO 17º. A los fines de la inscripción en el Registro establecido en el artículo anterior, las Asociaciones Sindicales deben reunir los siguientes requisitos:

a) Acreditar la existencia de afiliados en la Ciudad de Río Cuarto, mediante nómina confeccionada al efecto visada por las autoridades competentes. La nómina de afiliados que la Asociación Sindical posea en la ciudad de Río Cuarto deberá presentarse visada por la delegación local del Ministerio de Trabajo de la Provincia de Córdoba o la autoridad nacional competente, según el caso.

b) Acompañar una nómina de afiliados que podrán ser beneficiarios de la venta de las fracciones de terreno que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la presente Ordenanza en general y en especial lo indicado en el artículo 24º y su norma reglamentaria.

A los fines de acreditar el cumplimiento de las condiciones y requisitos previstos en el presente régimen, cada afiliado a Asociaciones Sindicales y a las fuerzas de seguridad o de bomberos voluntarios, deberá suscribir ante el Instituto Municipal de la Vivienda un Formulario de inscripción en el que consten los siguientes datos e información y acompañarse la documentación que en cada caso se especifica:

a) La identidad del titular y de todos los miembros del grupo conviviente, si lo tuviere, adjuntando fotocopia de las dos (2) primeras hojas del Documento Nacional de Identidad y del último cambio de domicilio del titular y de su cónyuge o conviviente.

b) La residencia en la ciudad de Río Cuarto, durante los (6) seis meses anteriores al día 30 de Abril del corriente, acreditada mediante constancias del Documento Nacional de Identidad o certificado de residencia expedido por autoridad policial.

c) Los ingresos mensuales del grupo familiar, que, en ningún caso podrán ser inferiores equivalentes a un (1) Salario Mínimo Vital y Móvil según el índice confeccionado al mes de Enero de 2010, acreditados de la siguiente manera:

1) Trabajadores en relación de dependencia: Mediante recibo de haberes confeccionado de acuerdo a la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744.

2) Trabajadores autónomos: mediante Certificación de Ingresos de los últimos tres (3) meses, firmada por Contador Público y legalizado por el Consejo de Ciencias Económicas de la Ciudad de Río Cuarto y Constancia de Condición Tributaria frente a la AFIP.

3) Jubilados y Pensionados: Mediante original y fotocopia del talón de cobro correspondiente a los últimos tres (3) meses.

d) La declaración jurada de bienes en la que se manifieste:

1) Que ni el beneficiario ni su grupo familiar son titulares actuales de bienes inmuebles, y que tampoco son beneficiarios de derechos sucesorios o heredades en trámite.

2) Que ni el beneficiario ni su grupo familiar han sido adjudicatarios de planes de viviendas financiadas por el Estado Nacional o Provincial, entendiéndose por tales a las provenientes de créditos de bancos oficiales, subsidios, adjudicación de fondos FO.NA.VI, nacionales, provinciales o municipales. Se exceptúa de esta disposición a los convivientes, que acrediten en forma fehaciente y a satisfacción del Instituto Municipal de la Vivienda que han constituido un nuevo grupo familiar.

e) El compromiso de pago de acuerdo con la modalidad escogida, conforme las opciones previstas por el Artículo 4º, incisos 1, 2 y 3 de la Ordenanza N° 629/10, salvo que el pago haya sido asumido previamente por la Asociación Gremial, la fuerza de seguridad o el cuerpo de bomberos voluntario.

La información consignada en el Formulario, completada y suscripta por los postulantes, reviste carácter de Declaración Jurada, por lo que el falseamiento, omisión u ocultamiento de datos o información sobre bienes que integren, a la fecha de su declaración, el patrimonio del beneficiario

o el de alguno de los integrantes del grupo familiar, faculta al Instituto Municipal de la Vivienda a rechazar su solicitud y a excluirlo del registro y del presente régimen, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudiesen corresponder en su contra. Sin perjuicio de las Declaraciones Juradas consignadas por los beneficiarios de las fracciones de terreno, Instituto Municipal de la Vivienda tiene derecho de solicitar informes a las instituciones que corresponda para constatar la veracidad de lo expuesto en ellas.

