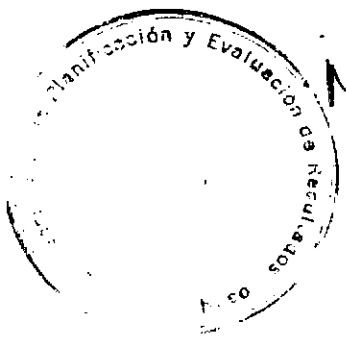
01L232
D19

40545

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

RENOVACION Y DESCENTRALIZACION URBANA

01L232
D19



M 21
M 22
M 3

Autores: Arq. Liliana Inés Dimarco
Arq. María Ester Leiva

Diciembre de 1995

INDICE

1. INTRODUCCION 1

1.1. Definición de los Objetivos Generales y particulares del Estudio 1

1.2. Definición de conceptos 1

2. ANALISIS Y EVALUACION GENERAL DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS POR OPERATORIAS OFICIALES 3

2.1. Descripción General de la Provincia 3

2.1.1. Localización Geográfica 3
2.1.2. Características Naturales Básicas 6

2.1.2.1. Clima 6
2.1.2.2. Suelo 6
2.1.2.3. Agua 8
2.1.2.4. Fauna 9
2.1.2.5. Vegetación 10

2.1.3. Características Antrópicas Básicas 12

2.1.3.1. Población: Evolución y Distribución Demográfica 12
2.1.3.2. Indicadores Sociales 12
2.1.3.3. Actividad Económica 19
2.1.3.4. Medio Construido 22

2.2. Reseña Histórica de la Conformación del Parque Habitacional Chaqueño a través de Operatorias Oficiales 31

3. ANALISIS Y EVALUACION PARTICULARIZADA DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS POR OPERATORIAS OFICIALES 40

3.1. Definición del Campo del Trabajo 40
3.2. Escala Provincial 41
3.3. Escala Urbana 43

3.3.1. Introducción: Las Atis (centros de tamaño intermedio) 43

3.3.1.1. Las Atis en el Chaco 43

3.3.2. Gran Resistencia 45

3.3.2.1. Localización 45
3.3.2.2. Evolución de la Estructura Urbana 50
3.3.2.3. Situación del Parque Habitacional 56
3.3.2.4. Cálculo de la Demanda 63

3.3.3. Presidencia Roque Sáenz Peña 64

3.3.3.1. Localización 64
3.3.3.2. Evolución de la Estructura Urbana 64
3.3.3.3. Situación del Parque Habitacional 69
3.3.3.4. Cálculo de la Demanda 70

3.4. Mapeo por Areas de los Conjuntos Habitacionales construidos por Operatorias Oficiales en los Centros Urbanos de Mayor Jerarquía 71

3.4.1. Descripción de Conjuntos y Viviendas de Barrios Tipológicos ubicados en las Areas Críticas del Gran Resistencia y de Presidencia Roque Sáenz Peña 77

3.4.1.1. Gran Resistencia 77
3.4.1.2. Presidencia Roque Sáenz Peña 83

3.4.2. Comentario sobre el criterio adoptado para la encuesta Habitacional Vigente. Verificación de puntajes en los Conjuntos Elegidos. 89

4. ANALISIS Y DIAGNOSTICO DE SUBSISTEMAS 92

4.1. **Introducción** 92
4.2. **Subsistema Físico Ambiental** 94

4.2.1. Introducción 94
4.2.2. Informe 96

4.3. **Subsistema Técnico** 115

4.3.1. Introducción 115
4.3.2. Informe 117

4.4. **Subsistema Funcional y Cultural** 127

4.4.1. Introducción 127
4.4.2. Informe 132

4.5. **Subsistema Legal y Económico - Financiero** 138

4.5.1. El Patrimonio 138
4.5.2. Degradación: Significado Económico 139
4.5.3. Mantenimiento 141
4.5.4. Costos 142
4.5.5. Costos de Rehabilitación 142
4.5.6. Vida Util de los Edificios 144
4.5.7. Participación Sectorial en la Rehabilitación 145
4.5.8. La Inversión Pública 145
4.5.9. Antecedentes Proposicionales 146

DESCENTRALIZACION Y RENOVACION URBANA

1. INTRODUCCION

1.1. DEFINICION DE LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS DEL ESTUDIO

Objetivos Generales:

Los objetivos generales de este estudio son:

. Propender al mejoramiento de los conjuntos habitacionales deteriorados. Esto implica generar un Plan tendiente a resolver las situaciones de deterioro ambiental existentes en conjuntos habitacionales construidos por operatorias oficiales, buscando alternativas de participación comunitaria en su resolución.

. Mejorar la calidad de vida de los habitantes de estos conjuntos habitacionales (usuarios).

Objetivos Específicos:

. Aspecto político-económico: generar conciencia de la importancia social y económica del mantenimiento y la rehabilitación del hábitat en los diferentes niveles de decisión, con el fin de conservar la calidad de vida en un entorno construido durable y eficiente, optimizando los recursos disponibles (ya sean estatales y/o de la comunidad) y posibilitando la generación de empleo.

. Aspecto social: optimizar y fortalecer la organización y participación comunitaria con fines de mejoramiento ambiental.

. Aspecto físico-espacial: mejorar la imagen y calidad de los conjuntos habitacionales.

. Aspecto legal: instrumentar y apoyar la labor de consorcios.

. Aspecto regulatorio: estudiar normativas de aplicación municipal orientadas a este tema.

1.2. DEFINICION DE CONCEPTOS

Conjuntos Habitacionales: agrupamiento de viviendas de más de seis unidades en barrios o edificios, en distintas situaciones de propiedad (privado y condominio).

Barrio: agrupamiento de viviendas de recursos medios.

Edificio: conjunto de viviendas en propiedad horizontal, con sistemas de circulación vertical mecánica.

Villa: agrupamiento de viviendas para pobladores de escasos recursos (tanto en nuevas viviendas como en áreas existentes).

Condiciones habitacionales deficitarias: se incluye bajo esta denominación distintos tipos de situaciones deficitarias con diferentes niveles de gravedad, que por su naturaleza requieren diversas líneas de acción.

Viviendas degradadas: son viviendas construidas con materiales de buena calidad y técnicas adecuadas que, por factores naturales o culturales (inundaciones, falta de mantenimiento, etc.), pierden su valor original tanto desde el punto de vista ambiental como económico.

Viviendas irrecuperables: se denomina así a las viviendas construidas con materiales de mala calidad que deben ser reemplazadas por nuevas unidades. Incluyen viviendas precarias (ranchos, casillas, locales no construidos para fines habitacionales).

Viviendas recuperables: son aquellas que presentan rasgos de precariedad (falta de terminaciones, carencia de instalaciones) pero son posibles de ser recuperadas.

2. ANALISIS Y EVALUACION GENERAL DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS POR OPERATORIAS OFICIALES EN LA PROVINCIA DEL CHACO

2.1. DESCRIPCION GENERAL DE LA PROVINCIA

2.1.1. LOCALIZACION GEOGRAFICA

La posición geográfica de la provincia, ubicada entre los paralelos 58º 26' y 63º 30' y los meridianos 24º y 28º, sitúa su territorio dentro de la región denominada 'Gran Chaco Argentino'. Tiene una superficie de 400.000 Km2 aproximadamente.

Los límites de esta gran región son:

Norte: Río Pilcomayo.

Este: Río Paraná y Río Paraguay.

Oeste: Las Sierras Subandinas, que constituyen la diferenciación más importante respecto al ambiente de llanuras del Norte Argentino. El contacto entre ambas se produce siguiendo una línea irregular, coincidente aproximadamente con el meridiano de 64º Oeste.

Sur: Este límite no muestra una ruptura marcada entre los paisajes del Chaco y de La Pampa. Por el contrario, presenta una zona de transición que coincide con la variación entre el clima subtropical chaqueño y el templado pampeano, que se sitúa entre los 29º y los 31º de latitud Sur sobre el Río Paraná y que avanza hacia el NO siguiendo aproximadamente la franja comprendida entre los Ríos Dulce y Salado (ver gráfico Nº1).

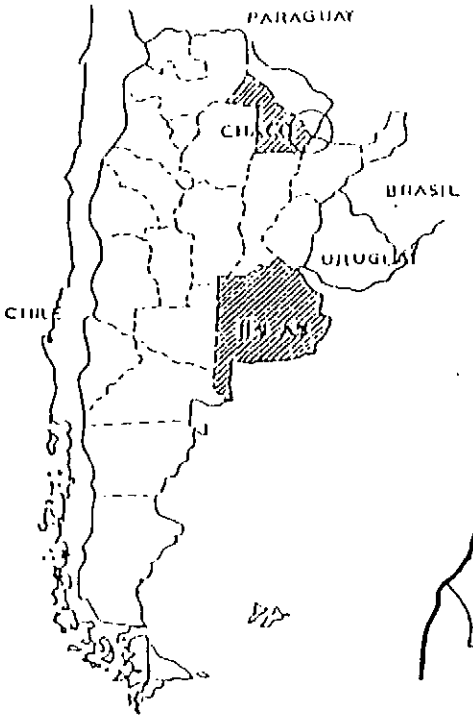
Dentro de este gran sistema se ubica la Provincia del Chaco, que limita al Norte con la Provincia de Formosa de la que está separada por el Río Bermejo, al Sur con la Provincia de Santa Fe, por el Este los Ríos Paraguay y Paraná la separan de la República del Paraguay y de la Provincia de Corrientes respectivamente, al Oeste linda con las Provincias de Santiago del Estero y Salta.

Sus puntos extremos los constituyen al Norte el Fortín Belgrano (24º 06' 57'' de latitud Sur), al Este la confluencia del Río Bermejo con el Río Paraguay (58º 26' 36'' de longitud Oeste), al Sur el paralelo de 58º de latitud Sur y al Oeste el Esquinero Oeste (63º 24' 41'' de longitud Oeste) o San Miguel.

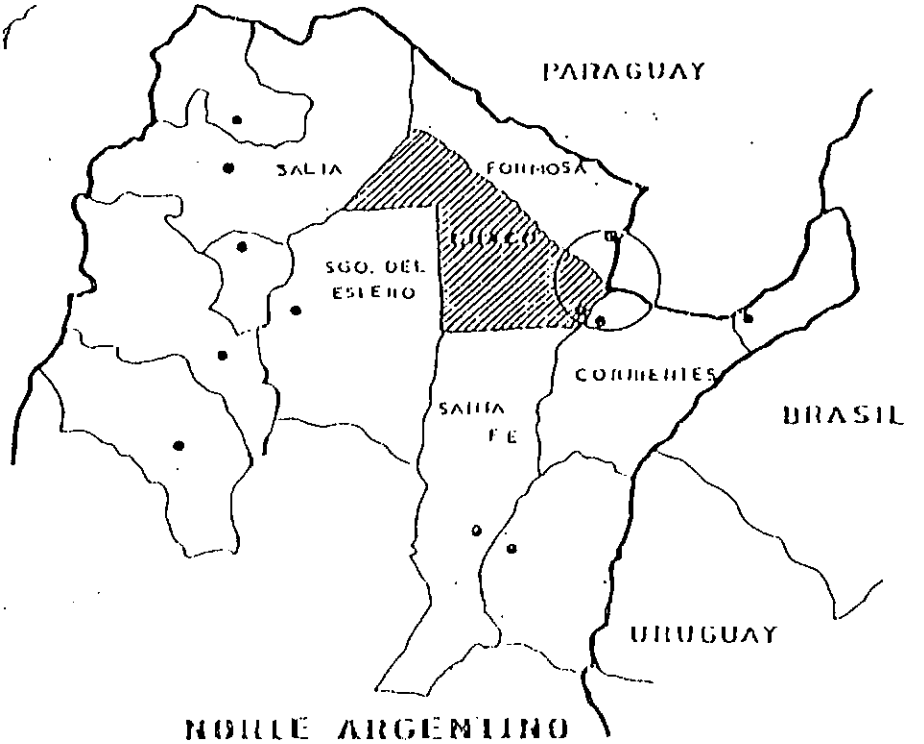
El territorio provincial goza de una preponderante situación geoeconómica en su litoral fluvial, jerarquizado por el rol distribuidor de Resistencia-Barranqueras cuya importancia es de índole regional e internacional.

El área Oeste en cambio, posee una posición de marginalidad.acrecentada por una característica semejante de los territorios limítrofes de Santiago del Estero, Salta y Formosa. No obstante, también posee una importancia geoeconómica potencial tanto por su característica de espacio de transición hacia el Pacífico como por su situación de frontera agraria para la eventual expansión productiva nacional.

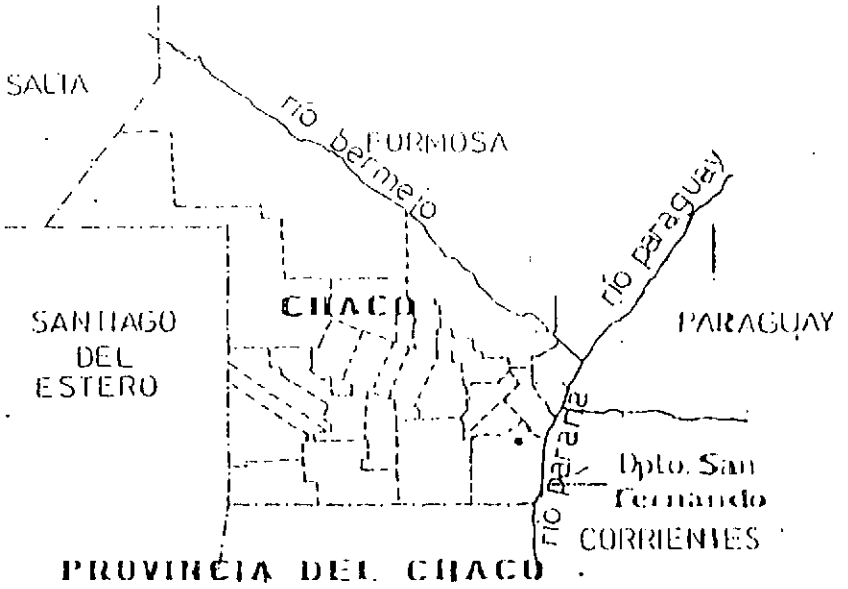
UBICACION GEOGRAFICA



REPUBLICA ARGENTINA



NORTE ARGENTINO



PROVINCIA DEL CHACO

2.1.2. CARACTERISTICAS NATURALES BASICAS

2.1.2.1. Clima

El clima chaqueño es uno de los más rigurosos del país, debido a las altas temperaturas que se registran especialmente en el verano. El valor medio más alto del mes de enero llega algunos años a ser mayor de 28ºC. En el mes de julio varía entre 16ºC aproximadamente en el extremo Norte y 14ºC en el extremo Sur.

La temperatura máxima absoluta de la provincia se registró en la localidad de Nueva Pompeya con 45.7ºC y la mínima absoluta en Colonia Castelli y Villa Angela con temperaturas de menos 5.6ºC.

Las precipitaciones disminuyen en forma gradual de Este a Oeste, desde la confluencia de los Ríos Bermejo-Paraguay donde se llega a un máximo de 1.300 mm hasta la localidad de Taco Pozo con algo más de 500 mm.

Se diferencian tres regiones climáticas:

1. Región subhúmeda-húmeda: de clima subtropical marítimo, con estaciones secas.

2. Región subhúmeda-seca:

a. Oriental: de clima subtropical marítimo, con precipitaciones superiores en verano y otoño.

b. Occidental: de clima subtropical continental, con precipitaciones superiores en verano.

3. Región semiárida: de clima subtropical continental, con estaciones secas.

El potencial eólico (vientos de 30 Km/hora a 60 km/hora y prevalencia de los rumbos NE, S y E, en ese orden) y solar (330 de promedio al año), es satisfactorio para aprovechamientos energéticos.

2.1.2.2. Suelo

Los factores formadores de los suelos, como el clima, material original, relieve, organismos vivientes y tiempo, han determinado grandes unidades de paisaje claramente representadas por rasgos naturales notables, donde el suelo se encuentra íntimamente asociado a las características del ambiente, y que se describen a continuación:

a. El este provincial es un área influenciada por el eje fluvial Paraguay-Paraná. Allí se localiza una llanura aluvial sometida a un régimen de inundación anual y plurianual (crecientes extraordinarias), donde los suelos cercanos al lecho de los ríos son arenosos y expuestos a las oscilaciones

de la altura hidrométrica. En otros sectores de influencia de ríos y riachos (Negro, Tragadero, Oro, Guaycurú, etc.) se localizan formas del terreno llamadas albardones (lomas altas) con vegetación de bosques muy altos o selvas de ribera con suelos arenosos y limo-arenosos, permeables, muy fértiles y de excelente aptitud para la producción forestal y agrícola. Alternando con estos ambientes encontramos sectores bajos, limo-arcillosos a veces salinos, con vegetación de bosque bajo, palmar y gramillar, de permeabilidad muy lenta y con riesgo de anegabilidad. Estos suelos tienen aptitud ganadera.

b. En el sector central se localiza un área denominada 'dorsal de los dos quebrachos colorados o agrícola'. Es una extensa planicie alta, que por la calidad de sus suelos es la de más intensa apropiación agrícola. Aquí no se detectan sistemas de desagües organizados, por lo que el flujo de las aguas es errático y se realiza en manto, anegando grandes zonas. La vegetación natural es el bosque alto en una trama con pastizales, que se denomina 'parque chaqueño'. Actualmente, el paisaje dominante es el de los campos agrícolas. Predominan en ella los suelos limosos y limo-arcillosos, de excepcional aptitud agrícola, forestal y ganadera. No presentan grandes restricciones, salvo los suelos bajos arcillosos que se inundan con facilidad y los suelos salinos o halomórficos.

c. El área de influencia del Río Teuco-Bermejo es de características muy singulares, ya que se observan formas muy diversas en el terreno a causa del modelado que produjo la energía del río y sus desbordes y derrames periódicos. Los suelos son limosos y arenosos en los sectores altos, con presencia de arcillas en lugares deprimidos y anegables. Estos suelos altos son de inmejorables condiciones productivas.

d. En el sur provincial se encuentra una zona denominada 'bajos submeridionales'. Es una gran planicie, topográficamente baja, que la convierte en un área inundable por receptar el agua pluvial más la que escurre de las áreas altas periféricas. El paisaje dominante es de palma, pajonales y gramillares, los suelos son muy arcillosos, algunas veces salinos y/o sódicos y muy impermeables. El uso actual es ganadero. Existen otras áreas de bosque bajo y aún con bosque de maderas duras, donde los suelos son más limosos y su potencial de producción de pasto se combina con posibilidades de producción forestal y agrícola.

e. El oeste chaqueño, también conocido como 'el impenetrable o semiárido', está conformado por un territorio plano en el cual las vías de drenaje están representadas por cauces abandonados (paleocauces o caños), colmatados con sedimentos arenosos que prácticamente están nivelados con respecto al resto del paisaje. La vegetación es de bosque alto y extensiones cubiertas por pastizales (abras). Los suelos son limosos y limo-arenosos, de buena permeabilidad y fertilidad, con muy buena aptitud para la producción forestal, agrícola y ganadera. También se encuentran sectores bajos (bañaderos) con suelos arcillosos e impermeables, que acumulan agua.

2.1.2.3. Agua

La oferta está determinada por el agua superficial y el agua subterránea.

La red hidrográfica está formada por ríos alóctonos (Teuco, Bermejo, Paraguay, Paraná) que nacen fuera del territorio provincial y ríos autóctonos (Negro, Tragadero, Guaycurú, Oro, Iné, Tapenagá, etc.) cuyas cuencas de aportes son locales.

Los ríos crecen periódicamente, desbordan y alimentan a otros cursos de agua de menor importancia, a través de los escurrimientos en manto. La pendiente promedio de la región es de 20 a 30 cm/km, lo que determina que los escurrimientos sean lentos y definan vastos territorios de topografía deprimida, por donde el agua escurre en manto (áreas anegables). Por su calidad estas aguas son aptas para uso humano, ganadero, de riego e industrial, salvo en casos excepcionales cuando el estiaje (por el escaso volumen) aumenta el contenido salino.

La red hidrográfica abarca los siguientes subsistemas del curso inferior de los Ríos Paraguay y Paraná:

a. El subsistema del Río Paraguay: es de régimen irregular pluvioestival, relativamente moderado en su dinámica por la hondonada del pantanal que opera como retardador de la propagación de onda de crecida. Este factor regulador se está transformando rápidamente, por las modificaciones referentes al desmonte de zonas boscosas en la alta cuenca.

La superficie de la hoya hidrográfica supera el millón de Kilómetros cuadrados., distribuidos entre las cuencas de los ríos Paraguay, Pilcomayo y Bermejo.

El aporte de este último confiere a los Ríos Paraguay y Paraná una voluminosa masa sedimentaria equivalente al 73% de la masa sólida en suspensión del Río Paraná. Su caudal viene aumentado por ríos como el Oro, Guaycurú, Negro, Tragadero, etc., todos ellos con cauces encajonados por albardones.

b. El subsistema del Río Paraná: limita orientalmente la provincia en sus 400 km de desarrollo. Es el más caudaloso del área, con más de 15.000 m3/seg medios, en Barranqueras. Los afluentes Tapenagá, Palometa, Saladillo y sus subafluentes operan relativamente como red de drenaje de los Bajos.

En cuanto a la oferta superficial, descontada la alta potencialidad de los Ríos Paraná y Paraguay, resulta de interés referirla centralmente al Río Bermejo. La oferta real del mismo, sin regulación y considerando un caudal de 13 m3/seg, permitiría el riego de unas 35.000 Ha de la cuenca.

La calidad del agua superficial es en general adecuada para el Río Bermejo, aunque de excesiva turbiedad. En otros ríos interiores predomina una alta salinidad, especialmente en el Río Bermejito.

La oferta de aguas subterráneas está conformada por la cuenca sedimentaria de la llanura Chaco-bonaerense y comprende aguas freáticas o libres y aguas confinadas. En general es muy compleja su distribución en cuanto a profundidad, calidad y cantidad.

Las freáticas son de calidad variable pero comúnmente dulces, que se presentan hasta los 15 metros de profundidad, con caudales suficientes para uso humano y ganadero y están distribuidos en tres áreas diferenciales:

1. Zonas con mejores posibilidades acuíferas subterráneas de explotación de las capas freáticas y confinadas, con recarga asegurada (Este de la provincia en general);

2. Zonas con limitadas posibilidades acuíferas, con explotación restringida a capas confinadas confirmadas y a confirmar, a capas freáticas y a las de restringidas posibilidades acuíferas (Llanura aluvial del Paraguay Paraná -Margarita Belén, La Leonesa, etc.; acuíferos confinados en Los Frentones y Pampa del Infierno; paleocauces de derrames o explayamientos de los Ríos Juramento y Salado; área Resistencia - Colonias Unidas - La Escondida; área del interfluvio Bermejo-Teuco-Bermejito; área de aporte a los Bajos submeridionales).

3. Zonas en exploración y/o con escasa información (Bajos y área Oeste).

La profundidad de las napas subterráneas es muy variable. Cerca del Bermejo y del área oriental oscila en los 10 metros, en zonas de fallas (como Pampa del Infierno) se encuentra entre 20 y 30 metros y en otras áreas hay profundidades mayores.

La calidad del agua subterránea es variable. En extensas áreas del Oeste existe un marcado tenor de arsenicidad y otros metales por sobre el 'standard' de 0.05 mg/litro, que la Organización Mundial de la Salud considera tolerable o el de 0.12 de Obras Sanitarias de la Nación. En general, los departamentos Güemes, Brown y Presidencia de la Plaza presentan la situación más crítica, pero también hay problemas en áreas de San Martín, Cabral, Dónovan, Comandante Fernández e Independencia.

2.1.2.4. Fauna

La provincia posee dos patrones faunísticos, uno que depende de la influencia del sistema hidrográfico Paraná-Paraguay y otro que es típico de la extensa planicie chaqueña, con características predominantemente continentales en temperatura y humedad:

1. En el primer caso podemos encontrar mono carayá, oso melero, zorro de monte o aguará-chaí, aguará-guazú, lobitos de río, carpincho, gato onza y ocelote, tapir americano, anta o

gran bestia, ciervo de los pantanos, guazuncho, mulitas, puma, pecarí de collar y otros mamíferos. El conjunto de aves de esta región de la provincia es muy amplio, calculándose que el 80% del total de la ornitofauna chaqueña se encuentra aquí representada. Entre ellos encontramos dos grupos muy importantes como es el de los Ardéidos, Cicónidos y otras familias de pescadoras (garza). El enorme pato picazo (Cairina moschata) es uno de los que más llaman la atención dentro de estos últimos. Los ambientes predominantemente terrestres albergan, según el tipo de vegetación que la caracterice, especies muy conocidas como el tucán, la charata, urracas, el inambú o perdiz común, el ñandú, palomas como la torcaza y una gran variedad de loros. Entre las aves de menor tamaño se destacan los carpinteros, los tordos y una gran variedad de pájaros. Existe una amplísima gama de reptiles, lagartos, ofidios y tatracios de hábitos acuáticos o semi-acuáticos. En los cursos de agua y espejos temporarios y permanentes existe una increíble variedad de peces, encontrándose entre sus exponentes más representativos el surubí y el dorado por sus aptitudes comerciales y deportivas respectivamente.

