

El Problema de la Vivienda y una Política para el Sector

Natalio Kisnerman*

El problema de la vivienda

Suele centrarse el problema de la vivienda en el déficit existente, entendido éste como la diferencia entre el número de viviendas existentes, adecuadas para su utilización y el número de familias. Sin embargo, el problema de la vivienda, es sólo una de las manifestaciones del problema estructural que es el subdesarrollo.

Veamos de distinguir sin embargo, los puntos críticos del problema:

a) Dificultad de acceso a la vivienda. La distribución resultante del sistema productivo es lo que condiciona las posibilidades de acceso a la vivienda de los diversos estratos que componen la población. La vivienda como problema sólo puede plantearse en relación a los estratos socioeconómicos más bajos, sin capacidad financiera de adquirirla y/o construirla en las condiciones mínimas de confort.

b) Déficit acumulado muy alto. Cuando señalamos que el déficit es la diferencia entre viviendas existentes y números de familias, debe considerarse las familias que no tienen capacidad económica para acceder a ellas. El mercado responde siempre a la demanda "solvente" para la que sobran viviendas. Por lo tanto no es un simple problema aritmético que se resuelve construyendo viviendas pues la mayoría de ellas no están al alcance de la mayor parte de la población. Ese déficit se estima hoy en unas 2.500.000 unidades y se incrementa año a año por el crecimiento demográfico vegetativo y migratorio y los deterioros que experimentan las viviendas con el tiempo y situaciones de emergencias (terremotos, inundaciones, ciclones, etc.).

c) Impresión de datos. El déficit de viviendas es siempre un dato relativo. Los censos no aluden a calidad de vivienda ni a la calidad ambiental (espacios entre viviendas, ruidos, calles pavimentadas, facilidades de transporte, contaminación ambiental, frecuencia del servicio de recolección de basuras, etc.), las que al no convertirse en medidas no permiten hacer comparaciones.

d) Falta de una política coherente frente al problema. Mientras en los países donde lo social es atendido con un criterio distributivo, la vivienda es un derecho, en los países donde lo social es atendido con un criterio productivo, la vivienda es sólo para quién posee los medios para adquirirla.

* Trabajador social argentino.

La oferta de vivienda que hace el sector privado está dirigida básicamente a los estratos altos y medios, condicionando dicha oferta a la rentabilidad de la inversión; cuando ésta no está asegurada, las inversiones se transfieren a otros sectores de la producción.

La oferta de la vivienda del sector oficial se cumple atendiendo a la demanda que descarta el sector privado, pero los altos costos de construcción y las medidas arbitradas para garantizar el retorno de la inversión, hace que relativamente los sectores carenciados accedan a viviendas, definidas como de "interés social". La construcción de las mismas requiere créditos bancarios y son las instituciones prestatarias las que imponen las condiciones (superficie cubierta, planos, calidad de materiales, cuotas y plazos de reintegros, etc.).

e) Alto costo de la tierra urbana. El precio de la tierra es un factor relevante, ya que determina su uso para la construcción de viviendas. Las diferencias en el precio de la tierra reflejan las variaciones de las posibilidades de acceso a zonas residenciales, céntricas o periféricas. El aumento del precio del suelo urbano es aprovechado por especuladores y acaparadores de la tierra en su propio beneficio.

f) Alto costo de la construcción. Mientras se asegura que la relación de ingresos familiares con la capacidad de pago destinada a vivienda no debe ser superior a un 25% de sus ingresos, la realidad muestra que el costo total y las cuotas para abonarlo, impiden el acceso de amplios sectores de la población a una vivienda digna. Como señala Carlos TOBAR, "la tendencia para las zonas urbanas es que cuando la vivienda como bien se deprecia, el valor de la tierra tiende a aumentar, como consecuencia de factores derivados de la urbanización (infraestructura, accesibilidad, etc.). De este modo, el precio del bien como entra en el mercado, en general no se deprecia sino tiende a aumentar. Como consecuencia de este proceso es que parte de las viviendas que podrían mantenerse en el stock, son reemplazadas, a pesar de no estar en situación de obsolescencia, pero de hecho no reúnen las condiciones de habitabilidad que los sectores que podrían adquirirla, a los precios del mercado, exigen, mientras que los sectores para los cuales esas condiciones de habitabilidad son aceptables, no pueden acceder a las mismas por la distorsión que el valor de la tierra, introduce en el precio de mercado". Por otra parte, a diferencia de lo que ocurre con determinados bienes, que una vez usados por los estratos altos pasan al consumo de otros de nivel medio y bajo, la vivienda por lo ya señalado no es objeto de similares transacciones en el mercado.

Si al valor tierra-vivienda agregamos el valor de los servicios básicos y comunales, esa accesibilidad se hace todavía mucho más distante. De ahí entonces que un elevado número de familias opten por instalar viviendas precarias en terrenos fiscales y/o privados, constituyendo las llamadas "villas miserias", "cantegriles", "fabelas", "tugurios", "callampas", según el país.