Adjudicación de venta

ARTICULO 18º.

La asignación de fracciones de terreno a las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la Ciudad de Río Cuarto, personal de Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios se determinará una vez que se tenga certeza de la cantidad de ellas que muestren interés en la adquisición de lotes.

Determinación del comprador

ARTICULO 19º. Las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, deberá informar, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contados desde la adjudicación en venta, la identidad de los afiliados que resulten beneficiarios de la adquisición de la fracción de terreno.

A los fines de la información de los afiliados que resulten beneficiarios de la adquisición de fracciones de terreno, las Asociaciones Sindicales, fuerzas de seguridad y cuerpo de bomberos voluntarios deberán acompañar el Acta de sorteo, realizado por ante Escribano Público, que dé cuenta de la nómina de beneficiarios titulares resultantes, y de igual cantidad de beneficiarios suplentes. Los beneficiarios titulares, resultantes del sorteo practicado de conformidad con lo establecido precedentemente, deberán informar, dentro de las setenta y dos horas (72 hs.) siguientes a la adjudicación, cualquier cambio en la forma de pago comprometida al momento de la inscripción.

Pago

ARTICULO 20º. Junto con la remisión del Acta de sorteo prevista en el artículo anterior, las Asociaciones Sindicales, fuerzas de seguridad y cuerpo de bomberos voluntarios deberán

manifestar expresamente si las obligaciones de pago establecidas en el Artículo 4º de la Ordenanza Nº 629/10 serán asumidas por la Asociación Sindical, la fuerza de seguridad o el cuerpo de bomberos voluntarios, o si habrán de ser asumidas por los afiliados o el personal que resultaron beneficiarios, en cuyo caso, deberán éstos manifestar el compromiso por escrito.

Escrituración

ARTICULO 21º. La escrituración traslativa de dominio será formalizada solamente con el afiliado que resulte beneficiario de la adquisición de la fracción de terreno.

CAPÍTULO II

Personas físicas inscriptas, hasta la fecha de sanción de la presente

Segunda Convocatoria

ARTICULO 22º. A los fines de la venta de las fracciones de terreno enumeradas en el inciso b) del artículo 11º, el Instituto Municipal de la Vivienda debe proceder, en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la adjudicación en la venta a las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, y durante veinte (20) días hábiles, a convocar a las personas físicas inscriptas, según artículo 8º de la presente, a manifestar su interés en la adquisición de fracciones de terreno.

Registro de Postulantes

ARTICULO 23º. Las personas físicas inscriptas, hasta la fecha de sanción de la presente, en el Registro denominado Plan Hogar Clase Media, que manifiesten su interés para la compra de fracciones deben reinscribirse, en el plazo establecido en el artículo anterior, en un Registro Especial que la Autoridad de Aplicación confecciona a tal fin indicando:

- a) Los datos de identificación del postulante y su domicilio legal.
- b) Los datos de identificación de cada una de las personas que componen el grupo conviviente.

Requisitos

ARTICULO 24º.

En los casos de las convocatorias previstas en el Artículo 8º de la presente reglamentación, a los fines de acreditar el cumplimiento de las condiciones y requisitos previstos en el presente régimen, cada persona física deberá suscribir ante el Instituto Municipal de la Vivienda un Formulario de inscripción en el que consten los siguientes datos e información y acompañarse la documentación que en cada caso se especifica:

a) La identidad del titular y de todos los miembros del grupo conviviente, si lo tuviere, adjuntando fotocopia de las dos (2) primeras hojas del Documento Nacional de Identidad y del último cambio de domicilio del titular y de su cónyuge o conviviente.

b) La residencia en la ciudad de Río Cuarto, durante los (6) seis meses anteriores al día 30 de Abril del corriente, acreditada mediante constancias del Documento Nacional de Identidad o certificado de residencia expedido por autoridad policial, o la inscripción previa en el Registro denominado Plan Hogar Clase Media.

c) Los ingresos mensuales del grupo familiar, que, en ningún caso podrán ser inferiores al equivalente a un (1) Salario Mínimo Vital y Móvil según el índice confeccionado al mes de Enero de 2010, acreditados de la siguiente manera:

1) Trabajadores en relación de dependencia: Mediante recibo de haberes confeccionado de acuerdo a la Ley de Contrato de Trabajo Nº 20.744.