2. En el segundo caso, en la planicie boscosa de El Impenetrable, encuentran amparo valiosas especies como el ya citado yaguareté, el oso hormiguero, el maján o chancho quimilero, el tatú carreta, el zorro gris de las pampas, la vizcacha y otros roedores que son comunes a ambas zonas, junto a varios reptiles y aves de amplia distribución en toda la provincia.

2.1.2.5. Vegetación

La disminución de gradientes pluviométricos, de Este a Oeste, marca las diferentes unidades de vegetación:

a. Zona Este o Húmeda: está representada por bosques en galerías o selvas de ribera, con especies representativas como ibirá pitá, lapacho negro, timbó colorado, laurel, sauce criollo, etc. El bosque alto está formado por una trama leñosa de maderas duras y semiduras que constituyen las formaciones más frecuentes y resultan ser los ambientes de mayor riqueza maderera. Las especies principales son quebracho colorado chaqueño, urunday, guayacán, guayaibí, palo piedra, quebracho blanco, quebracho blanco, espina corona, ibirá puita-í, lapacho negro y algarrobo. El pastizal no inundable se inserta en las formaciones de bosque. El pajonal inundable forma la unidad de cañada o bañado.

b. Zona Central: aquí confluyen la matriz del bosque alto y el pastizal no inundable. Se ubica en este ambiente, el área de explotación agrícola más importante de la provincia. Las especies dominantes varían con el gradiente pluviométrico de Este a Oeste, encontrándose entre ellas el ibirá pitá, lapacho, urunday, quebracho colorado chaqueño, quebracho blanco, quebracho colorado santiagueño, algarrobo, itín, mistol, guayacán y brea.

c. Zona Oeste o Semiárida: compone el resto del territorio provincial. Es un bosque de madera dura conformado por quebracho colorado santiagueño, quebracho blanco, guayacán, mistol, palo santo, algarrobo, brea, itín.

2.1.3. CARACTERISTICAS ANTROPICAS BASICAS

2.1.3.1. Población: Evolución y Distribución Demográfica

Considerando el último siglo y de acuerdo a los factores que motivaron su fundación y posterior desarrollo, Chaco fue la provincia de mayor crecimiento poblacional de la región del Noreste Argentino (NEA). Debido a un modelo de crecimiento basado en una importante actividad forestal y agropecuaria, mantuvo hasta la década de 1960 importantes niveles de equilibrio entre la población rural y urbana.

Sin embargo, como resultado de la crisis profunda de la economía tradicional chaqueña (algodón y madera), en la década del sesenta se produjo un estancamiento marcado en esa tendencia de crecimiento a nivel regional. La primer manifestación fue el abandono progresivo del campo. La segunda, la disminución poblacional del NEA a nivel país. En efecto, el saldo migratorio del período intercensal 1960-1970 fue marcadamente negativo, emigraron 135.000 habitantes de los cuales 75.000 se dirigieron al Gran Buenos Aires.

Esta tendencia comenzó a revertirse lentamente a partir de la década del 70, no tanto por la recuperación misma del Chaco sino como consecuencia del auge de otros centros en la misma región, en las provincias de Misiones y Corrientes principalmente.

CUADRO Nº 1
EVOLUCION DE LA POBLACION

AÑO	POBLACION	DENSIDAD	CREC.AN.MEDIO O/00
1895	10.422	0.1 HAB/KM2	
1914	46.274	0.5 HAB/KM2	66.6
1947	430.555	4.4 HAB/KM2	48.6
1960	543.331	5.4 HAB/KM2	17.8
1970	566.613	5.7 HAB/KM2	04.2
1980	701.392	7.0 HAB/KM2	21.2
1991	839.677	8.4 HAB/KM2	16.5

FUENTE: Censo del Territorio Nacional del Chaco 1895/1914/1947.
Censo Nacional de Población y Vivienda 1960/70/80/91.

2.1.3.2. Indicadores sociales

Natalidad y Fecundidad:

La población de un país, provincia o región aumenta o disminuye según su crecimiento vegetativo (nacimiento menos defunciones) y su crecimiento migratorio (inmigración menos emigración).

NATALIDAD Y FECUNDIDAD EN EL CHACO

	1980	1991
Tasa Bruta de natalidad (1)	31,9‰	28,1‰
Tasa de fecundidad general (2)	130,8‰	115,8‰

(1) Cociente entre el número de nacidos vivos ocurridos durante un año y la población total a la mitad de ese período.
(2) Cociente entre el número de nacidos vivos ocurridos durante un año y la población de mujeres entre 14 y 49 años.

Tanto para (1) como para (2) se utilizó para el cálculo la población final al final del año y no a la mitad, como estrictamente hubiese correspondido. Para los nacimientos múltiples se consideró un promedio de dos hijos.

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

La natalidad y la fecundidad han descendido durante la última década en el Chaco, fenómeno relacionado con el menor ritmo de crecimiento de la población de la provincia. El descenso de la fecundidad se verifica en todas las edades, salvo en el tramo más joven (14 a 19 años) que registra una variación intercensal positiva del 0,9%.

Estado conyugal:

El análisis comparativo intercensal acerca del estado conyugal de la población, ofrece aristas interesantes para apreciar cambios en la conducta social de la misma.

En 1991 se observa la disminución de los grupos de casados y solteros y el aumento de los unidos de hecho, los separados, viudos y divorciados. Esta última categoría, de menor relevancia y número de casos, es sustancialmente inferior a la de separados de unión o matrimonio.

La situación de los 'unidos' comparados con los casados en 'unión legal' varía según sexo y edad: los primeros superan ampliamente a los segundos en los grupos más jóvenes (hasta 24 años), en particular las mujeres (hasta 29 años).

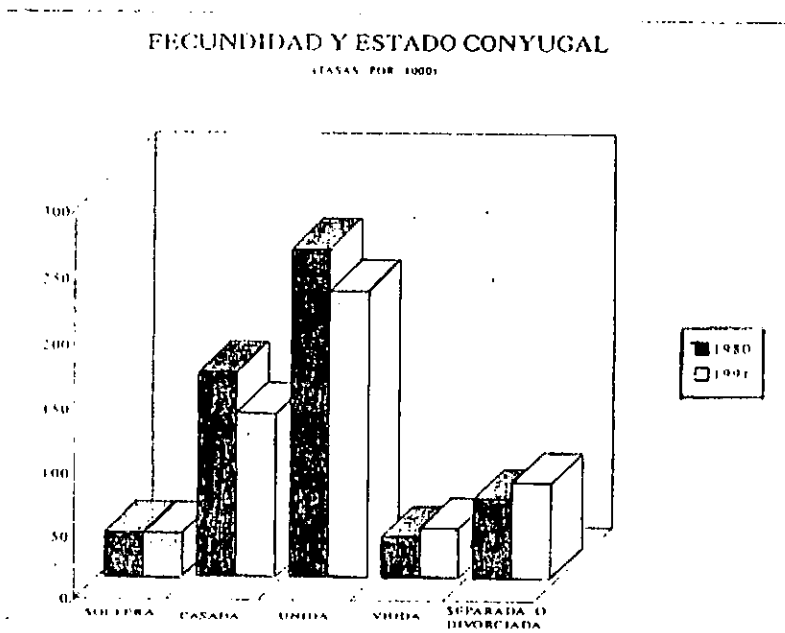
ESTADO CONYUGAL DE LA POBLACION

Estado Conyugal	**1980**	**1991**
Población de 14 años y más	**100,0**	**100,0**
Soltera	36,4	33,6
Casada	39,7	37,9
Unida	17,5	19,9
Viuda	4,8	5,3
Separada o divorciada	1,6	3,3

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

El cruce de los datos de fecundidad según estado conyugal convalida lo afirmado en relación con el descenso de la fecundidad en los grupos más importantes, representado por las

casadas, las unidas y solteras (en este último caso muy levemente).



Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

Cobertura de Salud:

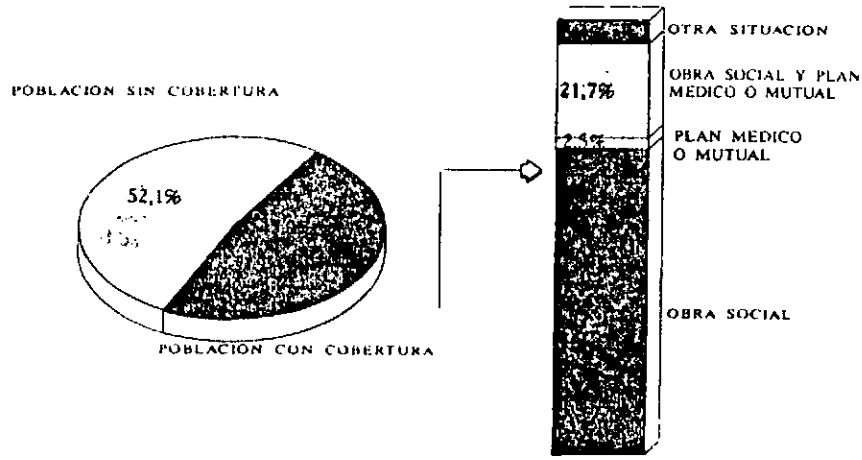
En el Chaco menos de la mitad de la población tenía en 1991 alguna cobertura de salud, destacándose aquellos que contaban con Obra Social (33,7%). Poco más de la décima parte de la población tenía doble cobertura: Obra Social y Plan Médico o Mutual (10,4%) y solo Plan Médico el 1,2%.

Carecían de cobertura el 52,1% de los habitantes, lo que implica una dependencia exclusiva de los hospitales públicos y de la red de salud dependiente del Estado.

Entre las personas sin cobertura específica se ubica el 54,8% de los ocupados. Entre ellos, la peor situación corresponde al servicio doméstico (76,7%), seguido de los obreros o empleados de establecimientos más pequeños del sector privado (63,0%). También figuran entre los menos cubiertos los desocupados (68,0%).

Los mejores niveles en cuanto a cobertura se dan, entre los inactivos, en los jubilados o pensionados y entre los activos, en los obreros o empleados del sector público.

COBERTURA DE SALUD



Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

POBLACION SIN COBERTURA DE SALUD
(Porcentaje sobre el total de cada grupo)

CONDICION DE ACTIVIDAD	%	CONDICION DE OBREROS O EMPLEADOS	%
		TOTAL	42,8
Ocupada	54,8	Sector Público	8,5
Desocupada	68,0	Sector Privado	55,3
Jubilada o Pensionada	7,2	de 1 a 5 empleados	63,0
Estudiante	36,5	6 y más empleados	49,0
Otra Situación	57,6	Servicio doméstico	76,7

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

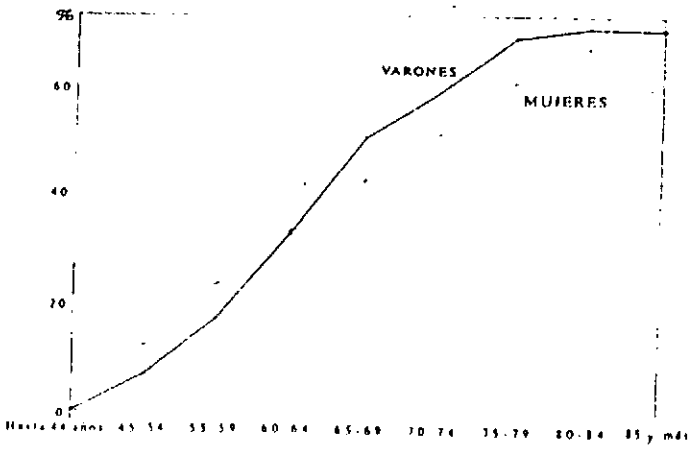
Cobertura Previsional:

El sistema de previsión social fue abordado por el CENSO 1991 desde dos perspectivas: la de la población que recibe jubilación o pensión y la de aquellos a los que por desarrollar algún trabajo en relación de dependencia se le realizan los correspondientes descuentos jubilatorios.

En 1991, el 6,5% de la población chaqueña recibía beneficios jubilatorios. Dada su estructura etárea joven, cerca del 8% de su población tenía más de 60 años, recién el grupo de 70 años y más contaba con una cobertura previsional mayor al 50%, presentando los varones la situación más favorable.

El efecto de las jubilaciones tempranas, considerando al grupo de 45 a 59 años de edad, es del 13,4% sobre el total de la población en esa edad.

POBLACION CON COBERTURA PREVISIONAL
POR SEXO Y EDAD
1991



Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991.

El otro aspecto se vincula con los descuentos efectuados a la población que trabaja en relación de dependencia. En este sentido, sobre el total de trabajadores asalariados, al 53,9% le descontaban para jubilación, es decir que casi la mitad de ellos se hallaban frente a precarias relaciones laborales.

Los que trabajan en el servicio doméstico, mujeres en su mayoría, representaban el grupo con mayor número de incumplimiento en los aportes al sistema previsional: solo al 3,4% le efectuaban descuentos jubilatorios. Le siguen en orden de importancia los trabajadores en pequeños establecimientos del sector privado (30%0).

Los empleados que revistaban en el sector público, igual que en la cobertura de salud, aparecen con el mejor nivel de cumplinmiento en cuanto a aportes previsionales, destacándose los que pertenecen al nivel nacional.

TRABAJADORES EN RELACION DE DEPENDENCIA A QUIENES SE LES EFECTUAN DESCUENTOS JUBILATORIOS
(Porcentaje sobre el total de cada sector)

AREA DE INSERCION LABORAL

	%		%
TOTAL	54,3	SECTOR PUBLICO	92,0
		Nacional	96,6
SECTOR PRIVADO	43,4	Provincial	92,5
de 1 a 5 empleados	30,0	Municipal	91,3
de 6 y más empleados	52,3	SERVICIO DOMESTICO	3,4

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

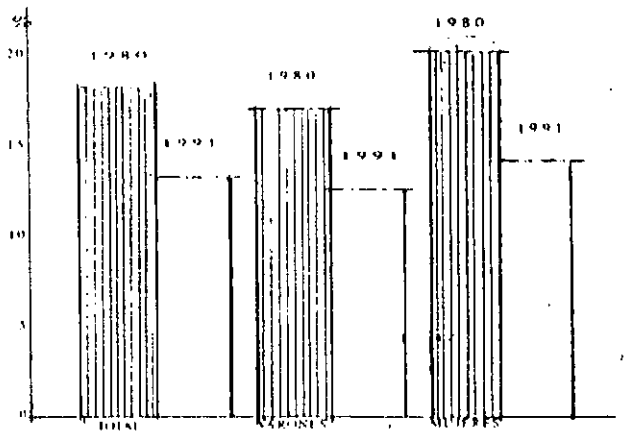
Educación:

Si bien la provincia del Chaco encabezaba en 1980 el 'ranking' de analfabetismo, en el período intercensal 80/91 la proporción de analfabetos ha disminuido considerablemente: de 16,5% en 1980 pasó al 11,3% en 1991.

En las edades adultas el porcentaje de mujeres analfabetas supera al de los varones, mientras que entre los jóvenes la condición de analfabetismo es más alta entre los varones.

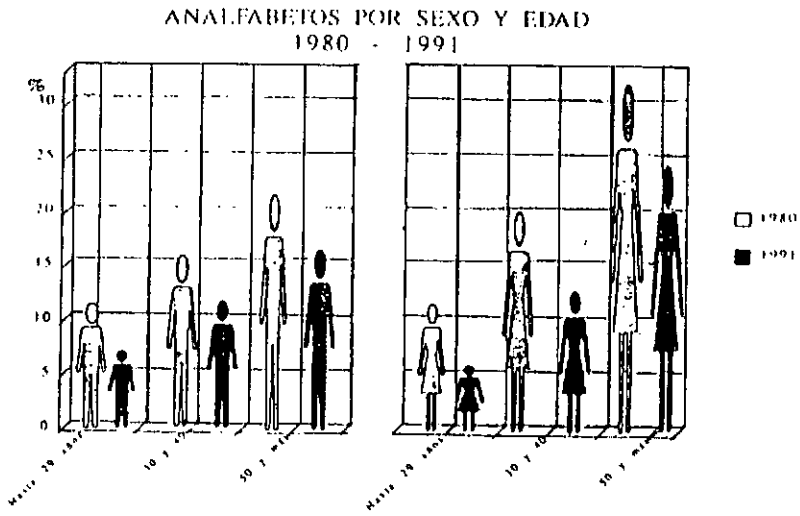
En ambos sexos, la mayor cantidad de personas que declaran no saber leer ni escribir se concentra entre los mayores de 40 años.

PROPORCION DE ANALFABETOS

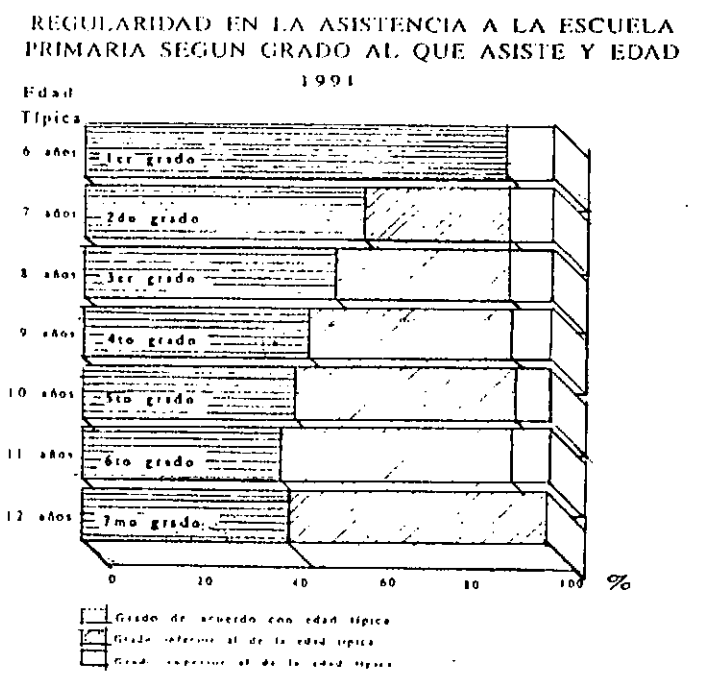


Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

Si se considera la asistencia de los niños a la escuela primaria por grado y por edad, se obtiene una aproximación a la regularidad en la asistencia según esta última. Tomando como edad atípica de asistencia a primer grado los seis años, al segundo los siete y así sucesivamente hasta llegar a séptimo grado con doce años, puede verse en el siguiente gráfico que la regularidad varia entre el 90% en primer grado al 44% en séptimo. Los que están en grados superiores a la edad representan una proporción relativamente estable, mientras que los que se hallan en un grado inferior al típico crecen a medida que la edad aumenta.



Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991



Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

2.1.3.3. Actividad Económica

De todos los aspectos que afectan directamente a la región y que la presentan con sendas características de debilidad en relación a las áreas centrales de Argentina y de los países limítrofes, es una de las condicionantes más difíciles de resolver la estructura socioeconómica y sus continuas fluctuaciones en la actualidad.

De la complementación entre las condiciones ecológicas particulares de la planicie chaqueña y los estímulos de la demanda externa, nació y tomó fuerza la marcada preponderancia de la actividad forestal y algodonera. Es decir, una base económica cuya especialización obedeció en mayor medida a una inducción desde el exterior de la región que generó de este modo una estructura regional básicamente agroindustrial.

La continuidad de una organización de la producción donde cada proceso conservó las fases o eslabones iniciales de los circuitos de producción dentro del NEA, reservándose el resto del país o el exterior la mayoría de los procesos de transformación, comercialización y transporte produjo un doble efecto:

. pérdida de valor agregado de la región y
. pérdida de control en la fijación de precios y condiciones de comercialización.

Esta situación ha vuelto a recrudecer en la década del noventa, incrementándose aún más la situación de dependencia de un sistema económico central que no permite una mejor distribución de los ingresos ni garantiza un proceso de acumulación que se recicle regionalmente.

La causa determinante de la reducción del ingreso monetario de la zona ha sido el factor precios. La relación entre los precios implícitos de los productos regionales, comparativamente con los prevalecientes en el resto del país, marca elocuentemente el deterioro que viene sufriendo el ingreso regional.

El presente sorprende a la región en un momento de cambio de una economía básicamente forestal-algodonera, a una economía sustentada en la explotación agropecuaria y en la industria.

A partir de enero de 1995 la Argentina ha iniciado un proceso de integración con los países de Brasil, Paraguay y Uruguay, conformando un mercado común denominado Mercosur. En este marco se prevee la remoción de las barreras arancelarias y no arancelarias, la creación de un arancel externo común y la armonización de políticas macroeconómicas que afectan los flujos comerciales y la coordinación de políticas sectoriales.

Esto genera en la región la ampliación de las actuales dimensiones de sus mercados, los que a través de la integración acelerarán el desarrollo económico.

La estructura productiva primaria deberá adecuarse no solo a los nuevos estímulos de un mercado más amplio sino a las presiones de otras regiones productoras. La planificación del desarrollo industrial nacional tendrá que compatibilizar el crecimiento de un gran polo internacional, que deberá alcanzar escala continental para mantener su nivel competitivo con una serie de polos intermediarios, cuya presencia en el interior del país es indispensable a los efectos de no acrecentar aún más el desequilibrio interregional argentino.

Actividad Económica de la Población:

La población económicamente activa del Chaco alcanzaba en 1991 a 324.520 personas, un 61% de la población de 14 años y más.

La tasa de actividad aparece históricamente diferencial por sexo: los varones activos representan el 79,5% de la población considerada y las mujeres el 43,2%.

A pesar de la no comparabilidad de estos datos con el Censo de 1980, se observa la tendencia hacia la mayor participación de las mujeres en el mercado laboral.

Si bien la desocupación se capta en forma más apropiada en las encuestas periódicas, resulta interesante remarcar la importancia que asume entre los jóvenes y en particular, entre las mujeres.

PARTICIPACION EN LA ACTIVIDAD ECONOMICA DE LA POBLACION DE 14 AÑOS Y MAS

	Condición de actividad		
		Activa	No Activa
		%	
TOTAL	100,0	61,0	39,0
Varones	100,0	78,5	21,5
Mujeres	100,0	43,2	56,8

ESTRUCTURA DE LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

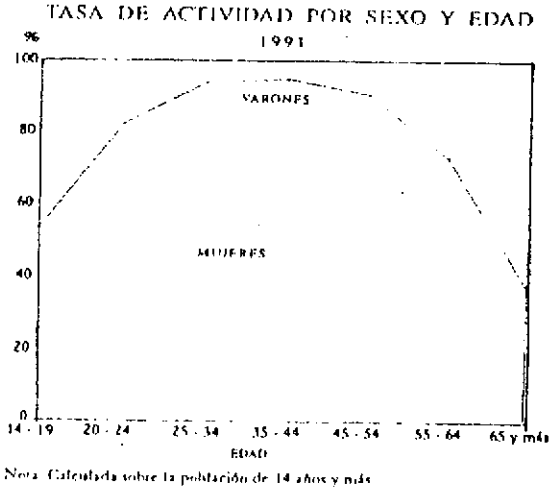
	Total	Ocupada	Desocupada
		%	
TOTAL	100,0	97,0	3,0
Varones	100,0	97,3	2,7
Mujeres	100,0	96,3	3,7

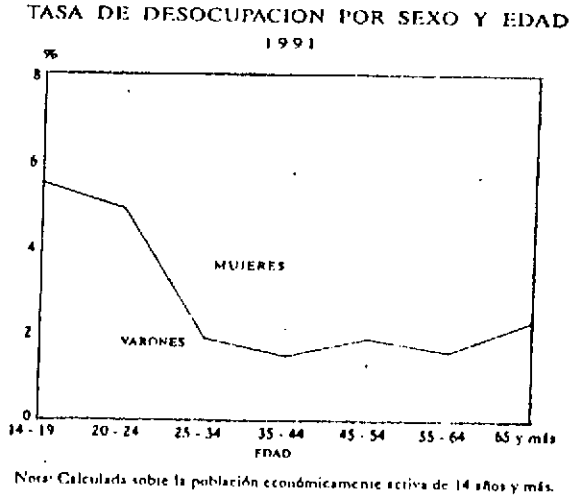
Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

Se visualiza una mayor participación en la fuerza de trabajo, tanto en varones como en mujeres, entre los 20 y 54 años. Es en los primeros tramos (14 a 24 años) donde se registran los más altos niveles de desocupación, más significativos aún en el caso de la población económicamente activa femenina.

La comparación intercensal según categoría ocupacional evidencia una disminución de los ocupados en relación de dependencia, a excepción del servicio doméstico; un ligero

aumento de los trabajadores por cuenta propia y de los patrones, así como un muy significativo aumento de los "trabajadores familiares sin remuneración fija".





Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

POBLACION OCUPADA SEGUN CATEGORIA OCUPACIONAL

CATEGORIA OCUPACIONAL	1980 (1)	1991	VARIACION PORCENTUAL
	%		
TOTAL	100,0	100,0	91/80
OBREROS O EMPLEADOS	66,9	58,8	-12,3
Sector Público	20,6	18,7	-9,2
Sector Privado	39,7	33,3	-16,4
Servicio Doméstico	6,6	6,8	+3,0
TRABAJADORES POR CUENTA PROPIA	19,7	21,2	+7,1
PATRONES	4,5	6,3	+40,0
FAMILIARES SIN REMUNERACION FIJA	8,9	13,7	+54,0

(1) Se refiere a la población económicamente activa.

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991

El esperado desplazamiento de los trabajadores del sector público no fue absorbido en la Provincia del Chaco por el sector privado, que ha reducido abruptamente su participación, sino por la categoría de trabajadores familiares sin remuneración fija, grupo en el que se refugian los trabajadores en edades jóvenes, en particular varones.

2.1.3.4. Medio Construido

Evolución de la Estructura Urbana Provincial:

En las distintas unidades subregionales de la provincia, cada una con su propio sustento económico y demográfico y por lo tanto con su propio dinamismo, se asientan los ejes y centros que conforman la trama de la organización regional chaqueña, es decir la malla de caminos, vías férreas, etc., que canalizan el crecimiento económico y los centros nodales donde se concentra la actividad secundaria y terciaria.

Si bien los ejes de comunicación presentan una escala jerárquica amplia, podemos distinguir dos grupos que responden a funciones específicas en la organización del espacio:

1. Los ejes de jerarquía nacional, que hacen fundamentalmente a la integración del país;

2. Los ejes de alcance regional o de penetración, que los diferenciamos en una primera aproximación por la disposición meridiana (N-S) de los primeros y zonal (E-O) de los segundos.

La integración del Gran Chaco a la estructura geográfica nacional, se realiza a partir de dos ejes periféricos de jerarquía nacional y aún internacional:

a. Eje oriental: sigue la ruta natural de los Ríos Paraguay-Paraná (antiguo eje económico de la colonia que vincula con Asunción del Paraguay). Se complementa con la traza paralela del Ferrocarril Santa Fe-Barranqueras y con la ruta nacional Nº11 que llega hasta Clorinda, en la confluencia de los Ríos Pilcomayo y Paraguay.

b. Eje occidental: sigue los faldeos y valles de las sierras pampeanas y subandinas, sobre la traza del antiguo camino Real al Alto Perú (eje Córdoba, Santiago del Estero, Tucumán, Salta, Jujuy).

Ambos ejes flanquean el Gran Chaco y se concentran en el Puerto de Buenos Aires. Entre estas vías troncales comienza a afianzarse un incipiente eje intermedio, centrochaqueño, a través de la ruta nacional Nº95 y de los tramos ferroviarios paralelos a ella.

Entre los ejes regionales pueden reconocerse varias jerarquías, en función de su antigüedad relativa y de la riqueza de las áreas que interconectan. En primer lugar, debe mencionarse el eje Resistencia al Oeste, constituido por la línea férrea Barranqueras-Metán y la ruta nacional Nº16 y en segundo lugar el de Formosa al Oeste, vertebrado sobre el Ferrocarril Formosa-Embarcación y la ruta Nº81.

Mientras los ejes meridianos de jerarquía nacional tuvieron como misión básica evacuar la producción regional

especializada hacia el Sur y principalmente a Buenos Aires, los ejes regionales complementarios de aquellos, fueron los promotores del desarrollo, los ejes de roturación y de efectiva puesta en valor de la tierra chaqueña.

Los puntos de intersección de los ejes nacionales y regionales constituyen los lugares privilegiados del espacio para ensamblar los flujos económicos correspondientes a ambas escalas. En esos puntos se establece la interconexión entre ambos, de modo que la concentración y redistribución de bienes y servicios constituye una función básica que estimula el crecimiento urbano en esos lugares determinados.

Este dispositivo favoreció el desarrollo de una trama urbana muy particular. En el Chaco húmedo, los principales centros (Clorinda, Formosa, Resistencia y Reconquista) se localizan en los puntos de contacto del eje nacional del oriente y el arranque de los principales ejes regionales hacia el Oeste. Sobre el eje central, que comienza a vertebrarse en la ruta Nº 95, se destacan los centros de Sáenz Peña, Tostado, etc..

Sobre este dispositivo de base se asienta la red bancaria, comercial, es decir, los elementos motrices que animan esta trama urbana regional y empalman los circuitos económicos que integran la región y el país.

La capacidad de distribución de cada centro está limitada por la capacidad de absorción de la región sobre la que cada uno proyecta su irradiación:

. Los centros de occidente (Jujuy, Salta y Tucumán) han desarrollado sus respectivos hinterlands, preferentemente sobre el eje nacional meridiano, de modo que poco es lo que irradian hacia el Chaco árido, que por otra parte ofrece una capacidad de absorción muy limitada.

. Los centros urbanos del oriente, apoyándose básicamente en los ejes regionales, han penetrado más vigorosamente con sus áreas de influencia hacia el Oeste y han organizado directamente o a través de centros intermediarios de segundo orden, hinterlands más amplios y con mayores riquezas reales y potenciales (es decir, con mayor capacidad de absorción). Dentro de este esquema sobresale la región comandada por la ciudad de Resistencia, que ocupa la mayor área organizada del Gran Chaco.

. El espacio intermedio, Oeste de Formosa, Chaco y sector oriental de Salta y Santiago del Estero, constituye todavía un área carente de organización, una zona de tránsito que empieza a sentir las tensiones que provoca la atracción diferencial desde los centros del Este, del Oeste y del Sur, que intentan incorporarla a sus respectivos circuitos económicos.

Rol del Sistema Urbano Regional:

El dispositivo espacial de la región ha sufrido, al igual que todo el país, el impacto del estancamiento económico y social. Este ha sido acompañado por una marcada emigración, especialmente desde el ámbito rural, y por una concentración de la población en los centros urbanos más jerarquizados y especialmente en las capitales provinciales.

Esta creciente urbanización provocó la formación de núcleos o polos que sirven de intermediarios entre la megalópolis y las áreas rurales, cuyo conjunto constituye una interesante red nodal que debe servir de base para la futura configuración del desarrollo de las regiones periféricas. Las magnitudes que han alcanzado los centros urbanos, pueden asegurar los mercados de significación mínima que induzcan al establecimiento de manufacturas regionales y a la provisión de la fuerza de trabajo requerida por industrias de base de posible localización en la periferia.

Los asentamientos humanos tienen un rol fundamental que desarrollar en el mediano plazo, en la medida que la oferta del medio urbano e inclusive el rural entre a competir inteligente y ordenadamente con la oferta de las regiones centrales de la Argentina y de sus países limítrofes, especialmente Brasil.

A través del tiempo Resistencia aseguró su condición de capital regional, es decir de centro hacia el que convergen las líneas de fuerza de la actividad chaqueña y del Nordeste argentino.

Tanto el nacimiento como el posterior desarrollo del conglomerado urbano que integra el Gran Resistencia, estuvieron estrechamente condicionados por su situación con respecto a su hinterland. Es decir por una posición regional en la que intervienen, además de los condicionantes naturales, los factores humanos que evidencian que el desarrollo urbano depende básicamente de las relaciones entre la ciudad y la región, tanto en profundidad espacial como en intensidad.

En las primeras décadas del siglo, Resistencia se transformó en centro de convergencia de los ejes comerciales donde se eslabonan los movimientos regionales y nacionales. El ex-Ferrocarril Santa Fe la vinculó a los centros del Sur y a los grandes puertos, es decir al dispositivo económico nacional. También tomó nacimiento en el Puerto de Barranqueras la línea férrea troncal que se internaría hacia el Noroeste, en las tierras fiscales de la planicie centro chaqueña, para constituir el eje motor de la colonización y de la expansión algodonera.

Esta conexión ferroviaria y el desarrollo económico del hinterland, posibilitaron la instalación de las primeras industrias de importancia: fábricas de tanino en Puerto Vilelas y en el borde Nordeste del pueblo (próximo a la

estación del ex-Ferrocarril Santa Fe) y las usinas algodoneras (desmotadoras y compresoras, aceiteras y textiles) en la zona portuaria y en las proximidades de las vías del Ferrocarril de Barranqueras, al Oeste.

La terminación de la ruta nacional Nº11, el desarrollo y pavimentación de la red caminera de la provincia a partir de 1960 y la construcción del puente sobre el Río Paraná, reforzaron la posición regional de Resistencia. En efecto, este centro se ha convertido en el principal foco de concentración y redistribución de la región chaqueña, además de proyectarse a todas las provincias del Nordeste argentino.

Infraestructura:

1. Caminos, Red Ferroviaria, Fluvial y Aérea:

La red caminera totaliza un poco más de 20.000 Km distribuidos entre red troncal, primaria, secundaria y rural.

Cuatro rutas nacionales surcan el territorio provincial:

- Nº 11, desde el paralelo 28º hasta el puerto Eva Perón.
- Nº 16, desde el puente General Belgrano hasta Taco Pozo.
- Nº 89, desde General Pinedo hasta el límite con Santiago del Estero.
- Nº 95, desde Santa Sylvina hasta el empalme entre la Ruta provincial Nº 9 y Tres Isletas.

Las Rutas Nº 3, 4, 5, 6, 9, 56, 90 y 94, corresponden al sistema provincial e interconectan diferentes localidades y regiones con la red troncal principal.

La red ferroviaria tiene una extensión aproximada de 1.200 Km y se encuentra en este momento bajo administración del Ferrocarril General Belgrano, con una trocha de un metro. La red troncal une Buenos Aires, Santa Fe, General Pinedo, Avia Terai, Pinachal, Pocito y la red secundaria une las localidades de Avia Terai, Sáenz Peña, Resistencia y Barranqueras.

El Puerto Barranqueras está ubicado sobre la margen derecha del Río Paraná, con un muelle de 795 metros de longitud y 20 metros de ancho. Tiene una superficie de almacenaje cubierta de 7.500 m2 y al aire libre de 19.500 m2.

En cuanto a la red aérea, la provincia cuenta con un moderno aeropuerto internacional en Resistencia con una longitud de pista de 2.748 metros, alternativa de Ezeiza en vuelos internacionales. En Presidencia Roque Sáenz Peña hay un aeródromo y distribuidas en diferentes localidades del interior, más de diez pistas de aterrizaje.

Sin embargo, de los medios de transporte existentes en la actualidad, el único sistema que ha tenido una cierta mejoría

es el vial. Ello no implica su expansión o integración total, ya que la red secundaria y la vinculación Oeste sigue teniendo un franco abandono. No podemos decir que los restantes sistemas de transporte siquiera se mantengan regularmente. La conservación del sistema fluvial (Ríos Paraná, Paraguay, Bermejo, Pilcomayo) continúa en su mínima expresión, el ferroviario con limitadas expectativas de subsistencia y el aéreo se mantiene con dificultad.

Es digno de señalar el gran impacto en el desarrollo del intercambio comercial y turístico que ha significado la construcción de puentes nacionales e internacionales, comenzando con el de Uruguayana-Paso de los Libres y siguiendo por el General Belgrano (Corrientes-Resistencia), Foz de Iguazú - Ciudad del Este, Asunción - Puerto Falcón - Clorinda, Tancredo Neves (Foz de Iguazú - Puerto Iguazú), Posadas-Encarnación, además del que cruzará la Represa de Yaciretá y del proyectado entre Sao Borja y Santo Tomé.

2. Energía:

Conectada a toda la potencia eléctrica instalada en el país a través del Sistema Interconectado Nacional RIEL-NEA, el servicio de transmisión, subtransmisión, distribución y comercialización está a cargo de la empresa SECHEEP (Servicios Energéticos del Chaco, Empresa del Estado Provincial). La capacidad instalada alcanza los 120.000 Kw, generada en centrales instaladas en diferentes localidades.

3. Agua

El Chaco sufre los efectos sucesivos de una prolongada crisis estructural en materia de aprovisionamiento de agua para uso urbano y agro-industrial. También carece de dicha infraestructura en materia de riego agrícola y uso ganadero.

Actualmente, los recursos hídricos provinciales están conformados básicamente por:

. Lluvias: la provincia dispone de un régimen pluviométrico muy desigual. Aproximadamente el 70% de las lluvias se concentran entre los meses de septiembre-octubre a marzo-abril y varían de 1.100 mm en el Este a 600 mm en el Oeste, cantidad de por sí nada despreciable si contraponemos a otras regiones más áridas de nuestro país o de otras regiones en el mundo que, a pesar de no contar suficientemente con este recurso, han logrado un mayor grado de desarrollo.

. Cursos de agua superficiales: se cuenta con dos cursos fluviales importantes que bañan las fronteras Norte y Este de nuestro territorio, como también con cursos menores (tributarios del Río Paraná, de esteros y lagunas) y cursos secos (o paleo cauces que en las épocas de lluvias se llenan) que en conjunto conforman un sistema, que razonablemente utilizado puede asegurar un caudal de agua disponible para diversos usos, principalmente humano, sobre todo en las épocas

de poca lluvia.

. Aguas Subterráneas: el recurso en si no es el óptimo, por su cantidad y calidad, que lo restringe al uso principalmente ganadero y solo en algunos lugares para consumo humano. Estas aguas presentan frecuentemente cierto nivel de contaminación, que se puede agravar a medida que se intensifiquen las actividades agrícolas a través de la incorporación de nuevos recursos tecnológicos. El uso generalizado de productos químicos, dadas las características de relieve y suelo, podrían provocar la inutilización de estos reservorios por el efecto de residuos contaminantes.

El agua se transporta desde el Río Paraná a todo el interior (conectado a la red del acueducto), abasteciendo a las principales ciudades vecinas a la ruta 16 hasta Sáenz Peña y de allí al Sur por la ruta 95, hasta Villa Angela. En total, aproximadamente 150.000 usuarios se nutren del sistema que incluye además de los conectados a la red domiciliaria, el abastecimiento a establecimientos industriales y comerciales. La región Sudoeste no integra el sistema, la región Noreste tampoco dispone del acueducto pero la abundancia relativa del agua de superficie amortigua en parte sus demandas.

Dos son los sistemas de acueductos que llevan agua potable a localidades del interior:

Bermejo-General San Martín: con estación de toma y planta potabilizadora sobre el Río Bermejo, conduce el agua 25 km hasta la localidad de General San Martín donde se distribuye a través de una red domiciliaria.

Barranqueras-Sáenz Peña-Villa Angela: se divide en dos tramos.

1) Barranqueras-Sáenz Peña: con una planta potabilizadora con capacidad de 1.200 m3/hora. La estación de toma se halla instalada sobre la ribera del riacho Barranqueras. Tiene una longitud de 172 km y en la Escondida posee una estación de bombeo con una cisterna igual a la que se instaló en el establecimiento de recepción ubicado en la ciudad de Presidencia Roque Sáenz Peña donde la red domiciliaria tiene más de 100.000 metros de longitud, alrededor de 8.000 conexiones y atiende a más de 50.000 habitantes. Durante su recorrido abastece a 9 localidades.

2) Sáenz Peña-Villa Angela: este acueducto de 70 cm de diámetro y 90 km de longitud transporta los caudales excedentes del acueducto anterior, sirviendo en su trayecto a cuatro localidades y abasteciendo en Villa Angela a más de 25.000 habitantes.

El Acueducto Barranqueras-Sáenz Peña-Villa Angela, a pesar de su corta existencia, ya se encuentra saturado puesto que no abastece satisfactoriamente la demanda y que se encuentra en un estado que no es el óptimo.

Entre los principales problemas en este tema debemos citar:

. Deficiencias de abastecimiento de agua en cantidad y calidad para las áreas Central y Oeste, tanto por insuficiencias de infraestructura como de prospección del recurso subterráneo. Las deficiencias de calidad se relacionan con los altos tenores de salinidad y toxicidad mineral.

. Escasa captación de agua superficial para consumo. Los servicios de agua potable son deficitarios en el abastecimiento en cuanto a cobertura y caudal. Se está ante una situación potencial de emergencia hídrica relativa al abastecimiento de agua potable a toda la red conectada al acueducto Barranqueras-Sáenz Peña-Villa Angela que, por motivos de diseño original (no se incorporaron las protecciones catódicas a los caños de hormigón armado) y del relativamente bajo nivel de mantenimiento (se cuenta con informes de SAMEEP al respecto), puede en cualquier momento dejar de funcionar. Al margen o a la par de ello, es necesario incrementar el volumen de agua con dicho destino, pues el acueducto ya no abastece adecuadamente a la red en cuestión.

Así también, se debe dotar de la infraestructura necesaria de distribución y abastecimiento a otras localidades del interior de la provincia.

Vivienda:

A partir de la fecha del Acuerdo entre el Gobierno Nacional y los Gobiernos Provinciales del 12 de setiembre de 1992 y su ratificación por Ley Nacional 24.120, el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda del Chaco dispone de los recursos financieros destinados a las operatorias vigentes (FONAVI, Vivienda de Emergencia, Infraestructura Básica de Emergencia, etc.) y los programas que la jurisdicción considere prioritarios de encarar para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población.

El déficit neto en obras licitadas es de 112.534, 4.700 están licitadas sin iniciar y la demanda relevada (para los sectores de menores recursos) es de 20.945 viviendas. Se hallan en ejecución 1.559 y programadas 4.534. La cantidad de viviendas contabilizadas durante el Censo Nacional de 1991 fue de 211.403 unidades.

VIVIENDAS:

Urbanas	.....	148.206 viv.
Rurales	.....	63.197 viv.
TOTAL VIV.	.....	211.403 viv.

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991

Viviendas Deficitarias en el Chaco:

El Chaco ocupa el 4º lugar en cuanto a viviendas deficitarias a nivel país, con valores equivalentes a 115.318 hogares, integrando el grupo de provincias con mayor criticidad (más del 40% de la población vive en viviendas deficitarias).

	Viviendas Deficitarias			No	Total
	Recuperables	Irrecuperables	Total	Precarias	Viviendas
Chaco	79.833 40,3 %	35.485 17,9 %	115.318 58,2 %	82.785 41,8 %	198.103 100 %

Fuente: Anuario Estadístico de la República Argentina 1994.

Evolución del Déficit:

Se observa una reducción importante de hogares que habitan viviendas irrecuperables según puede constatarse en el cuadro comparativo siguiente, aunque las cifras totales se incrementan.

	1980 Viviendas Deficitarias			1991 Viviendas Deficitarias		
	Recuperab.	Irrecup.	Total Viv.	Recuperab.	Irrecup.	Total Viv.
Chaco	38,7 %	32,3 %	150.616	40,3 %	17,9 %	198.103

Fuente: Anuario Estadístico de la República Argentina 1994.

Tenencia:

El Chaco figura entre las provincias con más del 20% de sus hogares en situación de tenencia irregular. Junto a Formosa tiene los índices más altos del país en este rubro, al superar el 30%.

	Situación Legal (%)				Situación Irregular (%)					
	Prop.	Ing.	Ocup.	Total	Mejor	Pres.	Hecho	Otros	Total	TOTAL
Chaco	55,8	7,9	5,5	69,2	13,8	14,5	1,7	0,9	30,8	100

Fuente: Anuario Estadístico de la República Argentina 1994.

Carencia de servicios:

Provisión de Agua Corriente: El Chaco tiene junto a Santiago del Estero y Buenos Aires los porcentajes más altos de carencia de servicios de agua, superando el 47% sobre un total promedio del país del 31,7% (Fuente: Anuario Estadístico de la República Argentina 1994).

Cloacas: El Chaco comparte con Misiones, San Juan y Santiago del Estero los mayores índices, superando el 85% de déficit. El total promedio del déficit del país es del 64,4% (Fuente: Anuario Estadístico de la república Argentina 1994).

2.2. RESEÑA HISTORICA DE LA CONFORMACION DEL PARQUE HABITACIONAL CHAQUEÑO A TRAVES DE OPERATORIAS OFICIALES

Período 1930/1945

Vilelas: National Lead (26) y Molinos (12)
Barranqueras: Fandet (62)

Los primeros conjuntos construidos en el Chaco cuando todavía era Territorio Nacional, son pequeños agrupamientos de viviendas individuales que se levantaron dentro de los predios afectados a actividades industriales. Tal es el caso del conjunto de la ex fábrica de plomo de la National Lead en la década del 30, el de la fábrica aceitera de Molinos Río de la Plata (Bunge y Born), ambos en Vilelas y ya sobre el 45 el conjunto de La Fandet (desmotadora algodonera e hilandería de fibra) en Barranqueras.

El crédito se canalizaba a través de las empresas y la propiedad de las mismas quedaba en su poder hasta la finalización de los empréstitos o créditos, para un eventual traspaso posterior a los usuarios (cuando éstos saldaran la deuda con el Estado), siendo en estos casos los empleados y obreros de las fábricas, usufructuarios de las mismas.

Actualmente, en los dos últimos casos las viviendas siguen en propiedad y por lo tanto bajo responsabilidad de mantenimiento de las empresas, no así el primero en que la fábrica quebró hace ya más de 20 años. El sector de viviendas para obreros quedó en situación de tenencia precaria, entrando en un proceso de deterioro tal que ya en 1975 era difícil distinguirlo de otros asentamientos espontáneos vecinos, salvo por su particular conformación de agrupamiento en círculo con servicios de W.C. y lavaderos en el centro.

La Comisión de Casas Baratas, ente que operaba a nivel nacional en las construcción de viviendas, no llegó a concretar en el Chaco operatoria alguna.

Período 1945/1955

Durante el siguiente período 1945/1955, se proyectan tres barrios en Resistencia: Barrio Ferroviario (78 viviendas), Monseñor de Carlo (48 viviendas) y Progreso y Arazá (120 viviendas), interviniendo la Administración Nacional de Vivienda dependiente de la Secretaría de Trabajo y Previsión.

Resistencia: Ferroviario (78)

El primero pertenecía originalmente a la Administración General del Ferrocarril Nacional General Belgrano. Localizado en su momento lejos del área urbana consolidada, conformó el núcleo generador de un sector residencial de buena calidad habitacional. Sus viviendas, de propiedad privada y habitadas en su mayoría por sus propios dueños, han sufrido modificaciones que hicieron desaparecer en algunos casos los

rasgos originales de conjunto pero que en sí mismas no presentan graves problemas de deterioro (comparadas con el estado promedio de la localidad). Realizadas las obras de defensa contra inundaciones y la pavimentación del sector, el barrio se convirtió en un sector urbano residencial cotizado por su fácil conexión al centro.

Monseñor de Carlo (48)

Las viviendas individuales de este barrio originalmente destinado a obreros, fueron adjudicadas en su gran mayoría a empleados de la Gobernación Provincial. Al igual que el anterior, en general se encuentra en buen estado. Aún conserva los rasgos originarios de la tipología (californiana) a pesar de los agregados y modificaciones de uso de las mismas.

Progreso y Arazá (120)

El plan no llegó a concretarse. El terreno fue parcelado y entregado en propiedad a vecinos de escasos recursos que construyeron las viviendas por su cuenta. Actualmente conforman las extensas barriadas aledañas a la Universidad (UNNE), en lento proceso de mejoramiento.

Período 1955/1973

A principios de la década del 60, las políticas implementadas tendían a canalizar la acción a través del crédito individual lo que llevó a la consolidación de la trama al construirse sobre terrenos privados con servicios.

En este período y como consecuencia de la crisis económica que afectó al campo (crisis del algodón), se intensificó la emigración rural y el consecuente crecimiento periférico de los centros urbanos del Chaco, conformándose importantes asentamientos precarios en terrenos tanto estatales como privados. La magnitud de los mismos es proporcional a la escala de los poblados y su ubicación respecto de la traza de caminos pavimentados que se ejecutan hacia 1965.

Se conforman en Resistencia las siguientes 'Villas': Cacique Pelayo, Villa Elba, La Isla, Rinconadas del Río Negro, Santa Catalina, Villa Aeropuerto, Tenien-Aeropuerto, Teniente Saavedra, San Juan Inundados, Villa Forestación y La Toma, densificándose la zona ocupada del Arazá.

La mayor concentración se produjo en Resistencia donde en 10 años, entre 1960 y 1970, se localizaron alrededor de 4.000 familias.

Resistencia: Villa Chica (96), Monoblock Radio (24), Villa Chica (15), La Liguria (10), Vilelas (15), Manzana 60 (48) y IPS (60).

Esta situación llevó a la imperiosa necesidad de implementar acciones sobre estos sectores, iniciándose planes de ayuda

mutua. Tal es el caso del Barrio General Obligado, en Resistencia. Se inicia también la construcción de viviendas individuales en Villa Chica, ejecutadas a través del Instituto de Previsión Social.

Organizada la Dirección de Vivienda, se realiza la primera experiencia de construcción en Propiedad Horizontal con el conocido 'Monoblock de Radio Chaco' (se trataba de un conjunto, pero solo fue construido uno de ellos). Adjudicado principalmente a profesionales y personal de la Casa de Gobierno de la Provincia, fue rápidamente ocupado por inquilinos ya que sus propietarios pasaron a viviendas individuales de ubicación más céntrica. Mas que contratos se establecían acuerdos no formalizados, en la medida que no podían ser alquilados ni vendidos hasta no completarse el pago completo de los departamentos.