*Definimos vivienda de interés social, aquella financiada para sectores de población, que por sí sólo no pueden acceder a ella sin apoyo del estado u otros organismos.

**TOBAR, Carlos: *Plan Nacional de Erradicación de Emergencia*. Universidad Nacional de Comahue, Argentina, mimeo.

***Servicio básicos son aquellos indispensables para la vida humana y cuya operación requiere de instalaciones fijas, en gran parte subterráneas directamente vinculadas a las parcelas sobre las cuales se levantan viviendas (agua, evacuación de excretas, gas natural, desagües pluviales, luz eléctrica, etc.). Son individuales o familiares. En cambio los servicios comunales son colectivos (guarderías, escuelas, hospital, etc.).

g) **Ley de alquileres.** La que incide negativamente en la construcción en algunas realidades o en su defecto, alta incidencia del alquiler o locación en el presupuesto familiar.

h) **Crecimiento irregular y desordenado de las ciudades sin planes reguladores o sin aplicarlos.** El industrialismo, las mejores posibilidades de acceso a la educación, salud, a trabajos mejores remunerados (cosa no siempre lograda), movilizó hacia las ciudades una gran masa de población rural, que se asentó en las periferias, generando barrios de emergencia y una permanente demanda de servicios, cuya satisfacción no siempre es lograda por la carencia de recursos. Ello confirma que los barrios marginales son una manifestación de un problema más global: el subdesarrollo; es decir, son parte integral de la incapacidad del sistema para dar respuesta a las necesidades básicas de esos grupos humanos.

Llamamos poblaciones marginales a aquellos grupos humanos caracterizados por el orden económico y social por su escasa o nula inserción en el proceso productivo, o su inserción en sectores de baja productividad (sectores residuales) oscilando entre situaciones de desempleo y subempleo en ambos casos con subconsumo de bienes y servicios.

Son grupos que no participan ni en los beneficios ni en la red de decisiones de la sociedad global, urgidos por la subsistencia y que por lo tanto tienen poca disponibilidad de sí mismos para atender otros aspectos de la persona como son cultura, educación, etc.*. Migran de zonas rurales con pautas culturales que mantienen en conflicto con pautas de la vida urbana, que se asientan en áreas urbanas periféricas residuales, en terrenos jurídicamente ajenos, en condiciones de intrusos, habitando en construcciones de estabilidad, duración y capacidad de protección precarias, con un alto índice de hacinamiento (5 mts². por persona) ya que carecen de capacidad de alquilar en el mercado formal y de reembolso de créditos, debido a que su ingreso les impide ahorrar.

Carecen de servicios en su vivienda total o parcialmente, con las correspondientes consecuencias de insalubridad y no son atendidos regularmente por los sistemas de servicio dinámicos como correo, policía, recolección de basuras, transporte o lo son en forma deficiente.

Conectados solo funcionalmente a la ciudad y siendo discriminados por ésta, desarrollan fuerte conciencia de vecindario, lo que se traduce en relaciones de solidaridad.

En esta situación, las condiciones de vida constituyen una constante degradación de las personas.

Las respuestas tradicionales

Es evidente que el problema habitacional se ha encarado con poco ingenio y creatividad, teniendo en cuenta las necesidades de empleo y el poder adquisitivo de las familias de bajos ingresos. Más que plantear este problema por las viviendas de interés social, hay que enfocarlo por el interés social de la vivienda como generadora de actividad económica, distribuidora del ingreso y por ende como mejoradora de la calidad de vida. Veamos qué queremos decir con esto:

* BAIMA de BORRI, Marta y BUTHET, J.J.: *Experiencia de Asistencia Técnica para un plan de vivienda y promoción comunitaria*. Córdoba, Centro Experimental de la Vivienda Económica, 1980, p. 23.

- La construcción de viviendas tiene efecto reactivante para la economía, se estima que cada 100.000 viviendas construídas se generan 309.000 cargos o puestos de trabajo. Casi un 30% de la población económicamente activa trabaja en la construcción, absorbiendo gran parte de los trabajadores migrantes de zonas rurales. En este sentido, la construcción es utilizada como trampolín hacia otras ocupaciones al ingresar a las ciudades*.

- Un programa permanente de construcción de viviendas al generar estabilidad en el trabajo, redonda en ingresos estables, que a la vez permiten un mayor consumo y por ende una mejor calidad de vida.

Veamos ahora algunas alternativas dadas al problema: Cuando el problema se centra en el déficit independientemente de las causas estructurales que lo generan, la solución es construir viviendas, generalmente utilizando técnicas constructivas de alto rendimiento en la producción a base de mecanización y prefabricación industrial, ó de acuerdo al standard de países altamente desarrollados, ubicándolas allí donde determinan las presiones políticas más que las reales necesidades. Y los procedimientos suelen ser de ayuda mutua, de esfuerzo propio, mediante cooperativas o de remodelación, o formas que combinan alguna de ellas.