2) Trabajadores autónomos: mediante Certificación de Ingresos de los últimos tres (3) meses, firmada por Contador Público y legalizado por el Consejo de Ciencias Económicas de la Ciudad de Río Cuarto y Constancia de Condición Tributaria frente a la AFIP.

3) Jubilados y Pensionados: Mediante original y fotocopia del talón de cobro correspondiente a los últimos tres (3) meses.

d) La declaración jurada de bienes en la que se manifieste:

1) Que ni el beneficiario ni su grupo familiar son titulares actuales de bienes inmuebles, y que tampoco son beneficiarios de derechos sucesorios o heredades en trámite.

2) Que ni el beneficiario ni su grupo familiar han sido adjudicatarios de planes de viviendas financiadas por el Estado Nacional o Provincial, entendiéndose por tales a las provenientes de créditos de bancos oficiales, subsidios, adjudicación de fondos FO.NA.VI, nacionales, provinciales

o municipales. Se exceptúa de esta disposición a los convivientes, que acrediten en forma fehaciente y a satisfacción del Instituto Municipal de la Vivienda que han constituido un nuevo grupo familiar.

e) El compromiso de pago de acuerdo con la modalidad escogida, conforme las opciones previstas por el Artículo 4º, incisos 1, 2 y 3 de la Ordenanza Nº 629/10, salvo que el pago haya sido asumido previamente por la Asociación Gremial, la fuerza de seguridad o el cuerpo de bomberos voluntario.

La información consignada en el Formulario, completada y suscripta por los postulantes, reviste carácter de Declaración Jurada, por lo que el falseamiento, omisión u ocultamiento de datos o información sobre bienes que integren, a la fecha de su declaración, su patrimonio del beneficiario o el de alguno de los integrantes del grupo familiar, faculta al Instituto Municipal de la Vivienda a rechazar su solicitud y a excluirlo del registro y del presente régimen, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudiesen corresponder en su contra. Sin perjuicio de las Declaraciones Juradas consignadas por los beneficiarios de las fracciones de terreno, Instituto Municipal de la Vivienda tiene derecho de solicitar informes a las instituciones que corresponda para constatar la veracidad de lo expuesto en ellas.

Adjudicación venta

ARTICULO 25º. La venta de fracciones de terreno será efectuada, una vez realizada la binación previa municipal de los planos de loteo y subdivisión correspondiente o documento técnico equivalente, mediante sorteo efectuado ante Escribano Público designado al efecto.

A los fines de la adjudicación de las fracciones de terreno, el sorteo público se realizará dentro del plazo previsto en el calendario que, como Anexo I, forma parte del presente, mediante convocatoria efectuada por el Instituto Municipal de la Vivienda a tal efecto que deberá ser publicada con una antelación no menor a cinco (5) días y durante tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación en la Ciudad de Río Cuarto, asegurándose, además, de que la información de la convocatoria sea efectuada en los medios radiales y televisivos cuyas señales se emitan o generen en el radio municipal y en la página Web del Instituto Municipal de la Vivienda. El sorteo deberá ser presidido por las autoridades municipales y se celebrará ante escribano público designado al efecto y personal designado por Lotería de la Provincia de Córdoba S.E., y se utilizará

para ello el sistema informático contratado mediante Resolución Nº 13/2010 dictada por el Instituto Municipal de la Vivienda el día 4 de Mayo de 2010.

CAPITULO III

Sorteo de ubicaciones

Sorteo de ubicaciones

ARTICULO 26º. Autorizase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar el sorteo, ante Escribano Público designado al efecto, de las ubicaciones de los lotes adjudicados a las personas de ambas convocatorias, mediante los procedimientos técnicos legales que a su juicio estime pertinente.

CAPÍTULO IV

Contratación

Boleto de Compraventa

ARTICULO 27º.