Esta situación sumada al hecho de encontrarse rodeado de viviendas precarias construidas sobre terrenos estatales, sin pavimentos en su entorno y fundamentalmente sin tener organizada la administración del consorcio llevó al edificio al deterioro prematuro, situación que fue revertida posteriormente al sanearse la propiedad del mismo y organizarse el consorcio. Esta recuperación se produjo cuando en sus alrededores se implementaron acciones de consolidación a través de la mensura, el parcelamiento, el saneamiento de zonas inundables y la apertura y perfilado de calles. Construyéndose en el terreno inmediato viviendas para gremios financiadas por el Banco Hipotecario Nacional, ya en la década del 80.

Dentro del mismo período se construyeron 15 viviendas en Vilelas y se ejecutaron 10 viviendas en La Liguria, a partir de un concurso de Proyecto.

Por Convenio con la Municipalidad se construyeron 48 viviendas en la Manzana 60, que actualmente están inmersas en la trama y que constituyen un área de muy buena calidad habitacional.

Período 1966/1973

A fines de la década del 60, con el Plan PEVE (Plan de erradicación de Villas de Emergencia), el Estado intensifica su acción atendiendo a los sectores de menores recursos.

En la Provincia del Chaco 1966 marca el inicio de una labor fecunda en la búsqueda de soluciones para paliar el déficit habitacional.

A través de los PEVEP (Planes de Erradicación de Villas de Emergencias Provinciales) se ejecutan los siguientes conjuntos habitacionales en Resistencia a través de la Dirección de Viviendas:

Independencia (250) Ayuda Mutua, Don Enrique (224), Río Negro (470) y Toba primera etapa (109).

Al mismo tiempo se realizan por el Plan Federal de Vivienda financiado por el Banco Hipotecario Nacional:

Barrio Paykín (188).

Al finalizar el período a través del Plan VEA:

Don Enrique segunda etapa (336).

Villa Don Enrique, construido sobre un área vacía (las tierras de Atuel), constituyó el núcleo generador del sector donde en etapas sucesivas el Estado construyó la mayor cantidad de viviendas en Resistencia, durante la década del 80.

Se realizaron también tareas de saneamiento y aperturas de calles con las Comisiones Vecinales en Villa San Juan y Federal.

En este período se inicia la acción en otras localidades del interior tales como:

Sáenz Peña (300), Villa Angela (56), Quitilipi (24), Machagai (20), Plaza (20) Las Breñas (20), Charata (20), Pinedo (20), Pampa del Infierno (20), Tres Isletas (20), Castelli (20), San Martín (20), Las Palmas (20), La Escondida (8) y Puerto Tirol (8).

Se construyeron los primeros 15 conjuntos habitacionales en localidades del interior, alrededor de 600 viviendas y más de 1500 en la Capital Provincial, tratando de adecuar la respuesta al perfil de la demanda.

Estos barrios del interior conformaron sectores homogéneos, en algunos casos de más alto nivel de calidad constructiva y habitacional que la media de la localidad. Pero sufrieron, como el resto de las edificaciones, el impacto producido por las alteraciones del suelo, las inundaciones y el surgimiento de las napas freáticas (fenómeno que tuvo lugar a principios de la década del 80).

Período 1973/1976

Siguiendo los objetivos y planes de nivel Nacional, en la Provincia del Chaco se implementaron acciones a través de la Subsecretaría de Viviendas y Urbanismo, dependiente del Ministerio de Bienestar Social.

A través del Plan '17 de Octubre' se otorgaba créditos a entidades intermedias, sindicatos, cooperativas y consorcios, con destino a la construcción de conjuntos habitacionales. La operatoria era manejada por el Banco Hipotecario Nacional.

El Plan 'Eva Perón' estaba destinado a propietarios de terrenos que contaran con infraestructura mínima. Como en el caso anterior, la operatoria era manejada por el Banco Hipotecario Nacional que exigía la construcción de prototipos

diseñados por esa institución para toda la Nación.

El tercer Plan era el "Alborada", a través del cual se llevaba a cabo la acción directa del Estado y estaba orientado según los objetivos, a los sectores de menores recursos. Esta obras debían ser proyectadas, licitadas, dirigidas y controladas por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, organismo que sustituyó a la Dirección de Vivienda en agosto de 1974.

La Nación había asignado al Chaco un cupo de 17.863 unidades, las que debían ser construidas en el período 1973/1977, correspondiendo esta cifra a una programación en base a la cual el déficit se absorbía en 15 años.

El Plan de la Provincia del Chaco en este período preveía la siguiente construcción de viviendas:

Por el Plan 17 de Octubre ..... 5.886 viviendas
Por el Plan Eva Perón ..... 4.009 viviendas
Por el Plan Alborada ..... 7.968 viviendas

En el Gran Resistencia se inició la implementación de una primer parte del Plan, con las siguientes obras:

Plan 17 de Octubre: Barrio Sindicato Viales, Barrio San Cayetano, Barrio Jorge Newbery, Barrio de Empleados Bancarios, Barrio de Empleados de Correos, Barrio de Suboficiales Barranqueras, Edificio de Departamento Santa Gertrudis I, Edificio de Departamentos Santa Gertrudis II, Edificio de Departamentos de Viajantes y Conjuntos Habitacionales La Fabril.

En cuanto al Plan Alborada, la Subsecretaría adoptó el criterio de volcar el mayor peso de la inversión en la localidades del interior, considerando que en el Gran Resistencia se encontraban en finalización de obra 1350 viviendas correspondientes a planes anteriores y que se requería consolidar los centros del interior. Por otro lado la Subsecretaría, no contaba en ese momento con disponibilidad de tierras en zonas urbanas con el mínimo de infraestructura que solicitaba Nación. Por lo tanto la construcción de viviendas quedó para una segunda etapa, iniciándose solo las siguientes obras:

Barrio Provincial (76), Barrio del Oeste (44), Barrio Barranqueras (55), Barrio La Loma Barranqueras (120), Barrio La Toma (100) y Barrio en Vilelas (54).

Además de estas 464 viviendas se llevaron a cabo por planes especiales:

Villa Libertad Antichagásica (15) y Barrio Toba (119).

Por Convenio entre la Provincia y la Universidad Nacional del Nordeste se iniciaron trabajos de consolidación en:

Villa Santa Catalina (200 familias).

Se continuó también con la consolidación de Villa San Juan y Federal por administración directa.

En el interior, en enero de 1974, fueron licitadas 2259 viviendas distribuidas en 33 localidades. Al igual que las iniciadas en el Gran Resistencia, éstas fueron terminadas en el período posterior.

Período 1976/1984

Estos conjuntos o edificios perteneciente a los planes '17 de Octubre' y 'Alborada' al producirse la intervención militar de 1976 estaban en plena construcción y fueron en su mayoría terminados en ese período.

En el Barrio del 'Sindicato de Viales' quedaron 81 viviendas en construcción sin terminar desde entonces. El caso fue muy estudiado, siendo una de las trabas principales el conflicto generado por un juicio iniciado por el proyectista y los costos que suponía terminarla, dado que se calculaba que éstos superaban el valor que se había fijado en las nuevas operatorias por unidad de vivienda terminada.

Se trata de una de las situaciones que desde entonces ha quedado sin resolver, constituyéndose en un enclave de deterioro al ser ocupado por familias en condiciones precarias. Se encuentra por su ubicación en un sitio preferencial, inmerso en un área de viviendas de buena calidad habitacional y de servicios.

Otro caso es el del barrio San Cayetano, construido en cercanías de Villa Don Enrique, con una tipología de conjunto que despertó grandes expectativas por tratarse de tiras articuladas en tres niveles con pasillos que interconectaban las viviendas en distintos niveles, rescatando rasgos formales de tipologías que calaban hondo en el sentir popular, con techos rojos en pendiente y perfiles recortados. Era codiciado por sus potenciales usuarios por sus duplex, cuyos interiores superaban en calidad lo habitual en el lugar.

La escala de los espacios exteriores hacía prever un barrio parque con entornos forestados y parquizados. Sin embargo, el estado actual en que se encuentra este barrio hace que se ponga especial atención en analizarlo. Una de las puntas del problema, quizás la más importante, pasa por el tema 'Consorcios'. La falta de hábitos del lugar respecto a la convivencia en condominio sumado a la falta de previsión de los organismos técnicos, hizo de la ocupación el inicio de una cadena de conflictos potenciados por la acción de grupos políticos que encontraron en los barrios tierra fértil para sus objetivos, agravando la situación al crearse un clima de tensiones poco apto para el logro de una acción vecinal fecunda en tareas de mantenimiento y mejoramiento de los espacios comunes. Esta situación de deterioro avanza sin

control destruyendo uno de los conjuntos potencialmente mejores y donde se volcaron importantes fondos, ya que las viviendas de estas operatorias eran las más costosas.

Los promisorios espacios libres -sin control- comenzaron a ser ocupados como estacionamientos abiertos primero y cubiertos después, donde cada uno lo hizo a su manera conformando un verdadero muestrario de construcciones precarias y poniendo en evidencia una de las falencias típicas de muchos barrios construidos en la provincia a partir de la idea de que en sectores de la población obrera y más aún de sectores de menores recursos, el automóvil no requiere un espacio significativo.

En este caso, como en otros donde las calles están subdimensionadas y no se ha previsto el espacio de estacionamiento dentro del terreno de las viviendas, la realidad confirma que esta era una premisa falsa ya que no solo hay muchos vehículos sino que son de mayor tamaño (en el interior de la provincia es alto el porcentaje de camionetas y camiones).

Otra de las premisas falsas fue suponer que era posible impedir la transformación del living de las viviendas en comercios. La necesidad del trabajo de la mujer, que en la vivienda cumple el doble rol de ama de casa y trabajadora ya sea en comercio u otra actividad de servicio y el costo que significa el alquiler de locales destinados específicamente a esto, plantea realidades ineludibles, con la consiguiente modificación de fachadas y cartelería indicativa no prevista.

EL FONAVI

El plan específico de este período se implementa a partir de 1978 luego de la innovación producida en la conformación de los fondos destinados a la construcción de viviendas.

Al pasar la Subsecretaría de Vivienda a constituir el Instituto de Vivienda y Desarrollo Urbano, lanza este último un plan de viviendas a través de licitaciones de proyecto y precio donde las empresas oferentes debían aportar el terreno y sobre un valor base estimado en un promedio de 15 mil dólares por vivienda, calculada en 60 metros cuadrados. Se aceptaban mejoras en la calidad, cantidad o equipamiento complementario.

El IPDUV lanzó en 1978 un Plan de 6.740 viviendas, cubriendo con la operatoria FONAVI los 30 centros urbanos más importantes de la Provincia.

A partir de estas operatorias se construyeron los grandes conjuntos de 1000 viviendas en Resistencia y los de 700 en Presidencia Roque Sáenz Peña. En todos los casos, si bien el prototipo variaba de acuerdo a la empresa, las Normas de Habitabilidad impuestas por el FONAVI, provenientes de la "Subsecretaría de Vivienda de la Nación", eran tan estrictas

que las variantes eran mínimas.

En los nuevos conjuntos el valor fijado por vivienda era sensiblemente menor, pero no se modificaba la superficie sino la calidad de terminación. Esto explica en parte el porque del deterioro tan acelerado de estos conjuntos, cuando recién tienen 15 años de construidos.

Como vemos, en los últimos años han habido significativos cambios en la situación de la vivienda de los sectores de pocos recursos, debido principalmente a dos factores. Uno de ellos es la activa participación del Estado Nacional, que ha promovido la canalización de vastos recursos hacia el sector, incrementando su participación en el total de ese rubro. El otro se refiere a la tendencia en la utilización de métodos de construcción en gran escala: ha sido considerable la proliferación de conjuntos masivos de vivienda, que incluyen la infraestructura y en muchos casos el equipamiento comunitario.

Ambas tendencias han abierto nuevas posibilidades para el mejoramiento de la situación de la vivienda, así como para una mayor satisfacción de las necesidades y demandas por parte de la población con ingresos bajos. Simultáneamente, sin embargo, se plantean numerosos problemas, muchos de los cuales permanecen aún sin respuesta.

Una causa identificable de desajustes radica en que las soluciones en gran escala no han permitido a los hogares tener una participación en la construcción de su medio ambiente. La mayor parte de las nuevas viviendas son unidades normalizadas que integran grandes proyectos. El conocimiento de las necesidades y actitudes del consumidor es escaso, necesariamente.

Es factible entonces, que las necesidades definidas solamente por los diseñadores y entidades oficiales no se correspondan como es deseable con las de los usuarios y que, por ejemplo, se prioricen ciertos aspectos de la vivienda y se desestimen otros, cuando en realidad las demandas pueden apuntar hacia el contrario.

Esta tendencia de grandes concentraciones en las aglomeraciones urbanas trajo también aparejado otros dos problemas básicos, intensificados en los últimos años:

. caída de la calidad de vida de los conjuntos habitacionales;
. delincuencia y drogadicción.

Desde nuestro ámbito, solo podemos aportar caminos a la solución de los primeros e incorporar críticas al segundo.

Actualmente, la postura es tender hacia la descentralización. Esto implica mejorar los conjuntos habitacionales existentes, devolviendo la calidad de vida y la seguridad a la gente que allí habita y planificar mejor los nuevos conjuntos, con una

escala más adecuada.

Hoy lo que se intenta, es hacer barrios más pequeños (ya no más de 1000 viviendas), que agrupen aproximadamente 150 viviendas o menos e incorporar estos nuevos barrios a la trama urbana existente. Si hay suficiente terreno, cada uno tendrá su lote y si no lo pueden tener, se plantea la construcción en bloque pero tratando siempre de recrear la cuadrícula tradicional.

3. ANALISIS Y EVALUACION PARTICULARIZADA DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS POR OPERATORIAS OFICIALES

3.1. DEFINICION DEL CAMPO DE TRABAJO

El estudio se realiza en dos escalas paralelas:

a. a nivel provincial, detectando la problemática general (cantidad de barrios y viviendas degradadas, muestreo general de patologías y degrado);

b. a nivel urbano, en dos localidades, donde se profundiza el análisis y se efectúa el muestreo de patologías y degrado a escala de sector urbano.

3.2. ESCALA PROVINCIAL

Se trata de definir Criticidad por temporalidad, para lo cual se incluyen en esta lista aquellos barrios de más de 10 años de construidos, realizándose un análisis pormenorizado de las localidades donde se concentra la mayor cantidad de viviendas (Gran Resistencia y Presidencia Roque Sáenz Peña).

Este cuadro sintetizaría en números la potencial demanda de nuevas operatorias orientadas al mejoramiento de viviendas, que estando todavía en período de financiamiento se encuentran en proceso de acelerado deterioro.

CUADRO CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS EN LA PROVINCIA DEL CHACO, POR LOCALIDAD, POR OPERATORIAS OFICIALES BAJO RESPONSABILIDAD DEL IPDUV Y DEL BHN HASTA 1986

MUNICIPIOS		BARRIOS			VIVIENDAS		
Nº	Denominación	IPDV	BHN	TOTAL	IPDV	BHN	TOTAL
1	Gran Resistencia	71	43	114	13296	3244	16540
2	Pcia.R.S. Peña	12	2	14	2807	60	2867
3	Avia Terai	6		6	108		108
4	Basail	2		2	30		30
5	Campo Largo	6		6	123		123
6	Ciervo Petiso	1		1	20		20
7	Cnia. Aborigen	1		1	10		10
8	Cnia. Benitez	1	1	2	10	100	110
9	Cnia. Elisa	2	1	3	44	40	84
10	Cnias. Unidas	3		3	60		60
11	Concep. Bermejo	4		4	87		87
12	Cnel. Dugraty	4		4	70		70
13	Corzuela	5		5	152		152
14	Cote Lai	2		2	20		20
15	Charata	7	1	8	534	136	670
16	Charadai	2		2	30		30
17	Chorotis	1		1	5		5
18	El Sauzalito	1		1	15		15
19	El Sausal	1		1	40		40
20	El Espinillo	2		2	14		14
21	Enrique Urien	1		1	12		12
22	Pte. Esperanza	2		2	20		20
23	Gancedo	1		1	20		20
24	Gral. Capdevilla	1		1	8		8
25	Gral. Pinedo	7		7	298		298
26	Gral. San Martin	11		11	755	50	805
27	Gral. Vedia	3		3	62		62
28	Haumonia	1		1	10		10
29	Hermoso Campo	3		3	94		94
30	Horquilla	1		1	10		10
31	Isla del Cerrito	1		1	20		20
32	Itin	1		1	10		10
33	J.J.Castelli	7	1	8	345	144	489
34	Las Breñas	6	1	7	462	160	622
35	La escondida	4		4	128		128
36	La Leonesa	5		5	391		391
37	La Clotilde	4	1	5	82	24	106
38	Laguna Limpia	1		1	20		20
39	Las Garcitas	3		3	53		53
40	Lapachito	1		1	15		15

MUNICIPIOS		BARRIOS			VIVIENDAS		
Nº	Denominación	IPDV	BHN	TOTAL	IPDV	BHN	TOTAL
41	La Tigra	2	1	3	51	30	81
42	La Verde	4		4	66		66
43	La Matanza	1		1	10		10
44	Los Frentones	3		3	59		59
45	Machagai	6	2	8	330	143	473
46	Makallé	2		2	13		13
47	Margarita Belén	4		4	95		95
48	Nva. Pompeya	1		1	10		10
49	Napenay	1		1	10		10
50	Pampa Almirón	1		1	12		12
51	Pampa del Indio	3		3	118		118
52	Pampa Landriel	2		2	20		20
53	Pampa d Infierno	4		4	102		102
54	Pcia de la Plaza	5	1	6	245	100	345
55	Pcia. Roca	3		3	83		83
56	Puerto Bermejo	4		4	92		92
57	Puerto Tirol	5		5	358		358
58	Quitilipi	5	1	6	362	200	562
59	San Bernardo	4	1	5	138	40	178
60	Samuhú	3		3	48		48
61	Santa Silvina	7		7	157		157
62	Taco Pozo	2		2	65		65
63	Tres Isletas	6	2	8	296	220	516
64	Villa Angela	10	1	11	1063	32	1095
65	Villa Berthet	6		6	212		212
66	Villa Bermejito	1		1	18		18
67	Wichi	2		2	25		25
TOTALES		295	60	355	24348	4723	29071

Según los datos relevados observamos que hay 29071 viviendas en la Provincia distribuidas en 355 conjuntos habitacionales, en estado de deterioro acelerado.

Estas representan el 19% del total de casas y departamentos y el 19,6% de las viviendas urbanas de la provincia.

Estas viviendas figuran en las encuestas habitacionales como buenas, porque los indicadores de conservación no tienen peso en la ponderación (Ver punto 3.4.2. Comentario sobre el criterio adoptado para la encuesta habitacional vigente. Verificación de puntajes en los conjuntos habitacionales).

3.3. ESCALA URBANA

3.3.1. INTRODUCCION: LAS ATIs (centros de tamaño intermedio)

Para ingresar al estudio particularizado de los centros urbanos de mayor jerarquía en la Provincia, previamente debemos clasificarlos y encuadrarlos dentro de determinada tipología de asentamientos urbanos.

A partir de la distribución de la población, se definen tres categorías según el tamaño de los asentamientos:

Categoría I: menos de 50.000 habitantes.
Categoría II: más de 50.000 habitantes (aglomeraciones de tamaño intermedio, también denominadas ATIs).
Categoría III: Gran Buenos Aires.

En 1950 la población del Gran Buenos Aires casi duplicaba la del conjunto de las demás aglomeraciones de 50.000 habitantes (ATIs) mientras que en 1991 prácticamente solo las igualaba. La macrocefalia disminuyó, aunque persiste la primacía.

El análisis de las aglomeraciones por categoría indica que entre 1950 y 1991 las ATIs han duplicado su participación relativa y se han cuadruplicado en valor absoluto, mientras el Gran Buenos Aires solo se duplicó.

Mientras en 1950 más de la mitad de la población pertenecía a la categoría I, la categoría II representaba 1/6 de la población y la categoría III era igual a 1/3. En 1991 las tres categorías tenían valores similares (1/3).

La población de las ATIs, en su mayoría, superaron los índices de crecimiento del país.

Esto significa una completa metamorfosis del sistema argentino de asentamientos donde las ATIs juegan un papel preponderante, especialmente las del Norte y las del Sur que evidencian un mayor crecimiento que las pampeanas.

El desarrollo de las ATIs se considera un indicador favorable en la búsqueda de elevar la calidad de vida de la población con criterio equitativo.

3.3.1.1. Las ATIs en el Chaco

Dentro de la categoría II figuran los centros en estudio, Gran Resistencia y Presidencia Roque Sáenz Peña, figurando el primero como centro intermedio en 11º orden y en lugar 46º el segundo, consignándose los siguientes datos de población en miles:

Evolución de las ATIs en el Chaco:

	1960	1970	1980	1991	
Gran Resistencia	112	148	220	291	3.9 %
Pcia. Roque Sáenz Peña	29	39	49	64	2.8 %

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1960/1970/1980 y 1991.

Si establecemos una relación con los totales de crecimiento de las 55 localidades que integran las ATIs en la Argentina, cuyo promedio de crecimiento es del 2.9%, podremos observar que el Gran Resistencia está por sobre el promedio en un punto, en tanto Presidencia Roque Sáenz Peña se encuentra solo en un 0.1% por debajo del promedio.

La estructura poblacional de la provincia puede ser caracterizada en su dinámica por una creciente urbanización, asociada a las consecuencias de la crisis rural y a una demanda sostenida de mano de obra terciaria.

Así es que el 70% de la población reside en 37 localidades con más de 2.000 habitantes (en 1980 eran 28), el 3.6% lo hace en 57 localidades menores de 2.000 habitantes (población rural concentrada) y el 26.4% restante corresponde a la población rural dispersa.

El 50% de la población urbana del Chaco se ubica en los Departamentos San Fernando (donde se encuentra el área metropolitana del Gran Resistencia que se distribuye en cuatro distritos municipales: Resistencia, Barranqueras, Fontana y Puerto Vilelas) y Comandante Fernández (donde está Presidencia Roque Sáenz Peña, segunda ciudad en orden de importancia en la provincia).

El Departamento San Fernando tiene un porcentaje de urbanización superior al 95% que corresponde casi en su totalidad al área metropolitana de Resistencia. Este Departamento duplicó su población entre 1960 y 1980 en términos absolutos y pasó de representar el 27,6% de la población provincial en 1970 al 32,9% diez años más tarde y al 33,5% en 1991.

Crecimiento Vegetativo:

	1947/60	1960/70	1970/80	1980/91
CHACO	32%	25%	24%	23%

Fuente: Censos Nacionales años 1947,1960,1970,1980 y 1991.

La tasa anual de crecimiento vegetativo de la Provincia del Chaco, en el período intercensal 1947-1991, indica una tendencia declinante (el salto que se produce en los valores

en la década del 60 se corresponden con el período de la crisis algodonera y la emigración posterior).

Los datos que se consignan ratifican las apreciaciones que se hacen a nivel general para el país y que exaltan el potencial valor e interés de los dos centros seleccionados para el estudio particularizado: Gran Resistencia y Presidencia Roque Sáenz Peña.

3.3.2. GRAN RESISTENCIA

3.3.2.1. Localización

El área de influencia de Resistencia corresponde a la denominada región del Gran Chaco Argentino.

La ocupación de la margen derecha del Paraná, donde hoy se asienta Resistencia, fue mucho más tardía que la opuesta. Además de razones de índole política y económica, existía un condicionante natural. El ambiente natural del Chaco no favorecía la ocupación sin altos riesgos. Las tierras de la margen derecha del eje fluvial Paraná-Paraguay son anegadizas en mayor grado que las de la ribera opuesta, donde fue fundada la ciudad de Corrientes. Hay registros confiables de inundaciones recurrentes, por lo menos desde 1750, tanto por desbordes del Río Paraná como del Río Salado, al sur de la región.

En consecuencia, la zona en la que hoy se asienta Resistencia se mantuvo aislada, marginada por las dos vías de comunicación desarrolladas entre Buenos Aires y el Norte: el Río Paraná (navegable hasta Asunción, capital del Paraguay) y el eje Córdoba-Tucumán-Salta y Jujuy (que llegaba hasta Potosí) y el Alto Perú. Recién a fines del siglo pasado la colonización del Chaco pasó a ser prioridad para el gobierno central. Se dispuso una estrategia de Fundación de ciudades en serie, enfrentadas a las ya existentes sobre la margen izquierda del Río Paraná.

Simultáneamente a las operaciones militares destinadas a quebrar la oposición indígena, se fomentaron programas de 'Inmigración y Colonización' que dieron origen a numerosos asentamientos agrícolas de tipo cooperativo.

Se fue consolidando, entonces, la ciudad de Resistencia y su puesto, Barranqueras, como punto de concentración y salida de los productos obtenidos en la explotación forestal y de las colonias agrícolas. Su ubicación privilegiada para esta función hizo que en apenas cien años pasara a ser el conglomerado urbano más importante del noreste.

Originalmente, la ciudad de Resistencia fue asiento de chacras que eran propiedad, en su mayoría, de colonos italianos. Su fundación se debió a la necesidad de colonizar a la zona y a la premura de contar con un centro receptor y posterior distribuidor de los productos agropecuarios obtenidos en el

interior.