Ayuda Mutua, implica el trabajo hecho sin fines de lucro y en común por un grupo de personas con el fin de dotarse a sí mismos de vivienda y otros servicios. Cambia mediante un proceso educativo, la actitud pasiva o paternalista por una fuerza creadora y solidaria que encara los problemas y los resuelve.

Esfuerzo Propio, implica el trabajo no remunerado que realiza una persona o grupo con o sin cierta ayuda exterior, con el fin de proporcionarse vivienda y otros servicios.

Ambos pueden y de hecho en muchos casos así ocurre, coexistir. Conjuntamente se convierten en el procedimiento que mayores posibilidades tiene de ser instrumento no sólo para lograr viviendas, sino básicamente para la integración social de un grupo humano.

Tienen una productividad y eficiencia relativamente baja en términos económicos, pero en cambio es alto su valor social en tanto capacita e integra. Como regimen funciona bien en condiciones de plena ocupación, no cuando hay desempleo, dado que no es remunerado.

La ayuda externa generalmente suele provenir de las municipalidades y puede consistir en:

- a) Entrega de materiales de construcción;
- b) Construcción de piso-techo y la unidad sanitaria, quedando a cargo del beneficiario completar contorno y divisiones interiores;
- c) Construcción de una vivienda cascarón, es decir, piso, paredes exteriores, techo y sanitarios, debiendo completar detalles exteriores y todo el interior, el adjudicado.

Generalmente esa ayuda se reintegra ya en cuotas mínimas o con trabajos en el municipio.

Las cooperativas como organizaciones de base, integran a familias interesadas para desarrollar mediante su propio esfuerzo, con o sin ayuda externa, un programa de vivienda.

* Citado por M. Resnik Brenner, en *La Nación*, Buenos Aires, 19-06-83.

Y finalmente muchos barrios o sectores de éstos, con casas y servicios deteriorados por el uso y el tiempo, sólo necesitan *remodelación*, lo que implica menores costos y permite desplazar excedente de recursos a medidas generadoras de empleo para esa misma población. Lo mismo podemos decir de aquellos barrios donde no es necesario construir nuevas viviendas, sino mejorar o ampliar las existentes. En casos, ello significa *reubicación* en el mismo lugar del asentamiento poblacional, facilitando el acceso a la tierra y/o vivienda. En otros, significa *erradicación*, es decir, traslado de oficio a otro lugar e impidiendo nuevas radicaciones en el mismo, sin la compulsividad agresiva con que suelen hacerse dichos traslados y teniendo en cuenta que el nuevo destino de *radicación* o asentamiento responda a las necesidades e intereses de las personas.

Estimamos no necesario regímenes de transición en la radicación de pobladores de las villas miserias. Sí una capacitación para vivir en mejores condiciones y un trabajo social permanente que en el nuevo asentamiento cree pautas reales de convivencia social.

Una política en materia de viviendas

El problema de vivienda como una manifestación del subdesarrollo, en tanto afecta exclusivamente a los sectores más carenciados de la población, debe ser atendido dentro de un plan nacional de desarrollo, en el que junto con salud y educación se conviertan en instrumentos redistribuidores del ingreso. Dicho plan a la vez debe contemplar un ordenamiento del espacio social nacional, regional, provincial y municipal y considerar que la vivienda debe ser parte de una infraestructura social que estratégicamente debe contribuir a lograr dicho desarrollo.

Esa planificación como acción prospectiva debe ser realizada, ejecutada, controlada y evaluada por el gobierno, los técnicos intervinientes y el pueblo, a través de organizaciones diversas y representativas de sus intereses, mediante mecanismos flexibles y operativos.

Destacamos que en la fijación de esa política generalmente intervienen economistas, ingenieros y arquitectos. Los científicos sociales quedan marginados a pesar de ser éstos los intérpretes de lo que las personas requieren. En muchos casos también los arquitectos son excluidos, a pesar de ser ellos los modeladores y organizadores del espacio donde se desenvuelven los hombres y se construye la comunidad. Debería existir una Ley Federal o Nacional de Urbanismo, que asegure un lugar a cada una de las profesiones que necesariamente deben intervenir en la planificación, ejecución, control y evaluación de los programas de vivienda.

La vivienda es la instancia que permite habitar un lugar. Y ese habitar en un lugar es la base concreta de toda otra dimensión del habitante: arraigo, protección, seguridad, intimidad, realización, convivencia. Como dice Antoine de Saint-Exupery "el sentido de las cosas cambia para los hombres según el sentido de la casa" .

Este problema -el de la vivienda- exige, implicando un conjunto de servicios de consumo colectivo, una respuesta no sólo técnica a un hecho cuantitativo-cualitativo, sino que desarrolle tecnología nacional y adecue viviendas y espacio social a una población que tiene que vivir en ellas, posibilitando un habitat que como producto surja de una práctica social permanente.