Quienes resulten beneficiarios de la venta de fracciones de terreno, deberán suscribir con la Municipalidad de Río Cuarto, un contrato de compraventa que deberá contener, además de las cláusulas económicas propias de este régimen, las siguientes condiciones que se obliga a cumplir el beneficiario, bajo pena de resolución del contrato:

- a) Construir una vivienda con destino a uso familiar.
- b) Fijar el plazo de construcción de la vivienda. El plazo general para que los beneficiarios construyan sus viviendas o para que alcancen como mínimo un avance de obra de un cuarenta por ciento (40%) según plano de construcción aprobado es de cuarenta y ocho (48) meses contados desde el otorgamiento de la posesión. La Autoridad de Aplicación podrá establecer las condiciones generales bajo las cuáles podrá prorrogar ese plazo por un nuevo período que no supere los doce (12) meses. Se establecen como avances mínimos a los siete (7) años de la posesión de un sesenta por ciento (60%) según plano de construcción aprobado y de un noventa por ciento (90%) según plano de construcción aprobado para los diez (10) años posteriores a la posesión.

c) Establecer las características de la vivienda, de acuerdo con las prescripciones del Código de Edificaciones y el Plan de Ordenamiento Urbano vigentes.

b) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer un mecanismo legal que tenga por objeto impedir la especulación inmobiliaria evitando la venta, cesión, transferencia, etc. de terrenos por parte de los adjudicatarios a terceros antes de un plazo de diez (10) años contados a partir de la adjudicación de la venta del terreno. En caso de necesidad de venta, transferencia, etc. en un plazo inferior a los diez (10) años, por razones debidamente justificadas, o en caso de incumplimientos de los incisos a), b) y c) del presente artículo el adjudicatario tendrá la obligación de realizar, sin derecho a reclamo legal alguno, la venta al Municipio por igual monto a lo abonado a la fecha destinándose dichos terrenos a una próxima operatoria.

Los boletos de compraventa serán suscriptos por el Titular del Instituto Municipal de la Vivienda, en nombre y representación del Municipio de la Ciudad de Río Cuarto, una vez concluido el sorteo previsto en el presente régimen, con aquellos que resulten beneficiarios de las fracciones de terreno. En forma previa a la suscripción del boleto de compraventa, el adjudicatario deberá justificar el pago realizado de acuerdo a la opción elegida de conformidad con lo establecido en el Artículo 4º de la Ordenanza 629/10, exhibiendo para ello los comprobantes de pago emitidos por la entidad bancaria contratada a esos efectos.

CAPÍTULO IV

Reinversión en terrenos

Reinversión

ARTICULO 28º. Establézcase la obligatoriedad por parte del Departamento Ejecutivo Municipal a disponer los medios necesarios para la reinversión en nuevos terrenos, dentro de los ciento veinte (120) días hábiles de finalizado de finalizado el período de pago de los primeros Pesos Veinte Mil (20.000.) de las diferentes modalidades de pago previstas en el artículo 4º, con el objeto de reconstituir el Banco de Suelos Municipales. De los nuevos terrenos que se adquieran mediante la reinversión, el cincuenta por ciento (50%) deberá destinarse en las próximas operatorias a beneficiarios de menores ingresos a los exigidos por la reglamentación de la presente Ordenanza.

Registro permanente

ARTICULO 29º.

Créase un Registro Permanente de Aspirantes a la adquisición de terrenos y/o viviendas que, en futuros planes, ponga a la venta el Municipio. La Autoridad de Aplicación dispondrá la reglamentación y lo concerniente al funcionamiento del mismo en forma ininterrumpida.

El Registro Permanente de Aspirantes para la adquisición de terrenos y/o de viviendas deberá cumplir con las previsiones establecidas en los Artículo 23º y 24º de esta reglamentación.

CAPÍTULO V

Mecanismo de Contralor de Adjudicatarios

ARTICULO 30º.