Sin embargo, las condiciones ambientales originales atentaron, en parte, contra los objetivos de rápida salida que reclamaban que la nueva ciudad estuviera muy cerca del Puerto de Barranqueras. Arturo Seelstrang, miembro de la comisión creada para proponer el lugar de asiento de la futura ciudad, relató que es sensible no haber podido ubicar a la colonia (Resistencia) más inmediata al Puerto de Barranqueras para facilitar la exportación de los productos; pero la Comisión se vio obligada a elegir el (sitio) que fue designado para hacer la delineación por ser terreno bajo, anegadizo e inútil para la agricultura el que se encuentra entre la colonia y el puerto. Por lo mismo, no se pudo hacer lindar la Colonia con el Río Negro, como hubiera sido preferible.

A pesar de aquella precaución inicial, el crecimiento real de Resistencia y de los municipios que la acompañan se realizó mayormente hacia las zonas bajas y anegadizas cercanas a la ribera de los ríos, lo que convirtió al Area Metropolitana en una región muy amenazada por los procesos de inundación.

Las crecientes de los Ríos Paraná, Paraguay y Bermejo provocan grandes inundaciones en distintas áreas de la provincia. A veces, la coincidencia de crecidas de los Ríos Paraná y Paraguay provocan importantes daños en los grandes centros poblados.

Entre las localidades más castigadas por las inundaciones, se destaca Resistencia (también Barranqueras y Vilelas), capital de la provincia. Esta se encuentra ubicada en la parte inferior del ángulo que conforma la desembocadura del Río Negro en el Río Paraná. Desde el punto de vista hidrológico y topográfico, se halla situada en la terraza de inundación que une a ambos cursos de agua, si bien hay porciones de la ciudad (al Norte) asentadas en el valle del Río Negro y otras (al Este) en el valle del Río Paraná.

Originalmente fundada en la zona más alta de la región, el crecimiento de la ciudad se produjo hacia las riberas donde se asentaron los sectores de más bajos recursos en tierras anegables, fiscales o privadas, no reclamadas por sus dueños.

Esta disposición convierte a la ciudad de Resistencia en camino obligado de las aguas cada vez que se verifica una creciente en el Río Negro o en el Río Paraná, debido a que la tendencia del primero es desaguar hacia el Sur. La margen izquierda, donde se asienta la ciudad de Corrientes, es sensiblemente más alta.

Toda vez que en el hidrómetro de Puerto Barranqueras se supera la lectura de 6 metros, la Prefectura zonal declara la 'etapa de evacuación'. Entre 1904 y 1984, sobre 30.347 lecturas efectuadas el río alcanzó 1.264 veces alturas que superan los 6 metros, 970 de ellas entre los 6 y 7 metros, 233 veces entre 7 y 8 metros y en 61 oportunidades el agua superó los 8 mts.

interior.

Sin embargo, las condiciones ambientales originales atentaron, en parte, contra los objetivos de rápida salida que reclamaban que la nueva ciudad estuviera muy cerca del Puerto de Barranqueras. Arturo Seelstrang, miembro de la comisión creada para proponer el lugar de asiento de la futura ciudad, relató que es sensible no haber podido ubicar a la colonia (Resistencia) más inmediata al Puerto de Barranqueras para facilitar la exportación de los productos; pero la Comisión se vio obligada a elegir el (sitio) que fue designado para hacer la delineación por ser terreno bajo, anegadizo e inútil para la agricultura el que se encuentra entre la colonia y el puerto. Por lo mismo, no se pudo hacer lindar la Colonia con el Río Negro, como hubiera sido preferible.

A pesar de aquella precaución inicial, el crecimiento real de Resistencia y de los municipios que la acompañan se realizó mayormente hacia las zonas bajas y anegadizas cercanas a la ribera de los ríos, lo que convirtió al Area Metropolitana en una región muy amenazada por los procesos de inundación.

Las crecientes de los Ríos Paraná, Paraguay y Bermejo provocan grandes inundaciones en distintas áreas de la provincia. A veces, la coincidencia de crecidas de los Ríos Paraná y Paraguay provocan importantes daños en los grandes centros poblados.

Entre las localidades más castigadas por las inundaciones, se destaca Resistencia (también Barranqueras y Vilelas), capital de la provincia. Esta se encuentra ubicada en la parte inferior del ángulo que conforma la desembocadura del Río Negro en el Río Paraná. Desde el punto de vista hidrológico y topográfico, se halla situada en la terraza de inundación que une a ambos cursos de agua, si bien hay porciones de la ciudad (al Norte) asentadas en el valle del Río Negro y otras (al Este) en el valle del Río Paraná.

Originalmente fundada en la zona más alta de la región, el crecimiento de la ciudad se produjo hacia las riberas donde se asentaron los sectores de más bajos recursos en tierras anegables, fiscales o privadas, no reclamadas por sus dueños.

Esta disposición convierte a la ciudad de Resistencia en camino obligado de las aguas cada vez que se verifica una creciente en el Río Negro o en el Río Paraná, debido a que la tendencia del primero es desaguar hacia el Sur. La margen izquierda, donde se asienta la ciudad de Corrientes, es sensiblemente más alta.

Toda vez que en el hidrómetro de Puerto Barranqueras se supera la lectura de 6 metros, la Prefectura zonal declara la 'etapa de evacuación'. Entre 1904 y 1984, sobre 30.347 lecturas efectuadas el río alcanzó 1.264 veces alturas que superan los 6 metros, 970 de ellas entre los 6 y 7 metros, 233 veces entre 7 y 8 metros y en 61 oportunidades el agua superó los 8 mts.

Esto significa que, en promedio, la ciudad se encuentra 15 días al año en 'etapa de evacuación'. De todos modos, no es ésta la única fuente de anegamiento. En el Gran Resistencia, al igual que en otras ciudades del Noreste, las inundaciones se producen por el efecto de tres factores que pueden actuar simultánea o separadamente:

1. Por crecientes del Río Paraná, que al elevar su nivel de base ingresa a la zona urbana por la costa del riacho Barranqueras y por el Río Negro, generando en éste una corriente en sentido inverso.

2. Por lluvias en el interior de la provincia que escurren por ríos interiores, como el Río Negro. Estos cursos de agua, al encontrar el Río Paraná crecido, no encuentran posibilidad de desaguar y desbordan por sus márgenes.

3. Por lluvias concentradas en el área urbana, de escasa pendiente y deficiencias en el sistema de drenaje.

Hay otras dos situaciones que merecen destacarse. Por un lado, la coincidencia en el tiempo de dos o tres de los factores antes señalados. De hecho, la inundación de 1982/83 fue provocada por la simultaneidad en el tiempo de grandes lluvias localizadas en el área metropolitana, crecidas de los ríos interiores y gran altura del nivel de base del Río Paraná.

Originariamente, el sistema lacustre regulaba los caudales sirviendo de reservorio temporario de aguas y el riacho Arazá funcionaba como desagüe natural del sector Oeste de la ciudad. Como estas zonas han sido ocupadas sin planificación alguna ni previsión de obras de infraestructura, al producirse lluvias de cierta magnitud ambos sistemas tienden a recuperar su función original, provocando anegamientos de magnitud en áreas urbanizadas.

Las inundaciones en el área metropolitana de Resistencia son tan antiguas como la fundación de ésta. La ciudad fue fundada en 1878 y los primeros registros de inundación en la zona urbanizada datan de 1896. En 1905 se produjo una gran creciente del Río Paraná comparable con la ocurrida en 1982-83 e incluso superior en algunos valores. A lo largo de este siglo fueron innumerables las oportunidades en que la ciudad estuvo amenazada. También, por consiguiente, fueron varios los planes destinados a intentar una salvaguarda. Por otra parte, en la zona Central y Sudoeste de la provincia, los anegamientos que se producen son la sumatoria de altas precipitaciones, degradación de suelos y de vegetación (pérdida de la capacidad de infiltración, retención y regulación), aceleración de los escurrimientos por mayor cantidad de canales, alcantarillados y cunetas.

Las inundaciones fluviales y los anegamientos tienen consecuencias tales como daños de viviendas e instalaciones (alambrados, aguadas, etc.), pérdida de cultivos, deterioro de suelos por salinización, erosión y sedimentación,

contaminación, destrucción de obras de ingeniería y alteración de la actividad económica.

A medida que la ciudad se expande, estos problemas que genera el medio físico tiende a agravarse por cuanto se ocupan terrenos más bajos, a la par que disminuye el poder de absorción natural del terreno por la construcción de pavimentos o se procede al relleno de algunas lagunas que sirven de naturales reservorios de las aguas de lluvia.

La necesidad de controlar el medio físico natural demanda un verdadero esfuerzo a la capacidad técnica de sus habitantes para tornarlo adecuado para la ocupación urbana.

La SUPCE, Subunidad Provincial de Coordinación para la Emergencia, ha ejecutado ya algunas obras de defensa y tiene otras en ejecución.

CONSEJO ... Dr. ... Belgrano

. Ejecutadas:

Dique para la derivación del Río Negro:

Está ubicado en la zona de Laguna Blanca y forma parte del complejo hidráulico para las defensas definitivas del Gran Resistencia. Su función es derivar parte de los excedentes del Río Negro hacia el Río Salado a través del canal derivador Río Negro-Río Salado.

Adquisición de bombas (obra civil):

Es una obra civil para la estación de bombeo sobre la avenida San Martín en Barranqueras, cuya función será alojar diez bombas de un metro cúbico por segundo de capacidad, cada una.

Obras viales de defensa:

Reconstrucción de 150 metros de línea férrea y construcción del puente sobre el canal derivador del Río Negro-Río Salado. Se trata de un puente de 84 metros de luz sobre el canal derivador.

Atracadero portuario Puerto Las Palmas. Está ubicado sobre el Río Paraguay en el Puerto Las Palmas, con una playa de maniobra para carga y descarga.

. En ejecución:

Reconstrucción parcial de la playa de maniobras de la Estación Barranqueras.

Atracadero portuario de Puerto Bermejo.

Reconstrucción de alcantarilla y terraplén de acceso a la ex Junta Nacional de Granos.

Reconstrucción de las defensas de la Isla del Cerrito.

El rol de la ciudad en el contexto regional:

El establecimiento de la ciudad de Resistencia que se concretó solo a fines del siglo pasado (1875), ya estaba incluido en la política urbana desde los primeros momentos del afianzamiento español en el Noreste argentino. Su localización resultó entonces de una consciente planificación que obedeció a necesidades concretas valoradas a escala extraregional.

La posterior evolución de la economía regional consolidó y amplió una red ferroviaria y caminera convergente a la capital chaqueña. Esta ventajosa posición regional explica la concentración de funciones comerciales, industriales, culturales, etc. que actualmente cumple la ciudad y que la ubican en la función de centro cabecera regional, con características de metropolización.

Este complejo urbano aparece con el mayor grado de intensidad de las relaciones entre el centro y su hinterland de toda la región N.E. Las diferentes funciones que cumple en su rol de cabecera regional incluyen:

ámbito de irradiación del comercio mayorista,

áreas de origen y destino de los productos elaborados por la industria,

radio de distribución de combustibles y lubricantes,

irradiación de la función bancaria,

proyección de los servicios públicos y privados en general, función de residencia para población activa que trabaja en otros puntos de la región,

radio de captación de los estudiantes universitarios y secundarios,

alcance de la distribución de diarios,

radio de afluencia de la atención hospitalaria,

las coronas más densas de procedencia del aporte inmigratorio, y determinan un ámbito de influencia de unos 200 km, con centro en la ciudad de Resistencia y que abarca parte de las provincias del Chaco, Formosa, Corrientes y Santa Fe.

Existe una línea de ruptura del radio de influencia sobre el Paraná para aquellas funciones que no pueden superar el pronunciado gradiente político localizado en el eje fluvial y que acusan, además, las presencia activa de la ciudad de Corrientes. De esta manera el doblete urbano Resistencia-Corrientes determina un área de fricción originada por la superposición, competitiva en ciertos casos y complementaria en otros, en la provisión de bienes y servicios.

La inestabilidad de la frontera meridional y el precario equilibrio del sector S.O., se equilibran con la lenta expansión hacia el N.O. para compensar la eficiencia regional y contrarrestar la competencia de las franjas de fricción oriental y meridional.

La construcción de rutas pavimentadas en la dirección N.O. promoverán nuevos focos económicos ligados a Resistencia, ya sea directa o indirectamente, a través de centros intermediarios menos jerarquizados.

En síntesis, el área urbana del Gran Resistencia asume desde sus comienzos, el papel de cabecera regional en una región aún no estabilizada donde se destacan distintos subsistemas aislados, centrados en las ciudades más importantes del área. Las posibilidades de consolidarse dependerán, en consecuencia, no solamente de la expansión económica de su área de influencia sino de su capacidad político-empresarial y de las condiciones que como centro urbano pueda proveer para las funciones especializadas, aprovechando las ventajas de su localización con respecto a la red de transporte y comunicaciones.

3.3.2.2. Evolución de la Estructura Urbana

La estructura urbana del Gran Resistencia está conformada por el eslabonamiento lineal de cuatro municipios, separados entre sí por fuertes barreras urbanas, como son: la ruta nacional Nº 11 y la escasa continuidad de la red vial secundaria entre Resistencia y Fontana; por la discontinuidad que producen los amplios terrenos del ejército e importantes lagunas entre Resistencia y Barranqueras y por la escasa continuidad posicional entre Barranqueras y Puerto Vilelas.

Sin embargo, puede afirmarse que el conjunto es prácticamente monocéntrico, dado el absoluto predominio del área central de Resistencia y la falta de equipamientos diferenciados y completos en los restantes núcleos urbanos.

<u>Uso general del suelo en el Gran Resistencia:</u>

Los municipios que integran el Area Metropolitana de Resistencia cubrían en 1977 una superficie de 33.678 hectáreas, de las cuales el 17% corresponde a uso urbano o suburbano. La superficie restante está incluido en las clasificaciones, como correspondiente a uso rural.

En la ciudad de Resistencia, la superficie del ejido municipal alcanzaba en 1977 las 20.196 hectáreas, de las que 3.186 eran consideradas área urbana.

Esta superficie determinaba un gran metraje por habitante en el uso del suelo urbano, correspondiente a una morfología urbana de baja densidad residencial (con predominio de la vivienda individual con jardín); con gran generosidad para los espacios viales, los equipamientos sociales y

deportivos-recreativos; amplias superficies que corresponden al uso ferroviario y portuario y por el alto porcentaje de lotes baldíos.

En 1977, en el mejor período de funcionamiento de la actividad frutihortícola de Resistencia, la superficie destinada a esa producción solo alcanzaba unas 720 hectáreas. Un análisis comparado efectuado mediante fotografías aéreas demuestra que esa superficie disminuyó hasta casi 270 hectáreas, presumiblemente como resultado del proceso de graves inundaciones en 1982-83, 1985 y 1986.

De acuerdo a la caracterización que se hizo del nivel de actividad dentro de la categoría de 'uso rural', podría interpretarse que el escollo mayor no está en el hecho de que ese sea un suelo intensivamente utilizado, sino en la dificultad para realizar las tareas de infraestructura básica necesarias para incorporar terrenos al ejido municipal a fin de compensar el incremento de población.

El obstáculo principal que se encuentra para la incorporación de nuevas tierras al uso urbano está dado por el abastecimiento de agua potable y desagües cloacales.

Zonificación:

Con respecto a la zonificación espontánea existente, los hechos más destacables lo constituyen:

1) La presencia de un área central comercial-administrativa bien definida en torno a la plaza principal de Resistencia. Se advierten algunos esbozos de centros comerciales secundarios en las zonas más fuertes de expansión residencial.

2) Una neta definición del área industrial de Barranqueras-Vilelas, con dos incipientes nucleamientos complementarios: uno en Fontana y otro sobre N. Avellaneda. La industrial pequeña, artesanal, aparece mezclada con las áreas centrales de Resistencia.

Esta zonificación aprovecha obvias ventajas de localización provistas por el borde fluvial del Paraná o por las rutas principales, pero deberá ser convenientemente definida en sus límites e infraestructura de servicios.

3) Un definido agrupamiento del comercio mayorista sobre la ruta nacional Nº 11 y la Av. 25 de mayo en su tramo inicial de penetración a la ciudad. Esta zonificación espontánea también aprovecha obvias ventajas de localización (conexión a las rutas de acceso y proximidad a los comercios del área central) sin perturbar en mayor medida el funcionamiento del complejo urbano.

4) Un importante agrupamiento de las empresas de transportistas privados de carga por automotor, sobre los ángulos periféricos del área central de Resistencia. Esta

localización puede considerarse marcadamente negativa dado las perturbaciones que esta actividad genera al uso residencial y a la circulación urbana, agravada por el hecho que la mayor parte de los camiones se estacionan y 'duermen' en las calles.

5) Una preferente localización de las áreas deportivas-recreativas en el borde Norte, contra el complejo fluvial del Río Negro, zonificación evidentemente positiva dadas las ventajas que provee el paisaje natural.

6) Una concentración de importantes equipamientos urbanos, hospital regional, universidad y estación ferroviaria, en el borde Este del área central de Resistencia. Esta localización puede considerarse acertada en razón de su centralidad con respecto a la totalidad del complejo urbano al que sirven, en un lugar de transición entre los centros de resistencia y Barranqueras que constituyen los principales nucleamientos poblacionales.

7) Una localización de las viviendas improvisadas, que ocupa la población marginada, en las áreas periféricas de la concentración urbana organizada, sobre los terrenos bajos que bordean las lagunas o sobre terrenos fiscales sin destino definido.

8) Una explotación del recurso tierra (sea para hornos de ladrillos o préstamo para rellenos) en todos los sectores que actualmente aparecen sin perspectivas inmediatas de utilización urbana pero que comprometen gravemente, en algunos casas, cualquier posterior utilización de esos terrenos para la expansión urbana.

9) La explotación agrícola de quintas de gran parte de los terrenos más altos en la zona de meandros del Río Negro, desde Fontana hasta Barranqueras. Este uso se considera conveniente no solamente por el abastecimiento directo que proporciona al conjunto urbano sino por su adecuación a las características topográficas y de paisaje.

<u>Circulación:</u>

Con respecto a la red de circulación y transporte se observa

1) Una importante red de avenidas en el área central de Resistencia, pero que es incompleta en cuanto a sus conexiones y continuidad con respecto al complejo urbano total.

2) La falta de apropiadas vinculaciones viales directas con la ruta N. Avellaneda, de acceso a la ciudad de Corrientes desde el centro de la ciudad.

3) Una red longitudinal de avenidas principales que, adecuadamente acondicionadas y complementadas pueden servir de buena organización vial para el complejo lineal urbano.

4) Un flujo importante de tránsito de cargas que se canaliza

preferentemente por la Av. Castelli hacia la zona puerto e industrial de Barranqueras-Vilelas.

5) Otro flujo importante de tránsito de cargas sobre la actual ruta Nº 11, originado no solo por la ruta, sino por la localización del comercio mayorista y de los principales transportistas. A ello se une la función de espera de camiones, que cubren diversas áreas en torno del llamado "triángulo", donde estacionan los vehículos que deben entrar al área central en los horarios permitidos.

Esta localización puede considerarse no conflictiva en tanto se materializa el desvío de esa ruta nacional y se organice la localización de transportistas y playas de espera en un área definida y estratégicamente ubicada para posibilitar la organización visual y funcional de esta importante arteria.

6) El corte virtual que impone la vía del ferrocarril para el tránsito Norte-Sur, originado más por la discontinuidad de pavimentos que por el caudal de movimiento de trenes, si bien este segundo factor perturba en particular al cruce de la Avda. Las Heras, debido al movimiento adicional que genera la formación de trenes vacíos y el servicio a las bodegas.

7) El corte de la red terciaria de calles que imponen tanto la estación ferroviaria de pasajeros y de cargas como el Tiro Federal que, sumado a la presencia del Aeroclub en su localización actual, dificulta la expansión urbana hacia el Sur-Este.

8) Una estación terminal apropiada para el transporte colectivo de media y larga distancia. Esta estación, que se inauguró en el año 1994 y que está ubicada sobre el límite Sur, dio solución a uno de los principales problemas circulatorios que tenía la ciudad.

9) Un servicio colectivo urbano que no cubre adecuadamente la totalidad de las áreas urbanas, hecho al que contribuye la carencia de pavimentos en algunas zonas.

Vivienda:

Se advierte un ordenamiento espacial concéntrico de las categorías de vivienda a partir del centro de Resistencia, en coronas sucesivas de niveles decrecientes.

La mayor homogeneidad está representada en los niveles inferiores de vivienda propios de la periferia urbana, que representan aproximadamente la mitad de las viviendas de Resistencia, Barranqueras y Vilelas, que alcanza su mayor desarrollo y continuidad en el borde Sur de Resistencia y rodea a Barranqueras y Puerto Vilelas. En el sector Norte se advierten núcleos aislados sobre los terraplenes del ex-ferrocarril Santa Fe y en los albardones de la margen izquierda del Río Negro y de las lagunas que limitan el área urbanizada.

El nivel intermedio, que constituye aproximadamente el 50% de las viviendas de Resistencia, Barranqueras y Vilelas no logra conformar áreas continuas de dominio absoluto por encontrarse interpenetrado por las categorías de viviendas inferiores y superiores desde la periferia y desde el centro respectivamente, a excepción de los barrios 'planificados' construidos a través de organismos oficiales o asociaciones colectivas.

El nivel más alto no se encuentra especialmente concentrado sino que se dispersa o bien tiende a ordenarse linealmente a lo largo de determinadas calles, pero sin alcanzar todavía a conformar el nivel de las viviendas en áreas continuas.

La mayor heterogeneidad se concentra en el casco central de Resistencia con prolongaciones sobre su eje mayor (avenidas 25 de Mayo y 9 de Julio). En este sector si bien son dominantes los dos niveles más altos de viviendas, a la vez se encuentran interpenetrados por viviendas de categorías inferiores cuya presencia obedece al proceso de envejecimiento urbano desde el centro a la periferia que enfrenta áreas deterioradas con viviendas modernas que se intercalan en los espacios libres y al proceso de remodelación de edificios obsoletos. Por otra parte, la rápida expansión del área urbanizada ha integrado al sector céntrico el antiguo perímetro, sin alcanzar todavía un grado de segregación que permita el dominio exclusivo de los niveles más altos.

Infraestructura de servicios:

Se observan los siguientes problemas de importancia

1) La falta de coordinación en las acciones de nivelación, pavimentación y drenajes.

2) El límite de colmatación de la planta de agua del agua corriente. Para subsanarlo hace falta una ampliación de emergencia y la posterior construcción de una planta con capacidad adecuada que aún se encuentra sin definir. La posibilidad, que con el ritmo actual de expansión, los conductos primarios tampoco dan abasto.

3) La insuficiencia de las instalaciones de cloacas, cuya deficiente capacidad del colector principal será subsanada mediante la construcción de uno nuevo que correrá por la Avda. Castelli o la Avda. Inglaterra (aún sin definirse). Subsiste el problema de conexiones clandestinas a pluviales sobre el borde norte.

4) La falta de una planta depuradora de líquidos cloacales. Los efluentes se descargan sin tratamiento sobre el riacho Barranqueras lo constituye un importante foco de contaminación de este Río y del Paraná.

5) La existencia de un acelerado proceso de contaminación del Río Negro, que se origina en diferentes efluentes industriales

y cloacales que se arrojan sin tratamiento al cauce de ese Río desde la localidad de Tirol hasta su desembocadura.

6) La falta de planes de extensión de los servicios, tanto hacia el Sur de la actual planta Urbana como en los bordes de la ruta N. Avellaneda y zona de Fontana, que se encuentran en proceso de ocupación con usos industriales o residenciales. Actualmente se resuelve con tratamientos individuales muy dispares lo que generará una caótica situación para la futura expansión urbana.

Estructura Urbana Actual:

A partir del Plan de Ordenamiento Urbano de 1978 y con la construcción masiva de viviendas iniciada en la misma época, se altera la espontánea conformación en anillos de Resistencia densificándose áreas suburbanas antes vacías.

Se conforman entonces grandes sectores residenciales periféricos en densidades medias y medias altas, donde el trazado ya no responde a la manzana cuadrada tradicional de una hectárea y se alteran las dimensiones de vías circulatorias, reduciéndose superficies.

Al construirse avenidas de bordes que cumplen la doble función de defensas contra inundaciones y al mismo tiempo de vinculación entre los cuatro municipios que integran el área metropolitana, se consolida un esquema de características lineales.

La tendencia de expansión, dadas las limitaciones naturales del sitio -Río Negro y Paraná hacia el norte y el este- y la definición cortante del límite sur (canal), definieron un fuerte avance sobre Fontana ubicada al oeste, que en los últimos años recibió el impacto de la construcción de una gran cantidad de viviendas, absorbiendo la demanda de tierras de Resistencia.