* SAINT-EXUPERY, Antoine de: *Citadelle*, París, Gallimard, 1948, p. 28.

Una práctica social en el sector vivienda debe: crear condiciones para el desarrollo de un trabajo conjunto entre técnicos y población con el fin de lograr esa correcta adecuación del habitat; generar participación en todas las etapas del programa global y su fiscalización mediante asambleas, reuniones y aportes de experiencias directas; ocupar mano de obra desocupada en calidad de personal asalariado y asegurando su formación profesional en servicio; reducir los costos eliminando intermediarios; asegurar planes de pago compensados de acuerdo con la real capacidad financiera de cada familia; posibilitar que la población desarrolle su capacidad de administración del conjunto habitacional; respetar las organizaciones naturales surgidas de los grupos que demandan vivienda y sus pautas culturales, radicando y no erradicando; respetar la estructura familiar; evitar encasillarlas en modelos tipos de vivienda; y capacitar a los técnicos en la tarea desarrollada junto a la población, desterrando los vicios de su formación académica.

Una política en materia de viviendas, implicando un conjunto de servicios colectivos (parques, jardín de infantes y guarderías, centro comunitario, servicios sociales, etc.), demanda:

a) Definir condiciones de habitabilidad, la que no se determina por los metros cuadrados de superficie cubierta en relación al número de habitantes, sino por las características de cada tipo de población necesitada de ellas.

b) Estabilizar la población rural evitando el éxodo a las ciudades, elevando la calidad de vida, creando fuentes de trabajo con una progresiva industrialización de los productos del agro en la zona, procurando una formación profesional acorde con esa industrialización, construyendo viviendas y centros de servicios sociales integrados y otorgando la propiedad de la tierra ya sea a título individual o a cooperativas.

c) Urbanizar, otorgar la propiedad de la tierra, construir infraestructura social y subsidiar el mejoramiento de las viviendas en espacios de viviendas precarias.

d) Legislar acerca de la especulación de la tierra y los loteos indiscriminados y hacer cumplir las normas al respecto.

e) Aumentar sustancialmente la producción de unidades habitacionales, disminuyendo costos unitarios y generales, mediante el aprovechamiento de recursos materiales humanos y técnicos locales y del esfuerzo común de los propios interesados, eliminando intermediaciones y gastos inútiles.

f) Desgravar fiscalmente la construcción de viviendas de interés social, alentar la iniciativa y la participación privada.

g) Asegurar una calidad mínima que permita una vida útil de las viviendas de no menos de 40 años.

Programa de reubicación de un área marginada

Generalmente los pobladores de un área marginada no son propietarios de la tierra y sí de la vivienda precaria. El problema es de insuficiencia de espacio físico, de servicios, de correctas soluciones técnicas, de regulación jurídica, en tanto originalmente fueron y son ocupantes de tierras

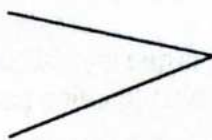
fiscales o de terceros, levantaron la construcción sin la intervención de especialistas y sin considerar ordenanzas municipales referidas a urbanización y construcción. Por lo tanto, el problema no puede ser encarado simplemente como de producción de viviendas.

Partimos de la *hipótesis* de que la vivienda como problema acuciante y sentido por todo el grupo marginado, es un importante medio de potenciar la capacidad de sus miembros para organizarse y promoverse, a la vez de promover su comunidad*.

La propuesta no implica trabajo con familias aisladas sino con grupos de familias que se organizan en vistas de un objetivo común. El trabajo adquiere así una dimensión comunitaria.

El operativo supone:

Una institución
cuyo personal técnico
promueve la participación
de los pobladores
de un barrio marginal



para construir su comunidad

El Proceso de Planificación

Es el paso de lo actual (modelo real) a lo futuro (modelo ideal) en una acción racional, coherente, sistemática, realizada en un momento oportuno y que tiende a optimizar recursos y satisfacer necesidades reales de la población.

¿Qué pasa?

¿Por qué?

¿Para qué?

¿A cuántos atenderemos?

¿Dónde?

¿Cuándo?

¿Cómo?

¿Quiénes?

¿Con qué?

- Naturaleza del problema

- Fundamentación

- Objetivos

- Programación

- Localización

- Calendarización

- Metodología

- Recursos humanos

- Recursos financieros, materiales, técnicos, etc.

La Naturaleza del Problema

Surge de investigar:

a) *Relevamiento de la demanda*: identificando las áreas críticas de la necesidad en materia de vivienda y servicios comunitarios y precisando las siguientes características:

1. Aspectos Geomorfológicos:

Relieve y tipo de suelo

* Promoción: de pro=favor de; moción=acción de mover, avanzar, moverse hacia.