Créase un Registro de Oposición Pública de Adjudicatarios, el cual será instrumentado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

El Registro de Oposición Pública de Adjudicatarios dará cuenta de todas las oposiciones que el Instituto Municipal de la Vivienda recepte de personas físicas o jurídicas que, justificada y motivadamente, impugnen la calidad de los adjudicatarios que resulten del sorteo efectuado de conformidad con el Artículo 25º de esta reglamentación, por considerar que ellos no reúnen los requisitos y condiciones exigidas en la Ordenanza Nº 629/10 y en esta resolución. El Registro consignará datos de identificación del impugnante y su domicilio legal a los fines de las comunicaciones y notificaciones que deban practicarse. Las oposiciones e impugnaciones recibidas deberán ser resueltas por el Instituto Municipal de la Vivienda, mediante acto administrativo dictado al efecto, previa consulta y dictamen de la Fiscalía Municipal.”

ARTICULO 31º.

Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

SALA DE SESIONES, Río Cuarto, 16 de abril de 2010

DECRETO Nº 1792/2010 - RESPONSABILIDADES

VISTA:

La Ordenanza N° 629/10 por la que se establece un Régimen especial de venta de fracciones de terreno expropiados por Ordenanza N° 382/05.

Y CONSIDERANDO:

Que la referida normativa autoriza la venta de las fracciones de terreno ubicadas al sudoeste de la ciudad y conocidas como "Residencial Castelli".

Que la venta autorizada en la Ordenanza N° 629/10 tiene por finalidad satisfacer la demanda habitacional en la ciudad de Río Cuarto de personas que carecen de propiedad inmueble y la urbanización del sector en que se ubican las fracciones de terreno.

Que es necesario facultar a diferentes áreas de la municipalidad para la efectiva puesta en práctica de la norma en cuestión.

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL

D E C R E T A:

ARTICULO 1°.- INSTRÚYASE a la Secretaría de Economía para disponer la contratación, mediante los sistemas de contratación vigentes en el municipio, de una entidad bancaria pública o privada, a los fines de la gestión de la operatoria de pago prevista en la Ordenanza N° 629/10, contemplando la incorporación de los gastos bancarios y el seguro de vida sobre saldo y la previsión de la posibilidad de que esa entidad bancaria promueva el otorgamiento de créditos hipotecarios para la construcción de viviendas.

ARTICULO 2°.- Instrúyase a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Transporte, para la realización del estudio, proyecto, contratación y ejecución de las obras de infraestructura necesarias para dotar a las fracciones de terreno de los servicios de acondicionamiento de la red vial, cordón cuneta en avenida principal, servicios de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y alumbrado público y estudio de napas freáticas de conformidad con las previsiones de la Ordenanza N° 629/10."

ARTICULO 3°.- Facultase al Instituto Municipal de la Vivienda a suscribir los contratos de compraventa, en nombre y representación de la Municipalidad de Ciudad de Río Cuarto, una vez concluido el sorteo previsto en el régimen establecido en la Ordenanza N° 629/10, con aquellos que resulten beneficiarios de las fracciones de terreno.

ARTICULO 4°.- Protocolícese, comuníquese, notifíquese, tómese razón por las reparticiones correspondientes, dese al R.M. y archívese.

Cronograma de actividades:

| | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| Cantidad de días | 10 | 5 | 15 | 5 | 10 | 20 |
| Fechas de realización | 03/05 al 14/05 | 17/05 al 21/05 | 27/05 al 17/06 | 18/06 al 24/06 | 25/06 al 08/07 | 2/07 al 06/08 |
| Organización e Implementación Ordenanza | Art. 15 | | | | | |
| CONVOCATORIA a Sindicatos Gremios | | Art. 15 y 22 | | | | |
| INSCRIPCIÓN Sindicatos Gremios | | | Art. 15, 17 y 23 | | | |
| CONVOCATORIA demanda libre | | | | Art. 8 | | |
| INSCRIPCIÓN demanda libre | | | | | Art. 8 | |
| SORTEO Y PUBLICACIÓN de adjudicación | | | | | | Art. 18, 19, 23, 25 y 26 |

DECRETO Nº 2005/10

9 de agosto de 2010

ARTICULO 1º.- DESIGNASE como **beneficiarios** para la adquisición de terrenos establecidos en el Régimen Especial de Venta de Terrenos creado por la Ordenanza Municipal Nº 629/10 a las personas físicas que se enumeran en el listado que como Anexo I forma parte integrante del presente, en un todo de acuerdo al sorteo realizado el día 4 de Agosto de 2010, por el Instituto Municipal de la Vivienda.