3.3.2.3. Situación del Parque Habitacional

Viviendas Construídas en Resistencia hasta 1966

	Período	Denominación	Municipio	Cant Viv	Operatoria
1	1930 / 1945	National Lead	Vilelas	26	
2	1930 / 1945	Molinos	Vilelas	12	
3	1930 / 1945	Fandet	Barranqueras	62	
4	1945 / 1955	Ferroviario	Resistencia	78	Sec Trab Pre
5	1945 / 1955	Mons de Carlo	Resistencia	48	Adm Nac Viv
6	1955 / 1966	Villa Chica	Resistencia	96	IPV Pan Fed.
7	1955 / 1966	Monoblock Rad	Resistencia	24	Dir de Viv IPS
8	1955 / 1966	Villa Chica	Resistencia	15	Dir de Viv IPS
9	1955 / 1966	La Liguria	Resistencia	10	Dir de Viv IPS
10	1955 / 1966		Vilelas	15	Dir de Viv IPS
11	1955 / 1966	Manzana 60	Resistencia	48	Dir de Viv IPS
12	1955 / 1966	Edificio IPS	Resistencia	60	Dir de Viv IPS
TOTAL				494	

IPDUV:

RESISTENCIA:

Viviendas construidas en Resistencia desde 1966 a la actualidad por el IPDUV.

Nº	Año	Plan	Cantidad	Denominación	Edad	Cant/Edad
1	1970	Federal	80	Paykín	25	
2	1970	PEVEP	250	Independencia	25	
3	1970	PEVEP	336	Don Enrique I	25	
4	1970	PEVEP	470	Río Negro	25	
5	1970	PEVEP	109	Toba I	25	1245
6	1972	Federal	70	Paykín	23	
7	1972	PEVEP	38	Paykín	23	
8	1973	Alborada	224	Don Enrique II	22	
9	1973	Alborada	120	Toba II	22	
10	1974	A Mutua Prov	6	G. Obligado	21	458
11	1976	A Mutua Prov	20	G. Obligado	19	
12	1976	Antichag.	15	Villa Libertad	19	
13	1976	Albor.FONAVI	76	POECIT	19	
14	1976	Albor.FONAVI	44	San Miguel	19	
15	1976	Administrac.	24	San Juan	19	
16	1977	Provincial	22	Don Enrique	18	
17	1977	Provincial	70	Lot. Chaqueña	18	271
18	1978	FONAVI	1003	Pcias. Unidas I	17	
19	1978	FONAVI	210	Pcias. Unidas II	17	
20	1978	FONAVI	164	Pcias. Unidas III	17	
21	1978	FONAVI	360	San Cayetano II	17	
22	1978	FONAVI	1063	España I	17	
23	1978	FONAVI	164	Barberán	17	
24	1978	FONAVI	1000	Del Golf I	17	
25	1978	FONAVI	237	España II	17	
26	1978	FONAVI	240	Ing. Borrini	17	
27	1978	FONAVI	1208	Guiraldes I	17	
28	1978	FONAVI	240	Guiraldes II	17	
29	1980	FONAVI	1000	Santa Inés	15	6889
30	1982	FONAVI	176	Guiraldes III	13	
31	1983	FONAVI INUND	100		12	
32	1984	FONAVI INUND	60		12	
33	1984	FONAVI INUND	140		12	
34	1984	FONAVI	228	IPS	12	
35	1984	FONAVI	132	IPS	11	
36	1984	FONAVI	102	Llaponagat	11	
37	1984	FONAVI	229	Llaponagat	11	
38	1984	FONAVI	185	Llaponagat	11	
39	1984	FONAVI	185	Del Golf II	11	
40	1985	FONAVI	96	CGT	10	
41	1985	FONAVI	48	Aunar	10	
42	1985	FONAVI	108	Gastronómicos	10	1789

43	1986	FONAVI	440	H. Irigoyen		
44	1986	FONAVI INUND	220			
45	1986	FONAVI INUND	100	Ex Barranqueras		
46	1987	FONAVI	108	COPERVI		
47	1990	BIRF. 3	122	Ampl. Llaponagat		
48	1990	BIRF. 3	122	Ampl. Llaponagat		
49	1991	SVOA BIRF	120	Sect. D. Enrique		
50	1991	SVOA BIRF	120	Ampl. Llaponagat		
51	1991	SVOA BIRF	120	Ampl. Llaponagat		
52	1991	ECONO. OBRA	28	Sta. Catalina		
53	1991	ECONA. OBRA	20	V. Los Lirios		
54	1991	ECONO. OBRA	16	V. Luzuriaga		
55	1991	ECONA. OBRA	11	Ch 203 Cono Sur		
56	1991	SVOA BIRF	107	Grupo 123		
57	1991		100	CGT 28/91		
58	1991		120	CGT 33/91		
59	1991	FONAVI	100	CGT 50/91		
60	1991	FONAVI	100	CGT 51/91		
61	1991	FONAVI	80	CGT 52/91		
62	1991		100	CGT 53/91		
63	1991		130	CGT 54/91		
64	1991		120	CGT 55/91		
65	1991	FONAVI BIRF	120	CGT 14/91		
66	1991	FONAVI	100	CGT 61/91		2824 viv.
67	1991	BIRF	100	CGT 29/91		nuevas
TOTAL VIV.						13476

Con el objeto de definir criticidad por temporalidad, se incluyen en esta lista aquellos barrios de más de diez años de construidos.

Este cuadro sintetizaría en números la potencial demanda de nuevas operatorias orientadas al mejoramiento de viviendas que estando todavía en período de financiamiento se encuentran en proceso de acelerado deterioro.

<u>Cantidad de viviendas de conjuntos habitacionales (en barrios) en Resistencia con más de diez años de construidos, bajo responsabilidad del IPDUV.</u>

de 25 años	.....	1.245 Viv.
20 a 25 años	.....	458 Viv.
18 a 20 años	.....	271 Viv.
15 a 18 años	.....	6.889 Viv.
10 a 15 años	.....	847 Viv.
TOTAL	.....	**9.710 Viv.**

BARRANQUERAS:

Viviendas construidas en Barranqueras desde 1966 a la actualidad por el IPDUV y los organismos que le antecedieron.

Nº	Año	Plan	Cantidad	Denominación	Edad	Cant/Edad
1	1970	PEVEP	78		25	
2	1970	PEVEP	22		25	100
3	1976	Progresiv.	24	Ma. Cristina	19	
4	1976	Alb. FONAVI	100	La Toma	19	
5	1976	Alb. FONAVI	120	La Loma	19	
6	1976	Alb. FONAVI	55		19	
7	1976	Progresiv.	25		19	324
8	1978	FONAVI	500		17	
9	1980	Mas	35		15	
10	1980	FONAVI AMP.	128		15	663
11	1984	INUNDADOS	110		11	
12	1984	FONAVI	200	ESFL	11	
13	1984	FONAVI	150	IPS	11	460
14	1990	FONAVI	120	COVIESA		
15	1990	FONAVI	120	Ing. y Const.		
16	1991	FONAVI/BIRF	120	CGT		480
17	1991	FONAVI/BIRF	120	CGT		viv. nuevas
TOTAL						2027

Cantidad de viviendas de conjuntos habitacionales (en barrios) en Barranqueras con más de diez años de construidos, bajo responsabilidad del IPDUV.

de 25 años	.....	100 Viv.
20 a 25 años	.....	-
18 a 20 años	.....	324 Viv.
15 a 18 años	.....	663 Viv.
10 a 15 años	.....	460 viv.
TOTAL	.....	**1.547 Viv.**

VILELAS:

Viviendas construidas en Vilelas desde 1966 a la actualidad por el IPDUV y los organismos que le antecedieron.

Nº	Año	Plan	Cantidad	Denominación	Edad	Cant/Edad
1	1976	Alb. FONAVI	54	Bo. Güemes	19	54
2 3 4	1978 1978 1980	FONAVI FONAVI Mas	60 144 50	Bo. San José	17 17 15	254
5	1984	Inundados	50		11	50
6	1991	FONAVI/BIRF	40			40 viv. nuevas
TOTAL						398

<u>Cantidad de viviendas de conjuntos habitacionales (en barrios) en Vilelas con más de diez años de construidos, bajo responsabilidad del IPDUV.</u>

de 25 años ..... -
20 a 25 años ..... -
18 a 20 años ..... 54 Viv.
15 a 18 años ..... 254 Viv.
10 a 15 años ..... 50 Viv.

TOTAL ..... 358 Viv.

FONTANA:

Viviendas construidas en Fontana desde 1966 a la actualidad por el IPDUV y los organismos que le antecedieron.

Nº	Año	Plan	Cantidad	Denominación	Edad	Cant/Edad
1	1976	Progresivas	29		19	29
2	1978	FONAVI	40		17	
3	1978	FONAVI	24		17	
4	1978	FONAVI	260		17	
5	1980	Mas	50		15	
6	1980	FONAVI	12		15	322
7	1984	FONAVI	50		11	
8	1984	FONAVI	48		11	
9	1985	FONAVI	100	IPS	10	
10	1985	FONAVI	150	IPS (J.A.G.)	10	
11	1985	FONAVI	40	Inundados	10	388
12	1990	FONAVI	65			
13	1990	FONAVI	72	CGT		
14	1990	FONAVI	120	CGT		
15	1991	BIRF	125	CGT		
16	1991	BIRF	125	CGT		
17	1991	Econ. Obra	27			
18	1991	FONAVI/BIRF	45			
19	1991	FONAVI	150	CGT		
20	1991	FONAVI	16			
21	1991	FONAVI	40	Almafuerte		871
22	1991	FONAVI	86	Coop Fontana		viv. nuevas
TOTAL						1610

<u>Cantidad de viviendas de conjuntos habitacionales (en barrios) en Fontana con más de diez años de construidos, bajo responsabilidad del IPDUV.</u>

de 25 años ..... -
20 a 25 años ..... -
18 a 20 años ..... 29 Viv.
15 a 18 años ..... 322 Viv.
10 a 15 años ..... 388 Viv.

TOTAL ..... 739 Viv.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

RESISTENCIA:

Listado de Conjuntos Habitacionales de Resistencia construidos por el Banco Hipotecario Nacional entre 1973 y 1987.

Nº	Cantidad	Localización	Denominación	A	B	C
1	71	9 de julio y Parodi	Bancario	6		
2	64	Av. Illía 1055	Santa Gertrudis	9	E	
3	81	Alvear y Ruta 11	FOECYT	53		
4	64	Avalos 351	Viajantes	10	E	
5	732	Av. Hernandarias 1900	San Cayetano	455		
6	100	Villa Barberán	Cooperativa Quiroga	100		
7	118	Villa Barberán	Cooperativa Quiroga	118		
8	100	Villa Barberán	Cooperativa Don Bosco	40		
9	250	Soberanía y Alberdi	Alberdi	250		
10	36	Av. Belgrano 151	Las Breñas I	30	E	
11	28	R. Sáenz Peña 250	Panal I	26	E	
12	32	Córdoba y L. y Planes	Contadores	27	E	
13	24	Ameghino 935	Ameghino	14	E	
14	44	Mitre 251	Mitre Contadores	43	E	
15	31	Mendoza 435	Mendoza	25	E	
16	50	Av. Alberdi 235	Alberdi	50		C
17	34	Dónovan 710	Dónovan	34	E	
18	50	Marconi 1815	Marconi	49		
19	40	Soberanía y Urquiza	AUNAR	40		
20	48	Brown 139	Caja Forense	44	E	
21	40	Colón 33	Colón	40	E	
22	50	Av. Chaco y Boggio	Chaco	50		
23	50	Av. Marconi 1700		50		
24	50	Av. Marconi 1700		50		
25	48	Av. Malvinas y Vedia		48		
26	48	J.D. Perón y Cequeira		48	E	
27	50	J.A. Roca y Necochea		50		C
28	30	Av. Malvinas 1400	Coop. de Viajantes	30		
29	48	Pellegrini 440		48		
30	48	García Merou 230		48	E	
31	50	Gutemberg 270		50		
32	50	J.D. Perón 657		50		
33	48	Av. Malvinas y Vedia	Malvinas	48		
34	48	Av. Malvinas y Vedia	Malvinas	48		
35	48	Av. Malvinas y Vedia	Malvinas	48		
36	48	Av. Malvinas y Vedia	Malvinas	48		
37	48	Av. Malvinas y Vedia	Malvinas	48		
38	96	Ruta 11 Km. 1002	Jorge Newbery	96		C
39	96	Ruta 11 Km. 1002	Jorge Newbery	96		C
40	47	Cangallo 1100	Monseñor De Carlo	6		
TOTAL de viviendas (en barrios y edificios) en Resistencia				3038		

BARRANQUERAS:

Conjuntos Habitacionales construidos por el Banco Hipotecario Nacional en Barranqueras entre 1973 y 1987.

Nº	Cantidad	Localización	A	B	C
41	42	9 de julio y España	14		
42	152	Av. Edison y R. Acosta	52		
43	22	Alem (entre Tatané y Algarrobo)	22		
TOTAL de viviendas en barrios de Barranqueras			216		

GRAN RESISTENCIA:

TOTAL de Viviendas Construidas por el B.H.N. ..... 3.244 viv.

Referencias:

A. Viviendas no escrituradas
B. Barrios o edificios
C. En construcción
E. Edificios

GRAN RESISTENCIA:

Cuadro Síntesis de Viviendas Construidas por IPDUV y B.H.N.

MUNICIPIOS	Barrios			Viviendas		
	IPDUV	BHN	Total	IPDUV	BHN	Total
Resistencia	67	40	107	13476	3038	16514
Barranqueras	17	3	20	2027	216	2243
Vilelas	6	-	6	398	-	398
Fontana	22	-	22	1610	-	1610
TOTAL	112	43	155	17511	3254	20765

3.3.2.4. Cálculo de la demanda

Población estimada en barrios construidos por operatorias oficiales:

20765 x 4,4 (índice promedio de habitantes de la localidad):

91366 habitantes

Relación entre la población total de la localidad y la que habita en estos conjuntos:

31,40 %

Esto implica que, a través de las operatorias orientadas al mejoramiento de estos conjuntos habitacionales, se mejoraría la calidad de vida del 31,40% del total de la población.

3.3.3. PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA

3.3.3.1. Localización

La ciudad de Presidencia Roque Sáenz Peña se halla ubicada en el centro de la Provincia del Chaco, en una sabana flanqueada por dos grandes lagunas al Este y al Oeste.

Está emplazada sobre la traza del FFCC Belgrano, antiguamente FFCC Central Norte Argentino, a 173 Km de Resistencia, sobre la línea a Metán y en el punto de bifurcación de la traza que conecta por un lado con Salta (Metán) y por el otro con Santiago del Estero (Añatuya).

Es cabecera del Departamento Comandante Fernández, que tiene una superficie de 1.500 Km2, siendo el único centro urbano dentro del mismo.

Está ubicado estratégicamente en un cruce circulatorio. Es punto de concentración de producción primaria, centro de servicios y de intercambios y transformación de un área de influencia mucho mayor.

3.3.3.2. Evolución de la Estructura Urbana:

Trazado Urbano:

El proyecto de trazado original responde al esquema prototípico que se elabora en el Departamento de Ingenieros de la Nación para Colonias Agrícolas y que se repetía con ligeras variantes en distintos lugares indiscriminadamente, a la manera de los castros romanos, sin tener en cuenta accidentes topográficos.

Las tareas de ejecución estaban a cargo del Ministerio de Guerra y para el caso se había encomendado los trabajos de campo al Regimiento de Caballería Nº 6, con asiento en Santa Fe.

La elección de sitio estaba efectuada sobre las recomendaciones que remitía el Ministerio de Agricultura, que estaba encargado del estudio de suelos. Se tenía en cuenta para la elección, la aptitud del suelo para cultivos agrícolas y la existencia de agua potable.

Todas estas tareas estaban coordinadas por la Dirección General de Tierras y Colonias, que a su vez era responsable de la adjudicación.

Por lo anteriormente señalado puede decirse que la fundación de Presidencia Roque Sáenz Peña, como la de otros pueblos similares, fue parte de una operatoria donde intervinieron distintos organismos y donde la participación militar en la concreción puede ser la más visible, pero no la más importante en el proceso fundacional.

El trazado original de 1912 incluía 100 manzanas y 200 chacras. Se trata de un amanzanamiento homogéneo sin jerarquía de vías, en manzanas de 100 metros x 100 metros, parceladas en cuatro solares. Las mismas formaban un cuadrado ubicado al norte de las vías del Ferrocarril.

Se preveía la delimitación del sector amanzanado respecto del área de chacras con avenidas perimetrales.

Ocupación del Suelo:

El nuevo pueblo se ocupa rápidamente. El parcelamiento en cuatro solares origina una dispersión inicial modificada parcialmente a partir de la década del 30 y que aún hoy caracteriza a la ciudad.

Ampliaciones de la Traza Urbana:

En cuanto a las ampliaciones de la traza urbana, registra incrementos importantes de crecimiento en distintas etapas,

. A las cien manzanas originales se suman en principio 29 manzanas del Ensanche Sur, a partir de 1925. En forma casi inmediata, en 1926, se inicia la ampliación del Ensanche Norte.

. La segunda etapa de crecimiento se registra hacia 1945, al incorporarse terrenos bajos sobre los flancos Este y Oeste del casco original.

. Entre 1945 y 1960 los límites que conforman las Vías sobre el Este, son desbordados con ocupaciones de tipo precarias.

. En la década del 60 son incorporados a la traza urbana terrenos en grandes superficies, con la construcción de barrios planificados.

El avance que hasta ese momento se producía por expansión continua, al ocuparse terrenos alejados del área servida, plantea una distorsión en el crecimiento.

Elementos claves de la estructura urbana:

En sus orígenes el poblado se estructura sobre la estación del ferrocarril, siendo la avenida Sarmiento el primer eje comercial. Al poco tiempo, la existencia del camino de arrieros que se abría al norte de la calle 12 y que comienza a ser cada vez más frecuentado tanto por la importante vinculación con Salta por el comercio de ganado como por ser el acceso a las chacras del sector norte, desplaza en importancia a este primer nucleamiento, consolidándose como eje indiscutible del trazado por la polifuncionalidad que desde ese momento la caracteriza.

Ya desde los primeros años y hasta la década del 70 la ciudad presenta claramente dos sectores como consecuencia del límite

conformado por las vías y la estación. La calle 16 era el único paso a nivel que conectaba el Norte con el Ensanche Sur, obligando a un sinuoso recorrido para retomar la 12, que también en el ensanche era eje indiscutible de equipamiento y a la vez salida de la ciudad.

Los cambios importantes en la estructura urbana se producen al construirse las rutas pavimentadas, modificándose parcialmente los accesos a las colonias al abrirse el paso a nivel de calle 12, lo que constribuye a acentuar la importancia de esta vía y finalmente por la importancia que toman algunas calles al conectar imprevistamente los populosos barrios planificados.

Evolución de los criterios de subdivisión y parcelamiento:

La idea original de manzanas de 100 metros por 100 metros sufrió las siguientes modificaciones:

. La subdivisión de solares;
. La aparición de la minimanzana rectangular en la década del 60 y
. La aparición de supermanzanas a partir de 1980, con modificaciones de criterios de ortogonalidad.

La subdivisión parcelaria más intensa se da en el área central, donde se evidencia la falta de un reglamento de loteos encontrándose terrenos con frentes de hasta dos metros por treinta de fondo, casos de servidumbre de paso, particiones no ortogonables, coexistiendo en una misma manzana parcelas de dimensiones y formas muy variadas.

Zonificación por Usos-Problemática Urbana:

Presidencia Roque Sáenz Peña presenta una gran concentración de equipamiento sobre el eje de calle 12, donde se encuentran superficies críticas.

En tanto la calle 9, la de acceso al Hospital y los nuevos barrios, muestran tendencias a conformar ejes secundarios perpendiculares.

Para concluir, podemos decir que ya desde los inicios se presentan conflictos de emplazamiento debido a que la ocupación del terreno se efectúa al norte de las vías del Ferrocarril, constituyendo éstas un límite al escurrimiento natural de las aguas.

Durante los primeros años, las lagunas que flanqueaban el sector urbanizado eran los reservorios naturales que absorbían los excesos de agua y los eliminaban lentamente por evaporación.

Hacia 1945, el avance sobre estas lagunas se realizaba sistemáticamente con la ampliación del sector amanzanado sobre las mismas, sumando con ello un nuevo grado de conflicto entre la estructura urbana y el sitio.

La construcción de las rutas pavimentadas sin los alcantarillados adecuados, conforman una nueva barrera al escurrimiento natural de las aguas.

A esto se suman alteraciones generales en la capacidad de absorción del suelo, producto del proceso indiscriminado de deforestación que sufre toda la zona, además de la saturación propia del uso urbano que incrementa en forma sostenida la cantidad de perforaciones, pozos absorbentes y superficies construidas.

Finalmente, un período de lluvias extraordinarias pone en crisis la relación entre la ciudad y su sitio natural, con las características que actualmente se presentan de frecuentes inundaciones de sectores urbanizados y de elevación de las napas freáticas que han provocado deforestación, roturas de pavimentos, desmoronamiento de construcciones, filtraciones en los pisos, humedad hasta altura dintel, etc. y por ende ha generado una gran pérdida económica en la ciudad a la vez que una gran desvalorización de la propiedad inmobiliaria.

En la medida en que se rompe el equilibrio entre el sitio y la estructura urbana, crece también el problema de confort climático. El medio es de por sí agresivo por las altas temperaturas y el asolamiento se vuelve crítico cuando los problemas de agua y napas provocan la caída de los árboles.

La arquitectura, por otro lado no colabora en la solución de este problema.

Entre los conflictos del espacio adaptado y el sitio natural, figuran los problemas de polvo y la contaminación del aire.

La falta de cobertura vegetal de superficies baldías, parterres y plazas, deja al desnudo un tipo de suelo de grano fino muy volátil creando una atmósfera constantemente enrarecida especialmente en los días posteriores a las lluvias, cuando las calles pavimentadas están cubiertas de tierra que han traído los vehículos.

Presidencia Roque Sáenz Peña tiene una densidad bruta total muy baja, estimada en 60 habitantes por hectáreas.

La máxima concentración se produce en los barrios FONAVI, donde se presentan densidades brutas que oscilan entre los 80 y 120 habitantes por hectárea.

El casco céntrico presenta densidades más de 60 habitantes por hectárea en una superficie mínima de 10 hectáreas, estos valores disminuyen en barrios periféricos.

Esto significa en términos reales, que toda la infraestructura está subutilizada y que esta gran dispersión de población obliga a una duplicación de esfuerzos en los servicios. Esfuerzos que son físicos y económicos, porque con los mismos costos se podría servir al doble de la población actual en un

mismo radio.

Mientras el sistema de transporte principal que conectaba a Presidencia Roque Sáenz Peña era el ferroviario, la trama viaria planteada originalmente no ocasionaba problemas. Pero, en la medida en que el sistema vial interno fue conectado a un sistema de rutas terrestres, surgieron los conflictos propios de una red interna que no fue pensada como un sistema jerarquizado.

Actualmente la conexión de calles comunes a ruta (calle 12 y calle 9) sobresaturadas por un tránsito indiscriminado, con cambios de orientación abrupta y funcionando como estacionamiento obligado ante la falta de playas apropiadas en sectores industriales mal ubicados, son el claro ejemplo de que el sistema vial ha entrado en crisis.

3.3.3.3. Situación del Parque Habitacional

Viviendas construidas en Presidencia Roque Sáenz Peña desde 1966 a la actualidad por el IPDUV.

Nº	Año	Plan	Cantidad	Denominación	Edad	Cant/Edad
1	1970	VEA	300	Oro Blanco	25	300
2	1974	FEVEP	100	Yapeyú I	21	100
3	1976	Alb/FONAVI	240	Yapeyú II	19	
4	1976	Alb/FONAVI	56	Yapeyú III	19	
5	1976	Plan 480	25	Yapeyú IV	19	321
6	1978	FONAVI Comp	770	Puerta del Sol I	17	
7	1980	FONAVI Amp	154	Pta. del Sol II	15	
8	1980	FONAVI Amp	56	Pta. del Sol III	15	
9	1980	FONAVI Comp	713	Toba I	15	
10	1980	FONAVI Amp	134	Toba II	15	1827
11	1984	FONAVI	224	Termal	11	
12	1984	FONAVI/Mas	35	Irigoyen	10	259
13	1990	FONAVI	50	C.P.A.		
14	1990	FONAVI	200	CGT Pta del Sol		
15	1990	FONAVI	120	CGT Yapeyú		
16	1990	FONAVI	120	CGT Yapeyú CGT		
17	1990	FONAVI	72	Oro Blanco		
18	1990	FONAVI	40	Yapeyú		
19	1991	FONAVI/BIRF	200	San Martín		
20	1991	FONAVI	100	CGT Yapeyú		1002
21	1991	FONAVI	100	CGT		(viv nuevas)
TOTAL						3809

<u>Cantidad de viviendas de conjuntos habitacionales (en barrios) en Pcia. Roque Sáenz Peña con más de diez años de construidos, bajo responsabilidad del IPDUV.</u>

de 25 años ..... 300 viv.
20 a 25 años ..... 100 Viv.
18 a 20 años ..... 321 Viv.
15 a 18 años ..... 1827 Viv.
10 a 15 años ..... 259 Viv.

TOTAL ..... 2807 Viv.