Clima
Fauna
Flora
Recursos naturales
Límites políticos
Límites naturales

2. Aspectos Poblacionales: teniendo en cuenta que la evolución de la necesidad de vivienda no sigue un curso paralelo al crecimiento de la población debido a cambios en la composición familiar, migraciones, asentamientos industriales cercanos, se analizarán:

Constitución del barrio (historia)
Estructura poblacional: densidad
crecimiento
grupos étnicos
población económicamente activa
población dependiente - menores de 14 años
- mayores de 60 años
Tendencias futuras

3. Aspectos Jurídicos:

Legislación vigente nacional, provincial, municipal.
Régimen de tenencia de la tierra

4. Aspectos relacionados con las viviendas existentes

- a) *Viviendas de reposición obligatoria* aquellas cuyo estado de conservación urge su reemplazo a corto plazo.
- b) *Viviendas en situación de hacinamiento* cuyo número de miembros por metro cuadrado determina la necesidad de ampliación (se estima 10 mts² por habitante).
- c) *Viviendas sin servicios o con servicios insuficientes*
- d) *Viviendas que tienen una parte deteriorada* techos, por ejemplo.
- e) *Viviendas cuya edad, dimensiones y estado permite mantenerlas*

5. Aspectos socioculturales

Características socioculturales de los pobladores

Estratificación social

Sentimiento de arraigo

Relaciones entre los grupos

Aspiraciones y actitudes frente al tema vivienda (lo que precisa la necesidad real y justifica la acción).

6. Aspectos de infraestructura

Vías de comunicación

Medios de comunicación

Servicios: gas
electricidad
agua
riego
alumbrado público
cloacas
teléfono
recolección de residuos
pavimento
urbanización

7. Aspectos de equipamiento poblacional

Administrativo
Educación
Cultural
Recreativo
Sanitario
Religioso

8. Aspectos productivos

Comercios
Industrias

9. Instrumentos de realización institucionales, financieros y comunitarios que pueden participar en el programa

10. Determinar fricciones espaciales, es decir costo que significa trasladar algo fuera de su lugar.

La investigación produce un Diagnóstico al precisar la naturaleza y magnitud del problema.

Precisa: la necesidad
las variables que interrelacionadas determinan el problema
los obstáculos: falta de recursos
de tierra
de capacitación
de incentivos, etc.

Entendemos que en la investigación así como en todo el proceso debe participar activamente la población, en tanto adquiere real conciencia de su problema y de la necesidad de darle respuestas satisfactorias.

A partir del diagnóstico formulamos un pronóstico, el que como hipótesis predictiva señala la tendencia del problema y cómo con el esfuerzo entre población e institución se podrá contrarrestar sus efectos.

Objetivo 1.

Lograr mejores condiciones de habitabilidad e integración en el barrio mediante:

- La construcción de mejoras, refacciones y complementos de viviendas o de éstas cuando las existencias no ofrezcan las mínimas condiciones de seguridad para sus habitantes.
- La organización y trabajo comunitario.

Objetivo 2.

Lograr una fluida integración con el tejido urbano circundante.

Objetivos Particulares:

- Que los habitantes del barrio descubran y valoricen la necesidad de contar con mejores viviendas y contexto.
- Que se organicen en base a esa necesidad para asumir un proceso de autopromoción comunitaria.
- Que el grupo genere una forma de organización propia que represente los intereses de la comunidad.
- Lograr formas de trabajo operativas que permitan un mejor aprovechamiento de recursos y del tiempo.

Objetivo 3.

Desarrollar una metodología de trabajo interdisciplinario de campo técnico-social, que asuma con los pobladores todas las etapas del proceso y la posterior consolidación de la comunidad.

Metas.

Toda la población del barrio, a la que se integrará a partir de grupos-manzanas.

Localización: A definir

Calendarización: A elaborar.

Metodología:

- Conformación de equipo interdisciplinario.

- Conformación de grupos - manzanas.
- Reuniones periódicas: 2 semanales. Intercambio de ideas y conocimientos sobre el problema.
- Entrevistas con cada familia.
- Registro de cada momento del proceso.

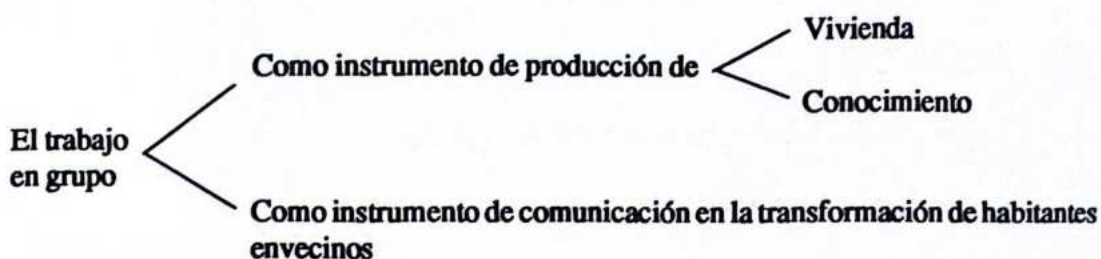
El trabajo conjunto debe apuntar a captar:

a) La percepción de la realidad y la necesidad real.

b) La predisposición real de la gente.