ARTICULO 2º.- Designase a las personas que se enumeran en el Anexo II, adjunto a la presente, como **beneficiarios suplentes** de la adquisición de terrenos establecidos en el Régimen Especial de Venta de Terrenos creado por la Ordenanza Municipal Nº 629/10.

ARTICULO 3º.- Establécese que la calidad de beneficiarios obtenida mediante el sorteo efectuado el día 4 de Agosto de 2010 quedará sin efecto y/o caducará ante el **incumplimiento** de las normas que regulan el presente régimen y/o se lo excluya con motivo de las oposiciones o impugnaciones efectuadas mediante el procedimiento establecido en la Ordenanza 629/10 y decreto reglamentario.

ARTICULO 4º.- Determinase un plazo de cinco días hábiles desde que el listado de beneficiarios haya sido exhibido en el Palacio Municipal, en un lugar público designado a tal efecto, para que se efectúen las **oposiciones e impugnaciones** establecidas en el artículo 30º de la Ordenanza 629/10 y su decreto reglamentario. Las mismas deberán realizarse de manera fundada y por escrito.

ARTICULO 5º.- Fijase como **plazo** para que el beneficiario titular cumplimente con la obligación de pago de contado el día 31 de Agosto de 2010, bajo apercibimiento de caducidad del beneficio otorgado.

ARTICULO 6º.- Determinase que toda caducidad del beneficio de adquisición de terrenos otorgado al titular proveniente del Padrón de Hogar Clase Media y del Padrón Demanda Libre, dará derecho al **beneficiario suplente** de dichos padrones, en el orden de mérito que surja del Anexo II, a colocarse en situación de beneficiario titular en las condiciones establecidas en la Ordenanza 629/10 y su decreto reglamentario. Esta situación deberá ser comunicada al beneficiario en el domicilio fijado al efecto, época desde la cual comienzan a contarse las obligaciones establecidas en las normas antes citadas, bajo apercibimiento de caducidad.

ARTICULO 7º.-- Protocolícese, comuníquese, notifíquese, tómesese razón por las reparticiones correspondientes, dese al R.M. y archívese.

Anexo V: ADAPTACIÓN DEL ESPACIO DONDE SE ENCUENTRAN LOS TERRENOS

El Instituto Municipal de la Vivienda informa sobre los avances del Loteo Castelli.

Mi Lugar Mi Sueño 1 es el inicio de una respuesta que el Gobierno de la ciudad brinda destinada a la clase media, concretando así sueño de que los riuartenses puedan acceder a su vivienda.

28/03/2011

- INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE RESIDENCIAL CASTELLI

En el marco del Plan: “Obras Públicas Para Riocuartenses Construidas Por Riocuartenses” y dando cumplimiento al compromiso asumido por el Municipio con los vecinos, nuevos propietarios de terrenos en Residencial Castelli, el Municipio de la Ciudad de Río Cuarto contrata la obra: “INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE RESIDENCIAL CASTELLI”

El objeto de la misma es ampliar la red distribuidora de agua potable y proveer del servicio a todos los terrenos del loteo:

- RED DOMICILIARIA:

Cañería clase 10. Accesorios y piezas especiales para la ejecución de los nudos de la red. Conexiones domiciliarias de cañería de PE, abrazadera con racord, caja de prfv, llave de cierre y tapón.

- REACONDICIONAMIENTO RED DISTRIBUIDORA:

En Calle Alejandro Aguado e/Calle Pública y Coronel Olmedo, Cañería clase 10. Accesorios y piezas especiales para la ejecución de los nudos de la red. Conexiones domiciliarias de cañería de PE, abrazadera con racord, caja de prfv, llave de cierre y tapón.

- CISTERNA ALMACENAMIENTO Y SISTEMA DE PRESURIZACIÓN:

Cisterna de almacenamiento de 1000 m³, hormigón armado H 21 con incorporador de aire. Cañería clase 10. Accesorios y piezas especiales para la ejecución de cisterna e interconexiones, forestación, enchampado, cerco perimetral con postes de hormigón, tejido romboidal y portón de dos hojas. Edificio para sala de bombeo, grupo electrógeno de 15 kva con encendido eléctrico y tablero de transferencia y control. Sistema de bombeo y presurización con instalación eléctrica tendido de línea de alimentación eléctrica y pilar de acometida.