Viviendas construidas en Presidencia Roque Sáenz Peña por el Banco Hipotecario Nacional entre 1973 y 1987.

Nº	Cantidad	Localización	A	B	C
1	10	Calle 25 y calle 40	10	B	T
2	50	Calle Canteros entre 315 y 317	46	B	T
TOTAL			60		

Referencias:

A. Viviendas no escrituradas (Cantidad)
B. Barrios: B
C. Terminadas: T

Edificios: E
En construcción: C

Cuadro Síntesis de viviendas construidas por IPDUV y BHN en Presidencia Roque Sáenz Peña.

Pcia. Roque Sáenz Peña	Número de Barrios	Cantidad de Viviendas
IPDUV	21	3809
BHN	2	60
TOTAL		3869

3.3.3.4. Cálculo de la demanda

Población estimada en barrios construidos por operatorias estatales:

3.869 x 4,4 (índice promedio de hab/viv. de la localidad):

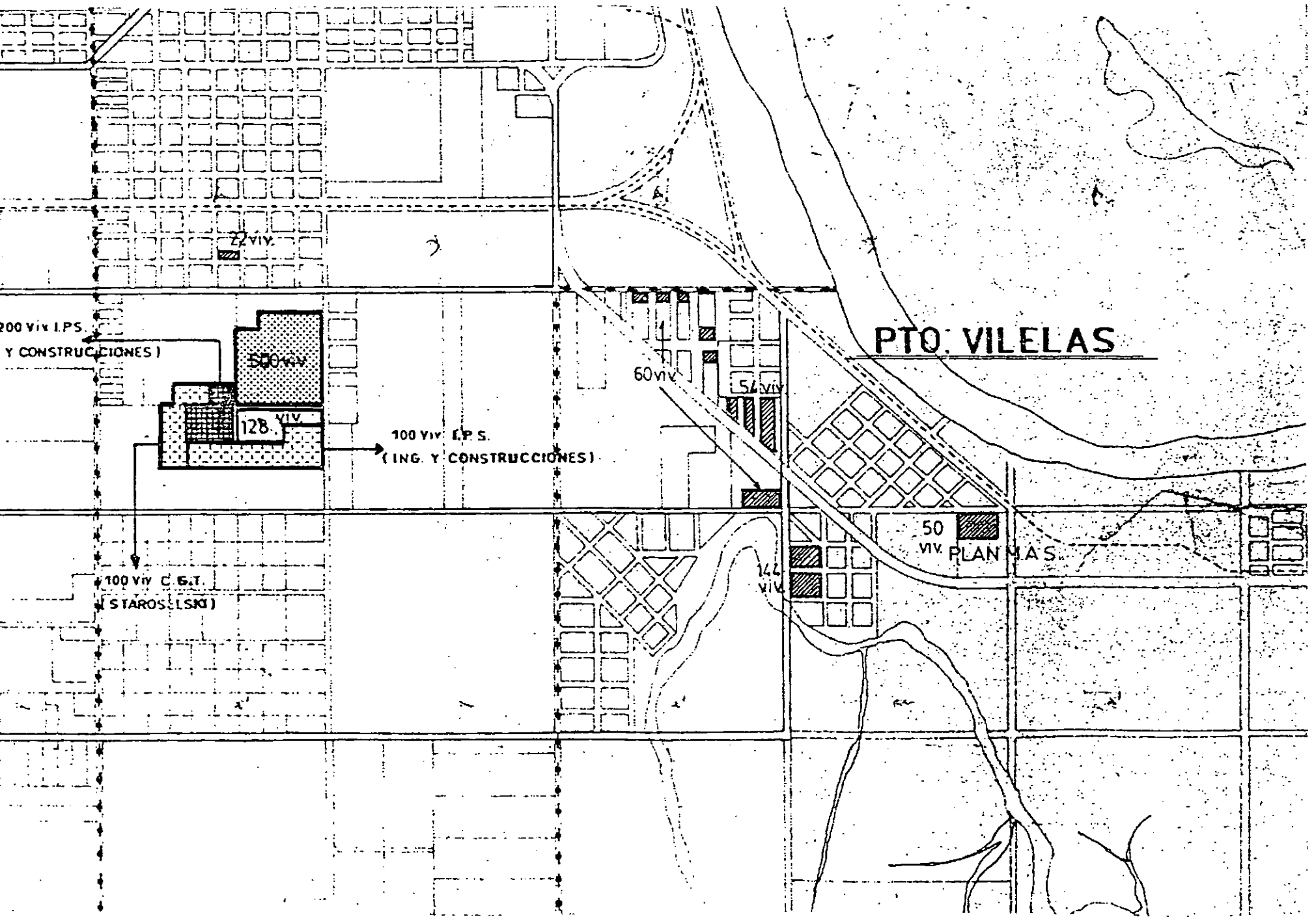
17.023 habitantes.

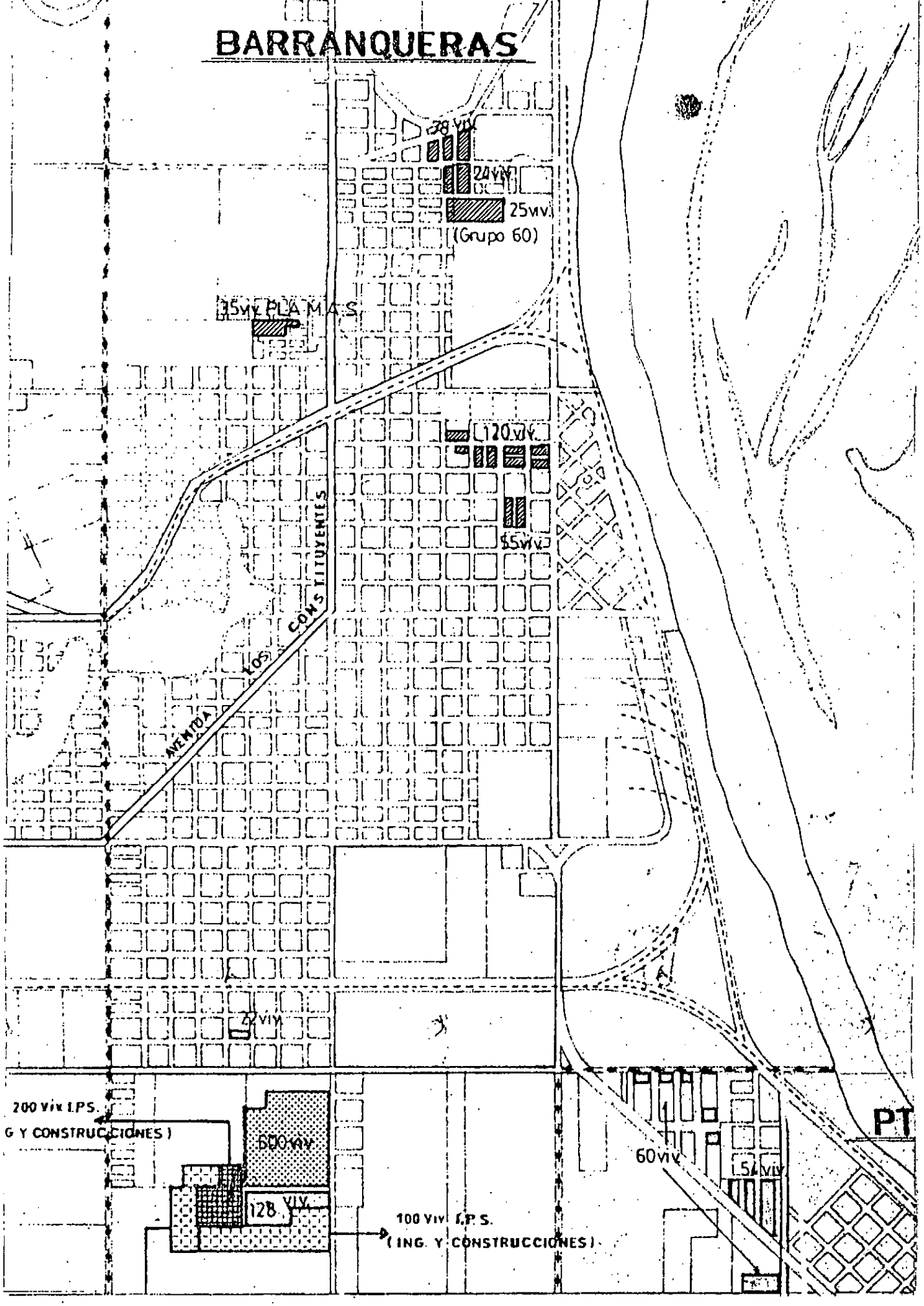
Relación entre la población total de la localidad y la que habita en estos conjuntos:

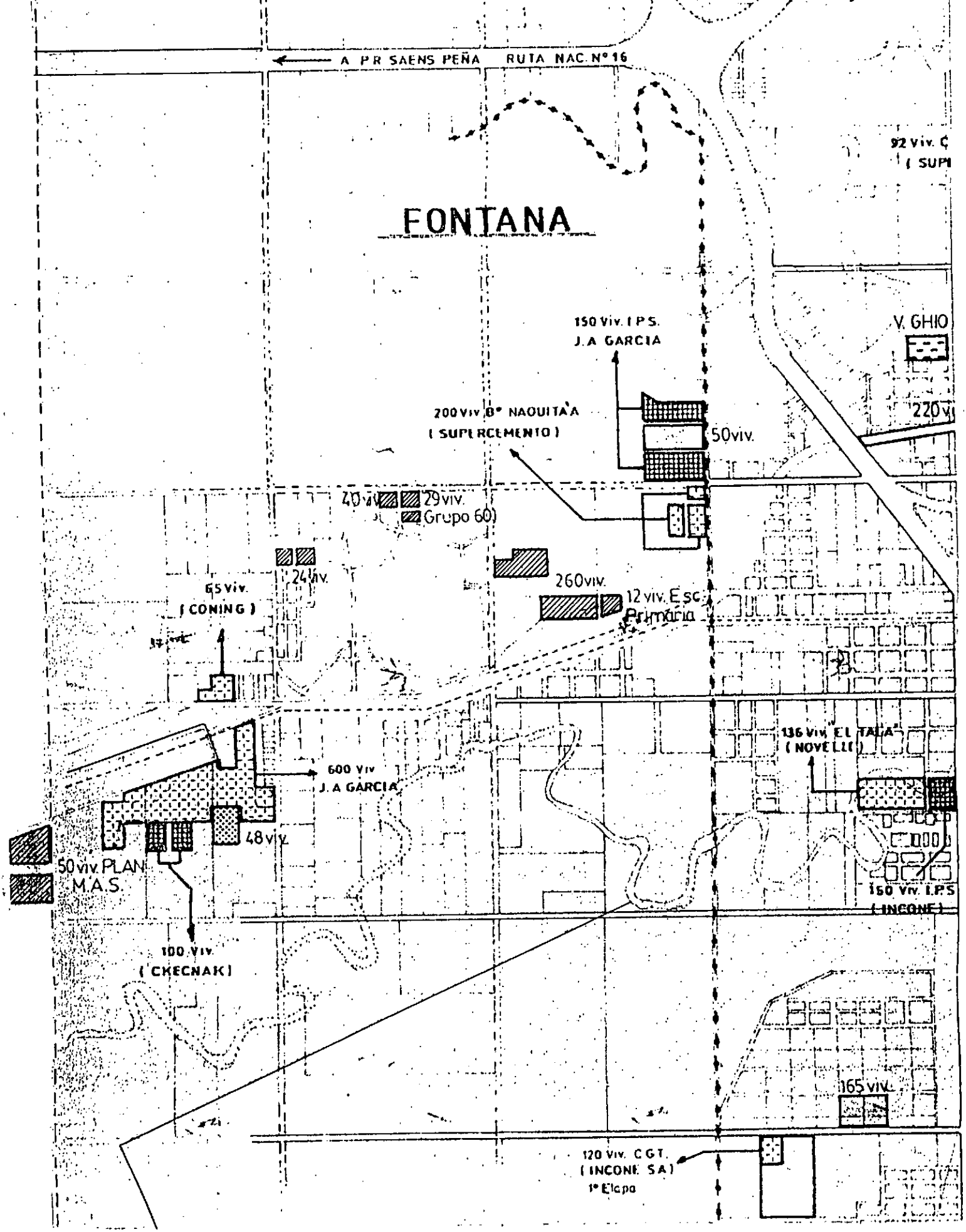
24,7 %

Esto implica que, a través de las operatorias orientadas al mejoramiento de estos conjuntos habitacionales, se mejoraría la calidad de vida al 24,7% del total de la población.

3.4. MAPEO POR AREAS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS POR OPERATORIAS OFICIALES EN LOS CENTROS URBANOS DE MAYOR JERARQUIA

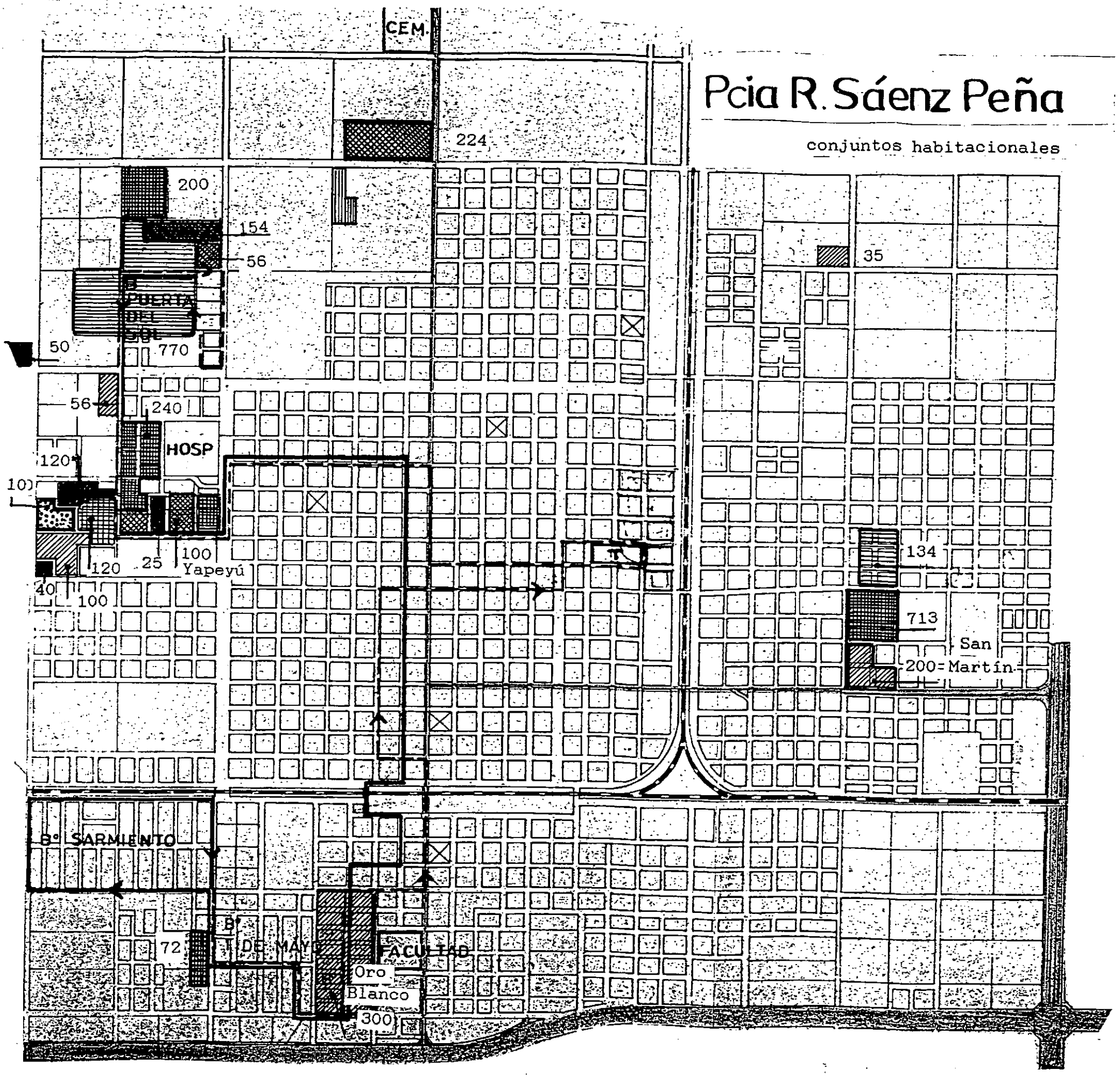

PTO. VILELAS
22 viv.
200 viv I.P.S.
Y CONSTRUCCIONES)
500 viv.
128 viv.
100 viv I.P.S.
(ING. Y CONSTRUCCIONES)
100 viv C.G.T.
(STAROSELSKI)
60 viv
54 viv
50
viv.
PLAN M.A.S.
144
viv.

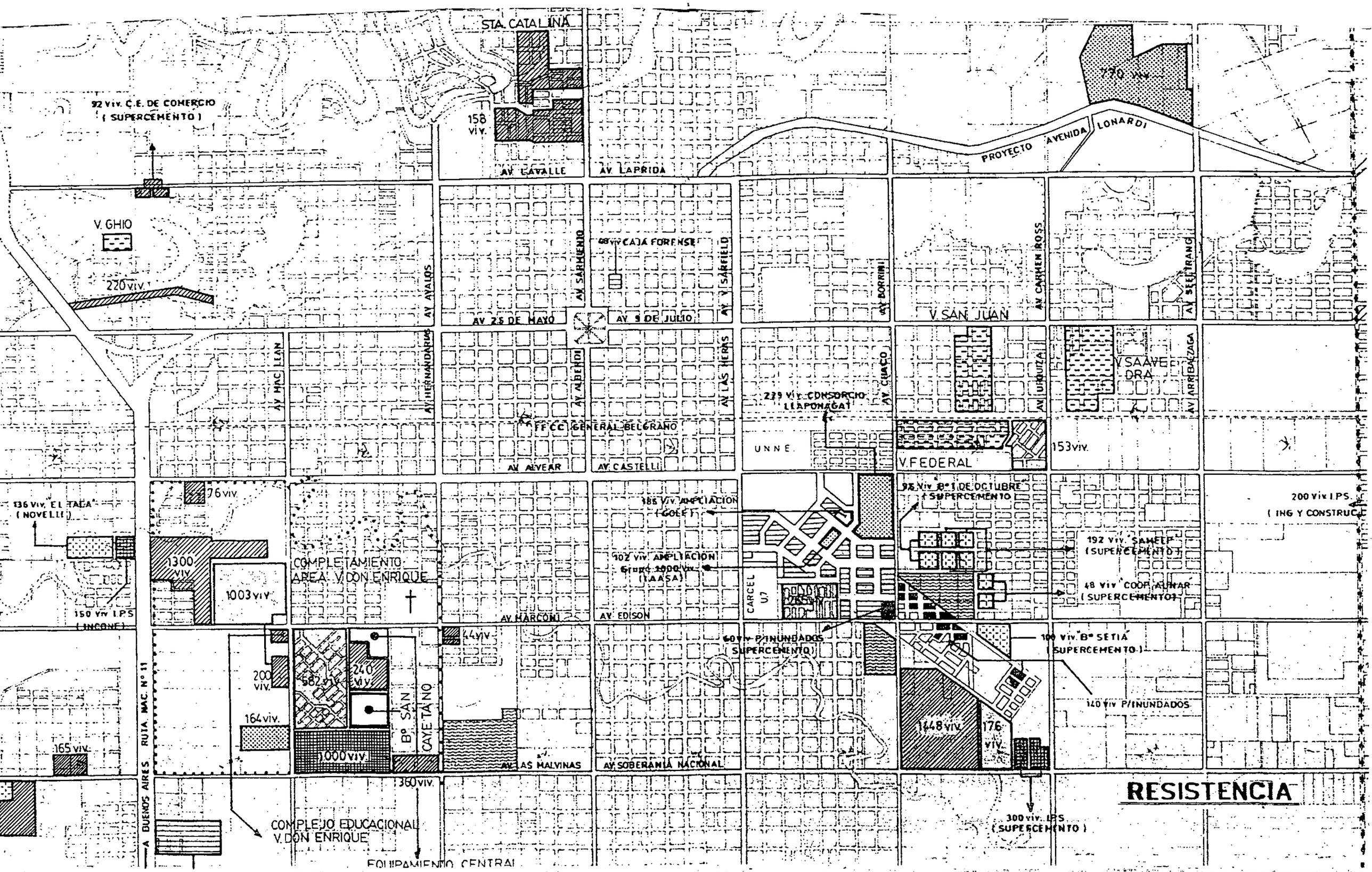

BARRANQUERAS
38 viv.
24 viv.
25 viv.
(Grupo 60)
35 viv. PLAMAS
120 viv.
55 viv.
AVENIDA LOS CONSTITUYENTES
52 viv.
200 viv. I.P.S.
G Y CONSTRUCCIONES)
500 viv.
128 viv.
100 viv. I.P.S.
(ING. Y CONSTRUCCIONES)
60 viv.
54 viv.
PT


A PR SAENS PEÑA RUTA NAC. Nº 16
FONTANA
92 viv. C
(SUPI
150 viv. I.P.S.
J. A GARCIA
V. GHIO
200 viv. Bº NAOUITA'A
(SUPERCEMENTO)
50viv.
220v
40viv.
29viv.
Grupo 60)
24viv.
260viv.
12 viv. Esc.
Primaria
65 viv.
(CONING)
136 viv. EL TALA
(NOVELLI)
600 viv
J. A GARCIA
48viv.
50viv. PLAN
M.A.S.
160 viv. I.P.S
(INCONE)
100 viv.
(CHECNAK)
165viv.
120 viv. C.G.T.
(INCONE S.A)
1ª Etapa

Pcia R. Sáenz Peña

conjuntos habitacionales




STA. CATALINA
92 viv. C.E. DE COMERCIO
(SUPERCEMENTO)
158
viv.
AV. LAVALLE
AV. LAPRIDA
PROYECTO AVENIDA LONARDI
790 viv.
V. GHIO
220 viv.
AV. AYALOS
AV. SARMIENTO
68 viv. CAJA FORENSE
AV. V. SARSFIELD
AV. 25 DE MAYO
AV. 9 DE JULIO
AV. BORRINI
V. SAN JUAN
AV. CARMEN ROSS
AV. SEETRANG
AV. HERNANDARIAS
AV. MAC LLAN
AV. ALBERDI
AV. LAS HERAS
229 viv. CONSORCIO
LLAPONAGAT
AV. CHACO
AV. URQUIZA
V. SAAVEDRA
AV. ARRIBALZAGA
FF.CC. GENERAL BELGRANO
UNNE
153 viv.
V. FEDERAL
AV. ALVEAR
AV. CASTELLI
136 viv. EL TALA
(NOVELLI)
76 viv.
188 viv. AMPLIACION
(GOLF)
96 viv. B° 1 DE OCTUBRE
(SUPERCEMENTO)
200 viv. I.P.S.
(ING Y CONSTRUC.
1300
viv.
1003 viv.
COMPLETAMIENTO
AREA V. DON ENRIQUE
902 viv. AMPLIACION
Grupo 1000 viv.
(LAASA)
192 viv. SAMEEP
(SUPERCEMENTO)
48 viv. COOP. ALNAR
(SUPERCEMENTO)
150 viv. I.P.S.
(INCONE)
AV. MARCONI
AV. EDISON
CARCEL
U.7
265 viv.
44 viv.
60 viv. P/INUNDADOS
(SUPERCEMENTO)
100 viv. B° SETIA
(SUPERCEMENTO)
200
viv.
582 viv.
240
viv.
B° SAN
CAYETANO
164 viv.
140 viv. P/INUNDADOS
1448 viv.
176
viv.
165 viv.
1000 viv.
AV. LAS MALVINAS
AV. SOBERANIA NACIONAL
360 viv.
RUTA NAC. N° 11
A BUENOS AIRES
RESISTENCIA
300 viv. I.P.S.
(SUPERCEMENTO)
COMPLEJO EDUCACIONAL
V. DON ENRIQUE
EQUIPAMIENTO CENTRAL

3.4.1. DESCRIPCION DE CONJUNTOS Y VIVIENDAS DE BARRIOS TIPOLOGICOS UBICADOS EN LAS AREAS CRITICAS DEL GRAN RESISTENCIA Y PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA

3.4.1.1. Gran Resistencia

BARRIO SANTA INES

DESCRIPCION ASPECTOS FISICOS	
Localización en la provincia.	Ciudad de Resistencia (Capital de la Provincia del Chaco)
Cantidad de viviendas. Tipo de financiamiento. Fecha de terminación y adjudicación.	Se trata de un barrio compuesto por mil viviendas construidas bajo la operatoria FONAVI, incluido en un conjunto mayor que supera las cuatro mil unidades. Las fechas de adjudicación y cupos correspondientes fueron los siguientes: 79 viviendas ... 31/01/1980 81 viviendas ... 31/03/1980 122 viviendas ... 26/05/1980 136 viviendas ... 28/07/1980 41 viviendas ... 30/09/1980 103 viviendas ... 14/10/1980 162 viviendas ... 22/12/1980 15 viviendas ... 15/01/1981 209 viviendas ... 20/03/1981 52 viviendas ... 30/04/1981
Ubicación respecto de la ciudad.	El terreno está ubicado en la periferia del ejido urbano de la ciudad de Resistencia y su elección tuvo en cuenta el lograr un aprovechamiento integral de la infraestructura de servicio con que cuenta la zona.
Organización del barrio.	Según consta en la memoria descriptiva del proyecto, se partió de la premisa de diseñar un conjunto urbano formado por la combinación de viviendas unifamiliares y colectivas, circulaciones peatonales y vehiculares, etc., que constituyen en sí una trama que se articula formando recintos verdes rodeados de viviendas que son zonas de esparcimiento natural para el barrio. La estructura circulatoria está constituida por una calle principal de mediana velocidad y las transversales delimitantes de las super manzanas, que son peatonales. En la periferia de las mismas están las dársenas para estacionamiento. A lo largo del eje principal se agrupan los comercios y los edificios de equipamiento comunitario, alternando viviendas de distintos tipos. El acceso a las super manzanas (cada uno de los seis sectores) se realiza a través de una trama peatonal que tiene un eje central, al que convergen los senderos de acceso a cada uno de las parcelas. Las interrupciones del eje son para dejar espacios mayores que se intercalan formando plazas secas o centros de reunión. Las viviendas colectivas dejan espacios interiores, pensados originalmente como zonas de recreación y esparcimiento.