Esto no sólo permite el acercamiento entre los miembros del equipo técnico-social y la elaboración de un único código para operar, sino un acercamiento con la gente con la que vamos a trabajar.

c) Lograr la globalización de la tarea para una regulación de cada rol específico.



El Trabajo Social como profesión que estudia los problemas sociales y capacita a las personas para abordarlos y transformarlos con su esfuerzo propio, se inserta en el equipo interdisciplinario que interviene en la planificación y ejecución de barrios nuevos o remodelados, acompañando todo el proceso.

El trabajador social es y debe ser el puente entre los habitantes del barrio (o posibles habitantes) y la institución encargada de la construcción o el municipio, para dar a conocer la capacidad económica, las características psicosociales y culturales y la composición de las familias adjudicatarias o residentes. La capacidad económica teniendo en cuenta ingresos mensuales, posibilidades de amortización (plazo máximo) y afectación máxima del ingreso mensual familiar (cuotas), procurando que en la estructuración del plan de pago, el reajuste sea proporcional al valor adquisitivo del salario, que exista seguro cancelatorio de deuda por fallecimiento del jefe de familia y la inscripción de la propiedad como bien de familia a fin de evitar embargos, remates, ventas en perjuicio de uno de los cónyuges e hijos, etc. Las características y composición familiar, para adecuar las viviendas a ellas y no las personas a las viviendas.

El trabajador social es el que investiga la magnitud o relevancia del problema vivienda, del hecho cultural vivienda (significación psicosocial y cultural), las características de las personas que integran los grupos a quienes van dirigidos los planes y del medio en el que se va a construir. Es el que forma y procura la cohesión del grupo de preadjudicatarios y contribuye a la selección de los mismos, el que capacita para el pleno y buen uso de la vivienda y servicios colectivos, en la organización, para administrar el consorcio, el que orienta hacia los servicios especializados, de educación, salud, formación profesional, seguridad social, el que fomenta la convivencia y la

cooperación solidaria, el que transforma habitantes de un barrio en vecinos.

Recursos

Técnico-sociales proporcionados por instituciones intercoordinadas.

Presupuesto.

Materiales a utilizar, cuáles son los adecuados para la zona, al menor costo y asegurando su cantidad, calidad y entrega.

La Ejecución

Aquí es preciso determinar el sistema constructivo por autoconstrucción, lo que implica conocimiento de los distintos sistemas y sus características. El sistema elegido debe permitir el aprendizaje fácil y rápido. No se trata de entregar un plan ordenado, homogéneo, acabado y ajeno a intereses e inquietudes, sino de edificar un núcleo básico a partir del cual crecer y mejorar.

No una obra pública con apoyo del servicio social, sino servicio social con apoyo de obra, promoviendo la comunidad afincada a partir del punto en que está partiendo de la vivienda.

Si hay zonas bajas o construcciones en calles hay que reubicarlas en zonas aptas. Si hay que modificar la construcción que se instalen en el fondo en algo provisorio.

Hay que regularizar las condiciones topográficas mediante rellenos para aumentar superficies útiles para loteo, en virtud de la demanda.

Elaborar anteproyecto como propuesta rediseñando el barrio en función de pautas y premisas establecidas, respetando las construcciones de buena calidad, redimensionando lotes.

Someter a consideración el anteproyecto. Evaluación y ajustes ante los usuarios y el o los organismos participantes.

Elaboración del proyecto definitivo. Documentación necesaria para la aprobación catastral.

Elección del sistema de trabajo.

Acto comunitario de iniciación de la obra.

Relleno, cegado de pozos preexistentes, tala de árboles que molestan, demolición, obrador.

Construcción de módulos o núcleos, de ampliaciones y refacciones.

Completamiento de las viviendas a partir de los módulos estructurales.

Acondicionamiento del contexto y construcción de núcleos de equipamiento comunitario nuevos o complementarios de lo existente.

Acondicionamiento y mejoras en los accesos y comunicación con el casco urbano.

Regularización de las propiedades.

Inauguración.