La Selección de Ofertas se realizará mediante LICITACIÓN PÚBLICA CON DOBLE APERTURA DE SOBRES, por el Sistema de AJUSTE ALZADO.

El presupuesto oficial asciende a la suma de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA 89/100. (\$4.556.360,89). plazo de obra de CIENTO OCHENTA (180) días corridos.

- **INFRAESTRUCTURA VIAL Y DRENAJE RESIDENCIAL CASTELLI**

En el marco del Plan: “Obras Públicas Para Riocuartenses Construidas Por Riocuartenses” y dando cumplimiento al compromiso asumido por el Municipio con los vecinos, nuevos propietarios de terrenos en Residencial Castelli, el Municipio de la Ciudad de Río Cuarto contrata la obra: “INFRAESTRUCTURA VIAL Y DRENAJE RESIDENCIAL CASTELLI”

El objeto de la misma es proveer de accesibilidad y saneamiento de excedentes pluviales a todos los terrenos del loteo:

- **CALLES COLECTORAS:**

Apertura y nivelación de calles, ejecutada en función del proyecto vial definitivo, con movimiento de suelos que equilibra desmonte en calles, drenaje y terraplénamiento del loteo.

- **AVENIDA PRINCIPAL:**

Con el objetivo de acortar el tránsito en tierra, se ejecutará el Cordón Cuneta y Estabilización de Avenida Principal, que en diagonal cruza todo el loteo y se une con Castelli y por calle 2 hacia Ruta A005.

- **DRENAJE:**

El drenaje de excedentes pluviales, está resuelto en forma superficial por calles y la regulación de caudales mediante microembalses de retardo en espacios verdes, de modo de amortiguar el efecto de la urbanización.

La Selección de Ofertas se realizará mediante LICITACIÓN PUBLICA CON DOBLE APERTURA DE SOBRES, por el Sistema de AJUSTE ALZADO.

El presupuesto oficial asciende a la suma de PESOS TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL 46/100. (\$ 3.940.214,46). plazo de obra de CIENTO OCHENTA (180) días corridos.

La Ordenanza N°629/10 que establece las obligaciones que tiene el municipio respecto de este plan de viviendas están determinadas en el capítulo 12 de la misma expuestas anteriormente.

Es necesario informar que la decisión del Intendente Municipal es que el loteo cuente con los servicios en el menor tiempo posible, razón por la cual a continuación se detalla las distintas acciones que se llevan a cabo en los terrenos:

- Desde el mes de Enero se están entregando los correspondientes boletos de compra-venta en las oficinas del Instituto Municipal de la Vivienda.
- El Boleto de compra-venta es documentación suficiente para iniciar la presentación de datos en la oficina de Obras Privadas de la Municipalidad, cita en calle San Martín 36 PB.
- Se está realizando el desmalezado del predio.
- Se encuentran amojonados los esquineros de las manzanas lo cual permite la apertura de calles correspondiente.
- Los Drenajes y el Cordón Cuneta en la Avenida Principal está en la etapa a adjudicar vía Licitación Pública N° 01/11, cuya apertura de sobres se realizará el próximo 28 de marzo, para efectuar la adjudicación a mediados de abril y de esta manera iniciar los trabajos a mediados de Mayo.
- La Red de Distribución Domiciliaria de Agua Potable se encuentra en la etapa a adjudicar por Licitación Pública N° 02/11. La apertura de sobres se concretará el próximo 31 de marzo, para ser adjudicado a mediados de abril, iniciando los trabajos a mediados del mes de mayo.
- La obra de tendido eléctrico aéreo: será ejecutada por Gamsur SEM por medio de contratación directa. La adjudicación y el inicio de los trabajos serán durante el mes de mayo.
- Se continuará con el servicio permanente de vigilancia en el predio contratado a tal efecto.
- Cualquier consulta o duda, solicitar información complementaria en el Instituto Municipal de la Vivienda (Mendoza 759). Tel: 46 71 415. O través de este formulario