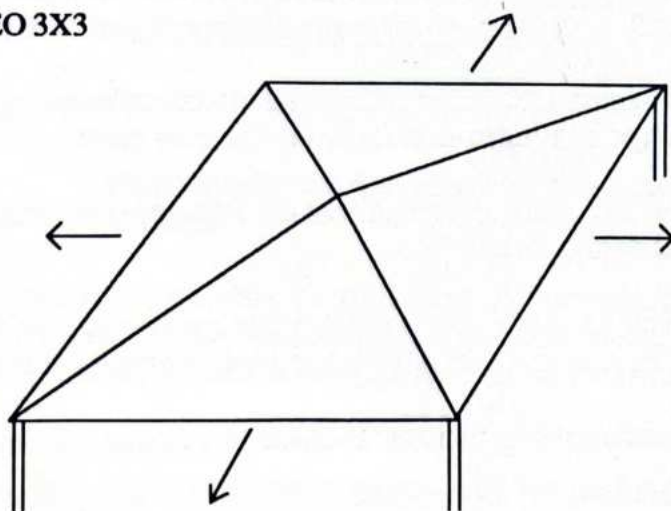
En terrenos libres restituir el patio como lugar de encuentro y espacios verdes.

Mantener la construcción precaria si no obstaculiza.

Si es posible edificar un prototipo para que lo conozcan los vecinos y opinen, ya que el plano no siempre es entendido.

En cuanto al tipo de vivienda, el sistema de núcleo o de desarrollo progresivo edifica el núcleo, con tecnología industrializada y velocidad consecuente y es el usuario el que debe resolver el resto, pudiendo emplear todo tipo de materiales aún con técnica artesanal, decidiendo él su completamiento, calidad, costo, modo de construcción, uso, etc.*.

EL NUCLEO 3X3



Esto considera que por lo general los usuarios modifican la fisonomía de las viviendas compuestas por los proyectistas.

Además el entregar núcleos, es más económico y permite más casas y mayor creatividad y el libre crecimiento horizontal de la vivienda, oponiéndose a los diseños convencionales. La vivienda no puede ser un obsequio tecnológico. Debe ser algo que le permita participar al usuario no sólo en el acto mecánico de la construcción como en los sistemas de ayuda mutua y esfuerzo propio, sino asumir las decisiones sobre las características y el uso a dar a su vivienda.

El diseñador no impone su modelo sino que se pone al servicio del usuario.

Esto lleva a replantear la totalidad del esquema de interrelación entre las diversas etapas de la actividad de la construcción desde la definición de necesidades.

* El sistema ha sido utilizado y evaluado positivamente por el arquitecto Victor Saúl PELLI.

Acciones Paralelas:

Atención de situaciones sociales familiares.

Reglamentos de trabajo.

Reglamento de uso de la vivienda evitando ventas y subalquileres.

Reglamentar plan de reintegros: que la cuota y plazos sean accesibles; que la actualización de la deuda esté en relación con la actualización de sueldos. Que exista sistema de amparo y de penalidades para regular las obligaciones de pago.

Elaboración de mobiliario y decoración.

Trabajo con grupos para capacitar en el uso de la vivienda y los servicios conexos.

Fabricación de bloques.

Evaluación permanente.

Si hay que adjudicar nuevas viviendas a nuevos propietarios fijar pautas de puntajes según:

Ingresos.

Estado civil.

Número de hijos.

Condiciones actuales de vivienda.

Situaciones especiales a considerar.

Trabajo.

Número de horas aplicadas.

Acciones Posteriores:

Considerando que muchos pobladores tienen escasa formación en el uso de la vivienda urbana, mantener la capacitación y organización a fin de asegurar el buen uso, la conservación, la mantención de espacios verdes.

Establecer buenas relaciones vecinales creando espacios y oportunidades para la convivencia, la recreación, la actividad social y cultural.

Evaluación

ANTES

Viviendas espontáneas en asentamientos periféricos.

DESPUES

Las viviendas autoconstruídas.

Indicadores a Medir:

Superficie cubierta de la vivienda relevada.

Superficie terreno.

Calidad constructiva de la misma.

	NO EXISTE	REGULAR	MALA	ACEPTABLE	BUENA
Cimientos					
Capa aisladora					
Paredes					
Techo					
Cubierta					
Carpintería					
Instalación eléctrica					
Instalación sanitaria					
Instalación de agua					
Instalación de gas					
Revoque					
Pintura					
Cerramientos					
Vidrios					
Pisos					
Cercado					

Número de Camas - Medida de hacinamiento

Número de artefactos eléctricos - Medida de confort

Cómo era la vivienda inicial, ampliaciones, mejoras y actualmente.

Cómo vivían antes y ahora, según ellos.

La Evaluación debe precisar:

La Idoneidad: Capacidad que tiene el programa para resolver el problema.

La Efectividad: La capacidad de las actividades para lograr los objetivos.

La Eficiencia: La capacidad de los recursos para lograr los resultados esperados.

La Evaluación debe ser:

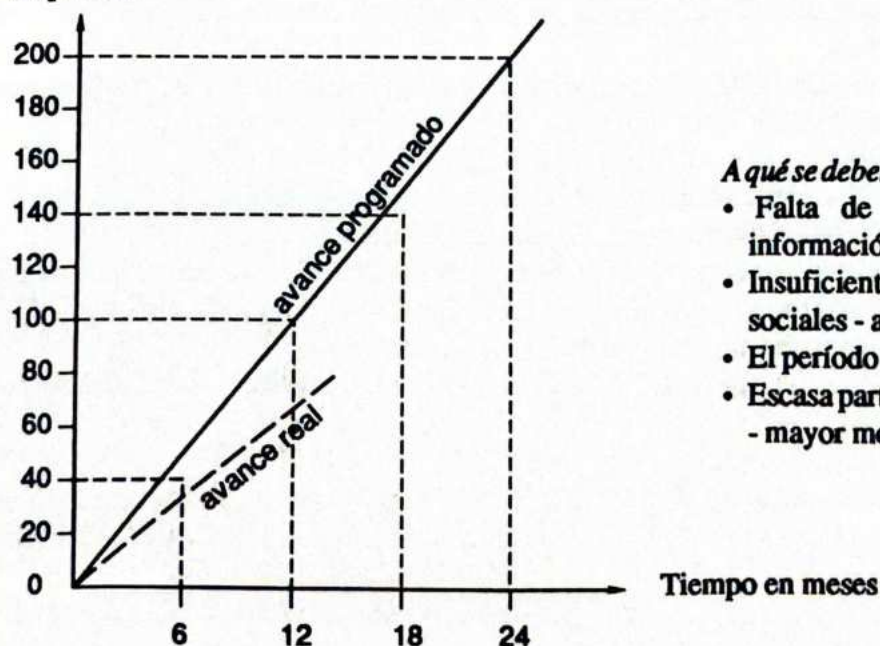
Informativa - Conocer lo que se hace.

Formativa - Educar.

Operativa - Corregir, ajustar, realimentar el programa en tanto se introducen correcciones en su funcionamiento como producto del análisis de su comportamiento.

Participativa

Casas
refaccionadas
ampliadas



A qué se deben determinadas fallas

- Falta de promoción - más información.
- Insuficiente Nº de trabajadores sociales - aumentarlo.
- El período fijado - prolongarlo.
- Escasa participación de la gente - mayor motivación.

Llamamos Grupo Activante al que tiene el poder para movilizar correcciones.

Bibliografía

1. Abrams, C.: *La lucha por el techo en un mundo en urbanización*. Buenos Aires, Infinito, 1967.
2. Beretta, H. B. y otros: *La vivienda de promoción*. Córdoba (EVE, 1981).
3. Buthert, C. J.J. y Baima de Borri, Marta: *Experiencia de Asistencia Técnica para un Plan de Vivienda y Promoción Humana*. Córdoba, CEVE, s/f 1977.
4. C.F.I.: *Bases para una política nacional de vivienda*. Buenos Aires, C.F.I., 1965.
5. Grichener, S.: *Diseño de vivienda y desarrollo*. Summa Nº 9 Agosto 1967.
6. Hall, P.: *Las grandes ciudades y sus problemas*. Madrid, Guadarrama, 1965.
7. Hardoy, J.E. y otros: *La Urbanización en América Latina*. Buenos Aires, Instituto Torcuato Di Tella. 1969.
8. Kisnerman, N. y otros: *Vivienda y promoción humana*. Humanitas, 1983.
9. Morea, L.: *Condiciones de habitabilidad de la vivienda en función de necesidades ecológicas humanas*. Universidad Nacional de Buenos Aires, Centro de Investigación Aplicada, 1967, 2.t.
10. Morea, L.: *Vivienda y desarrollo económico*. Universidad Nacional de Córdoba, Argentina, Tercer Curso de Temporada, 1963.
11. Naciones Unidas: *Informe del grupo especial de expertos de vivienda Desarrollo Urbano*. Nueva York, 1963.
12. Neira Alba, E.: *Criterios aplicables a los programas tangibles de desarrollo de la comunidad*. Washington, OEA, 1964.
13. O.I.T.: *Las cooperativas en vivienda*. Ginebra, 1964.
14. Pelli, V. S. y Matta de Moreschi, S.: *Consolidación de barrios marginales*. Programa UNNE-CVATRO. Rehabilitación de áreas urbanas marginales.
15. *Revista perspectivas Sociales*, Nº 14. Madrid, marzo-abril 1967. (Dedicado a vivienda).
16. Rivarola, L. y Ferrero, A.: *Vivienda y promoción humana*. Un programa piloto. Córdoba, CEVE (Centro Experimental de Vivienda Económica) 1981.
17. Tobar, C.: *Plan Nacional de erradicación de villas de emergencia*. Universidad Nacional de Comahue, mimeo.
18. Turner, J.: *Problema del habitat*. Summa Nº 29.
19. UNNE - UNO - *Desarrollo de un sistema de vivienda nuclear para población urbana marginal en el NE argentino*. UNNE, Facultad de Ingeniería, Vivienda y Planeamiento, s/f. (1972).
20. Westebbe, R. M.: *Problemas y perspectivas de la urbanización*. México, Comité de Servicios de los Amigos, 1971.