Prototipos de viviendas.	El Barrio Santa Inés se desarrolla en seis sectores que reúne viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios. Estas últimas son siempre de tipo duplex, mientras que las restantes responden a dos prototipos distintos, ya sea en planta baja o en altura. Las viviendas de una planta han sido proyectadas en unidades de dos y tres dormitorios con posibilidad de ampliación de un cuarto más en ambos casos. Tanto estos prototipos como los duplex han sido ubicados dentro del terreno retirados de la línea Municipal. El área de servicio con concentración del núcleo húmedo está constituido por cocina, lavadero y baño. Según la Memoria Descriptiva, la distribución interna de las viviendas y el dimensionamiento de los locales atiende al máximo de aprovechamiento de las áreas de acuerdo con el uso de cada una de ellas, de forma tal de lograr una distribución de ambientes que aumente las superficies útiles y reduzca a un mínimo la circulación. Las viviendas colectivas se articulan en un prototipo de agrupamiento de unidades de dos y tres dormitorios en planta baja y un piso alto y planta baja y dos pisos altos. Los de mayor altura se localizan en la periferia de las manzanas. El módulo básico consta de seis unidades de tres dormitorios y cuatro de dos dormitorios, unidas por puentes de circulación y acceso a la vivienda. En el conjunto se articulan las viviendas unifamiliares de uno y dos plantas y colectivas de dos y tres plantas.
Equipamiento.	Se desarrolla en el área central del conjunto y consta de: . Jardín de infantes y escuela primaria con capacidad para turnos de 250 alumnos cada uno. Superficie aproximada de 1.800 m2. . Escuela secundaria con capacidad para 225 alumnos por turno. Superficie aproximada de 1.500 m2. . Guardería: dos. Superficie aproximada de 400 m2. . Biblioteca. . Puesto Sanitario (100 m2). . Centro comercial: comercios diarios y periódicos (450 m2). . Destacamento policial y estafeta de correos (80 m2). . Area de reserva para equipamiento recreativo deportivo (2.500 m2). Plazoletas y espacios verdes con juegos infantiles.

Infraestructura y servicios.	En cuanto a las instalaciones de redes e infraestructura prevista, los terrenos elegidos son linderos a barrios que ya cuentan con ese servicio, con lo que la construcción de las mismas se vio facilitada. El barrio consta de: . Red de desagües cloacales conectada a la estación elevadora e impulsora de efluentes y laguna de depuración del Barrio San Cayetano. . Red de distribución de agua corriente con torre tanque central y cisterna, calculando 600 litros/unidad. . Red eléctrica de servicios domiciliarios y alumbrado público (distribución subterránea). La línea de alta tensión para el límite Sur del terreno. . Red de circulación pavimentada. . Veredas municipales y senderos peatonales de acceso a las viviendas. . Acumulación colectiva de residuos. . Instalación para gas envasado.
INVESTIGACION SOCIOLOGICA	
Descripción de la población de los conjuntos.	Familias 'integradas' en su casi totalidad, sin diferencias significativas en las edades de los jefes de familias, tamaño y ubicación en las etapas del ciclo familiar, dado que la mayoría son 'familias en crecimiento'. La población es sumamente homogénea en cuanto al nivel de ocupación, con un predominio de trabajadores de nivel bajo.
Satisfacción de los usuarios con respecto a la vivienda y al barrio.	Los usuarios perciben un claro mejoramiento respecto a su vivienda anterior (independientemente de como fuera ésta) ya sea por: . tamaño, más del 90% de los habitantes mejoró en cuanto al tamaño de la vivienda anterior (al tenerse en cuenta el número de personas en el momento de adjudicación, las familias más numerosas obtuvieron las viviendas más amplias); . privacidad (el hecho de no compartir una vivienda); . los aspectos constructivos y de infraestructura; . las características del vecindario, etc.. Más de la mitad de los habitantes mencionan en la vivienda anterior problemas asociados con la promiscuidad, el hacinamiento y la privacidad, constituyendo estos aspectos la percepción más clara de la precariedad de la situación en la vivienda anterior. Se percibe una satisfacción generalizada por el cambio.

Relación con los vecinos.	La mayoría de los usuarios está contento con los vecinos, pero esto no implica la existencia de un nivel alto de relaciones sociales. Para establecer las razones de aceptación y rechazo del vecino, es importante la caracterización del tipo "ideal" del buen vecino o del malo, ya que intenta describir en un grupo social obligado a una convivencia ecológica, aquellos factores que suelen su causas de integración o de marginalidad social tal cual son percibidos por el usuario. De la investigación realizada observamos que en este barrio se da mucha importancia a la calificación de personas según criterios de estratificación y culturales. En cuanto a las razones de buena relación con los vecinos del barrio, la frecuencia más alta de respuestas es la que se refiere a no tener problemas con los vecinos, siendo las que se relacionan con la sociabilidad positiva o negativa muy bajas.

BARRIO SAN CAYETANO

DESCRIPCION ASPECTOS FISICOS	
Localización en la provincia.	Ciudad de Resistencia.
Cantidad de viviendas. Tipo de financiamiento. Fecha de terminación y adjudicación.	El barrio está conformado por 732 viviendas financiadas por el Banco Hipotecario Nacional, B.H.N. 3612, Plan 25 de Mayo. La obra, que se inició en 1976, fue concluida en 1982 concretándose la adjudicación de toda las viviendas en ese mismo año.
Ubicación respecto a la ciudad.	Está situado sobre la Avenida Hernandarias al 1.900. El barrio se localiza en un área periférica pero de buena accesibilidad, por encontrarse detrás del cementerio y en un terreno que al inicio de la obra había comenzado a ser urbanizado a través de planes de viviendas, por parte de la entonces Dirección de Vivienda. Posteriormente este sector fue ocupado con gran cantidad de viviendas construidas a través de distintas operatorias oficiales, constituyendo un lugar de particular conformación por la densidad poblacional a la que llega, compitiendo en valores con los de las áreas centrales de la localidad.
Superficie del barrio. Organización del barrio.	El conjunto ocupa una superficie aproximada de 15 hectáreas. Se trata de una urbanización en supermanzanas con construcción de viviendas en tiras articuladas que conforman un todo dentro de las mismas, generando amplios espacios comunes destinados originalmente a plazoletas y reservas de equipamiento.
Prototipos de viviendas.	Las viviendas responden a dos tipos, uno se resuelve en un solo nivel y otro en duplex con doble altura interior. Estas dos alternativas básicas varían en función del número de dormitorios (1, 2 y 3 dormitorios) y se combinan alternadamente en las tiras, con pasillos y escaleras externas que vinculan las unidades habitacionales. El conjunto reconstruye de alguna manera la idea de "agregación de viviendas tipo chalet californiano".
Equipamiento.	Originalmente, como en todos los conjuntos de este período, se preveía la construcción de centros comerciales y de servicios así como también escuelas y áreas de deporte, dejándose las reservas del terreno. Posteriormente se construyó en el barrio una escuela primaria y otra secundaria, una capilla y algunos locales comerciales, que no pudieron sustituir la existencia de comercios clandestinos en las mismas viviendas a pesar de las prohibiciones, por representar sentidas necesidades de la población. Actualmente cuenta con servicio médico asistencial al instalarse en el sector un sanatorio privado y con una subcomisaría policial en un área cercana.
Infraestructura y Servicios.	El barrio cuenta desde el inicio con provisión de agua corriente a través de la reserva de un Tanque Central, con sistema cloacal a laguna de decantación e instalación de gas por tubos que alimentan a grupos de viviendas. Posee pavimento en todas las calles y buena accesibilidad al centro a través de distintas líneas de ómnibus.

INVESTIGACION SOCIOLOGICA	
Descripción de la población del conjunto. Aspectos sociológicos.	Se trata de un conjunto de población heterogénea que fue habitado en principio por población de recursos medios, entre los que se encontraba un gran número de profesionales jóvenes. Posteriormente la composición fue cambiando, acentuándose las polaridades entre pobladores de recursos medios respectos de otros de menores recursos. Desde el momento inicial de la adjudicación comenzaron los conflictos entre los vecinos y la entidad financiera por diversos motivos. Problemas de obra, el valor de las cuotas, los avances de algunos vecinos sobre los derechos de otros, hasta el costo del boleto del colectivo, etc., encontraron en este lugar el espacio para el discurso político y la disputa estéril.

3.4.1.2. Presidencia Roque Sáenz Peña

BARRIO YAPEYU

DESCRIPCION ASPECTOS FISICOS	
Localización en la provincia.	Ciudad de Presidencia Roque Saénz Peña (Segunda ciudad en grado de importancia en la Provincia del Chaco, a 173 Km de la Capital Provincial).
Cantidad de viviendas. Tipo de financiamiento. Fecha de terminación y adjudicación.	Consta de 396 viviendas individuales realizadas mediante dos operatorias: PEVEP y ALBORADA- FONAVI. En la primera se construyeron 100 viviendas adjudicadas en 1974. En la segunda se hicieron las 346 viviendas restantes en dos etapas: 56 viviendas adjudicadas en setiembre de 1976 y 240 adjudicadas entre diciembre de 1976 y noviembre de 1978.
Ubicación respecto de la ciudad.	El conjunto está situado casi en el borde de la aglomeración de la ciudad, hacia el noroeste.
Superficie del barrio. Organización del barrio. Tipo de ocupación de la superficie del terreno.	Se extiende sobre un terreno no continuo de 211.177 m2. Una parte del mismo limita con la Avenida Colón, calles 38, 31 y 43 siguiendo un recorrido según las agujas del reloj. Este sector se compone de dos manzanas (divididas a su vez por la calle 40) que contienen 56 viviendas. La otra parte del predio está rodeado por las calles 31 y 34, la Avenida Comandante Fernández y las calles 21 y 38. En el ángulo noreste el terreno limita con el Hospital Regional "4 de Junio". Este sector está fraccionado en 19 manzanas con 340 viviendas y cuatro parcelas aún no subdivididas, destinadas a viviendas y equipamiento comunitario. Las manzanas están divididas en su totalidad en parcelas individuales (de 10 metros por 30 metros para FONAVI y de 9 metros por 27 metros para PEVEP). No existen reservas de áreas verdes por debajo de la escala barrial. Las dimensiones de las manzanas no son homogéneas. Pero, aún cuando algunas son mayores que las de la manzana tipo, la cantidad de calles interiores es bastante elevada. La ocupación de la superficie total del terreno está dividida del siguiente modo: . 14% está ocupado con viviendas; . 23% está destinado a futuro desarrollo; . 63% corresponde a superficie libre en planta baja (gran parte de esta superficie libre está utilizada como calles y accesos).

Prototipos de viviendas.	En cuanto a la vivienda se utilizó un solo prototipo en cada operatoria. En FONAVI el prototipo se desarrolla en hilera, con continuidad de fachadas. El módulo de repetición está constituido por dos unidades de viviendas simétricamente dispuestas. De este modo el apareamiento de los volúmenes hacia un lado y de los espacios semicubiertos (galerías) hacia el otro, permite optimizar la relación entre superficie construida y superficie libre en el uso del suelo. La vivienda es de tres dormitorios. El prototipo empleado en PEVEP consta de dos dormitorios y ambos se completan con el estar comedor, cocina, baño, living y galería. La superficie cubierta del prototipo de tres dormitorios es de 86,40 m2 y tiene una superficie de expansión de 213,60 m2 (superficie total de parcela igual a 300 m2). La superficie cubierta de la vivienda de dos dormitorios es de 47 m2, con una superficie de expansión de 196 m2 (superficie total de la parcela igual a 243 m2).
Equipamiento.	El barrio no cuenta con equipamiento comunitario.
Infraestructura y servicios.	La infraestructura externa del conjunto cuenta con red de electricidad. Para el resto de los servicios el conjunto dispone de una toma para abastecimiento de agua corriente, cámara séptica y pozo absorbente para desagüe cloacal y gas envasado para el aprovisionamiento de gas. Las calles internas al barrio no están pavimentadas.
INVESTIGACION SOCIOLOGICA	
Descripción de la población de los conjuntos.	Desde el punto de vista de la composición familiar, la mayor parte de los hogares está compuesta por familias "integradas". Hay también un número apreciable de hogares extendidos (jefe o pareja con otros parientes), con hijos. No hay diferencias significativas respecto a las edades de los jefes de hogar (entre 30 y 50 años) y a la ubicación en la etapa del ciclo familiar. Hay un porcentaje creciente de hogares desde el ciclo inicial de conformación de la familia (pareja joven sin hijos) hasta el ciclo intermedio de vida (pareja con hijos de hasta 12 años), que luego desciende hacia las etapas más avanzadas. Los niveles de educación de los jefes de hogar del Barrio Yapeyú son superiores a los promedios de la ciudad de Presidencia Roque Sáenz Peña, Excepto en el ciclo superior, hay relativamente menos jefes analfabetos y con estudios primarios incompleto y más con secundario incompleto y hasta universitario incompleto. En cuanto a la categoría ocupacional, la mayoría de los jefes de hogar son asalariados (ya sean obreros o empleados). Más de la mitad de los jefes ocupados desarrollan tareas vinculadas a la producción y el transporte, siendo esta última la que tiene mayor representatividad. El resto de los usuarios desempeña tareas administrativas y de servicios, entre las cuales las de administración pública, defensa y otros servicios concentran los mayores porcentajes de ocupación. Tanto en las tareas de producción y transporte como en las administrativas y de servicio, es mayoritario el personal calificado.

Satisfacción de los usuarios con respecto a la vivienda y al barrio.	La mayor parte de los usuarios manifestó estar sumamente conforme con la vivienda del barrio en relación a su vivienda anterior por distintos motivos: . para la mayoría significó ganancia en la disponibilidad de espacio, medida a través del número de personas por cuarto, consecuentemente desapareció la situación más crítica de hacinamiento; . mejores servicios internos (agua, luz, baño y cocina) y barriales. . tenencia de la vivienda (situación legal regular). . aspectos relativos al diseño y a la construcción. El acceso al barrio significó un cambio en la organización de la vida cotidiana (por ejemplo cambio de lugar de estudio), pero la mayoría están conformes con estos cambios ya sea porque los consideran positivos o porque aunque supusieran alguna pérdida, tuvieron una contraparte positiva. En cuanto a los inconvenientes, el cambio de barrio implicó para cerca de un tercio de los hogares una pérdida en la accesibilidad al equipamiento barrial y la gran mayoría perdió accesibilidad respecto del centro y del trabajo.
Relación con los vecinos.	En el barrio son pocos los hogares que no hicieron ninguna relación con sus vecinos y también son menos los que hicieron muchas. En cambio la mayoría entabló solo algunas, prioritariamente con los vecinos más próximos, con los que residen en las viviendas intermedias o en la misma manzana. Los lugares de encuentro más frecuentes entre los vecinos son la calle, la parada de ómnibus y los negocios de compras diarias. Los espacios abiertos del barrio son pocos usados para estos fines, al menos por las personas mayores de 12 años. Comparativamente al barrio del que proceden los usuarios, casi la mitad de los hogares hizo más relación de vecindario, lo cual se explica por las características del barrio actual en lo que se refiere al diseño (casas más juntas) y al tipo de gente (buenos vecinos, densidad de población, inclinación a hacer relaciones, etc.).

BARRIO PUERTA DEL SOL

DESCRIPCION ASPECTOS FISICOS	
Localización en la provincia.	Se encuentra en la localidad de Presidencia Roque Sáenz Peña.
Cantidad de viviendas. Tipo de financiamiento. Fecha de terminación y adjudicación.	El barrio está conformado por 924 viviendas financiadas por FONAVI (IPDUV), perteneciente a una operatoria que incluye la construcción de 6.740 viviendas en la provincia. Plan 1979/81 (Plan Complementario). Se inició la obra en el año 1979, terminándose la misma en 1982. La fecha de adjudicación fue en el año 1983.
Ubicación respecto a la ciudad.	Se localiza en el sector noroeste de la localidad, a una distancia de 20 cuadras del centro en un área cercana al hospital público, en cuyos alrededores ya se habían construido otros conjuntos (Barrio Yapeyú). Su ocupación significó un cambio substancial en la estructura urbana por el impacto que significó la implantación de un conjunto habitacional de más de 700 viviendas, cuya densidad duplicaba la del área central poniendo en crisis la red circulatoria.
Superficie del barrio. Organización del barrio.	Las primeras 770 viviendas ocupan en principio alrededor de 25 hectáreas. Posteriormente, con la ampliación, se incorporan aproximadamente 5 hectáreas más. El conjunto se estructura a partir de una trama octogonal que sigue la direccional del trazado de la localidad, pero donde se modifica la dimensión de la manzana que aumenta de tamaño en tanto disminuye proporcionalmente la superficie circulatoria. En las manzanas, las tiras de viviendas se disponen en hélice sobre los espacios centrales.
Prototipos de viviendas.	Se trata de un conjunto de viviendas individuales en terrenos de dimensiones mínimas, las que al aparearse forman tiras. Hay dos prototipos básicos, uno de planta baja y otro de planta alta, ambos compactos, prefabricados en panelería de hormigón armado. Las viviendas son de uno, dos y tres dormitorios, predominando las de dos (60%).
Equipamiento.	El barrio fue construido con equipamiento complementario adecuado a su escala; jardín de infantes, escuela primaria, puesto sanitario, puesto policial y centro comercial.
Infraestructura y Servicios.	El barrio cuenta con provisión de agua incorporada a redes externas, cloacas, gas envasado en gabinetes individuales y pavimentos internos. Está conectado al centro de la ciudad a través de dos líneas de micros.
INVESTIGACION SOCIOLOGICA	

Aspectos sociológicos.	Como la mayoría de los conjuntos de este período, la adjudicación no estaba orientada a "grupos sociales". Se definía a partir de una inscripción en base a la cual se realizaban listas de acuerdo a la demanda por número de dormitorios, se sorteaba cuando la demanda era mayor a la oferta y se entregaba individualmente. Por lo tanto, no se conformaba al habitarse, una "comunidad", un "barrio". Existía una contradicción entre lo que se proponía a través del diseño, que incluía espacios exteriores en condominio propios de la vida comunitaria, con el modo de adjudicación aparte de dejar sin apoyo todo lo que tenga que ver con el aspecto social. Esto, a través del tiempo transcurrido, se manifiesta en la pérdida (o no concreción) de calidades ambientales.

Consideraciones Generales:

No obstante el aporte que significó para la población la construcción de estos conjuntos habitacionales, a más de diez años de construidos la observación y el análisis de su estado físico actual muestran que hay problemas generados a posteriori o no resueltos en su origen que deben ser objeto de estudios especiales. Las expresiones de satisfacción de los usuarios detectadas en encuestas, no se condicen con el alto grado de deterioro que los mismos presentan.

Una política habitacional determinada puede fracasar por razones que en muchos casos son evidentes y en otros escapan a una observación poco detenida, especialmente en los primeros años de construidos los barrios.

Entre las primeras, es obvio que no se puede hablar de éxito si las viviendas resultan ser inalcanzables para los sectores a las que han sido destinadas, tal el caso cuando el monto de las cuotas de amortización exceden las posibilidades del presupuesto de gastos de las familias que tendrían que haberlas ocupado. Son ejemplo en este sentido algunas experiencias del FONAVI.

Otro ejemplo es el de los casos de obras realizadas por Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua en los que el control de las horas de trabajo ha obligado a mecanismos casi coercitivos o, en este tipo de programas, cuando la terminación de las obras ha sido realizado por entes públicos cuando la propia organización de las tareas no lo ha logrado.

En el caso de programas de vivienda progresiva, cuando los supuestos completamientos de la vivienda o su crecimiento adecuado a las etapas del ciclo familiar de los usuarios no se ha llevado a cabo, no se cubren los objetivos de la política de vivienda.

El disfuncionamiento, la ausencia de servicios urbanos esenciales en muchos conjuntos (recolección de basuras, cuidado de espacios verdes, etc.) que originalmente eran casos menos evidentes, actualmente han tomado mayor importancia que las situaciones antes señaladas. Requieren una reformulación de los criterios vinculados al mantenimiento, no solamente porque este sea un desideratum de cualquier conjunto, sino porque ello está implícito en la política llevada a cabo mediante este sistema.

El proceso integral de mantenimiento y rehabilitación del espacio construido reviste una importancia social y económica que, en nuestro país, no ha sido debidamente considerada en el trazado de políticas para el sector de la construcción, ni en los niveles de decisión involucrados. El resultado ha sido y es un hábitat cualitativamente degradado y de corta vida útil, donde los recursos que comprometen el Estado y la comunidad no han sido suficientemente optimizados.

3.4.2. Comentario sobre el Criterio Adoptado para la Encuesta Habitacional Vigente y Verificación de Puntajes en los Conjuntos Elegidos.

La encuesta habitacional vigente de la SVOA, a efectos de calificar el déficit, parte de "los materiales" a los que califica de buenos, regulares y malos utilizando tres indicadores claves: paredes, techos y pisos. A partir de éstos, define un concepto de DÉFICIT que incluye dos dimensiones: precariedad y hacinamiento por cuarto.

Al establecer los porcentajes de ponderación donde la incidencia del Estado de Conservación es mínimo (15 puntos sobre 100) y dado que en los conjuntos habitacionales que son objeto de nuestro estudio no habría en general hacinamiento (las viviendas fueron entregadas con el número de cuartos proporcional al número de integrantes de las familias), las viviendas de los mismos no entrarían dentro de la denominación de VIVIENDAS DEFICITARIAS.

Si analizamos de manera gruesa esta calificación tendríamos estimativamente los siguientes resultados:

. la irrecuperabilidad se define en menos de 50 puntos,

. entre 50 y 70 puntos se consideran recuperables mediante ampliación y/o reparación,

. en más de 71 puntos la SVOA considera viviendas no deficitarias.

Si realizamos una verificación de esta clasificación, aplicada a los conjuntos de nuestro estudio y los consideramos impecables, sin ningún tipo de deterioro, la mayoría de las viviendas construidas por operatorias oficiales estaría arriba de los 80 puntos.

Si le damos valor cero a los indicadores de estado y verificamos la calificación en los tres barrios que analizamos y que fueron elegidos por presentar rasgos tipológicos de los problemas detectados a nivel de la provincia, nos encontramos que de cualquier manera estaríamos sobre los 71 puntos.

Ante esta situación cabe plantearse las siguientes hipótesis:

. El concepto de déficit habitacional actual no incluye aspectos importantes que hacen a la calidad de vida.

. La idea de vivienda como unidad no califica a los conjuntos.

. El estado de mantenimiento es más importante que los materiales en sí.

Nos preguntamos:

Es posible considerar a estos conjuntos como NO DEFICITARIOS ?

Se ajustan a nuestra realidad provincial las definiciones de precariedad y criticidad de la SVOA?

Cuadro de Verificación de Puntajes en los Conjuntos Elegidos:

	SAN CAYETANO	SANTA INES	PUERTA DEL SOL
Paredes	8	8	8
Techos	10	4	10
Pisos	9	9	9
Paredes inter.	3	3	3
Cielorasos	5	5	5
Rajaduras	6	5	6
Grietas	4	4	4
Goteras	0	0	5
Revest. baño	3	3	3
Revest. cocina	2	2	2
Agua Cte. Int.	6	6	6
Baño	5	5	5
Luz Eléct.	5	5	5
Cocina	4	4	4
Eléct. ext.	3	3	3
Pavimento	2	2	2
A. Cte. Ext.	3	3	3
Cloacas ext.	3	3	3
Alumbrado	1	1	1
Gas nat.	0	0	0
Recolec. Res.	1	1	1
Serv. Transp.	1	1	1
TOTAL	84	77	89

4. ANALISIS Y DIAGNOSTICO DE SUBSISTEMAS

4.1. INTRODUCCION

Los conjuntos habitacionales objeto de análisis de este estudio son aquellos que han sido planificados y construidos por operatorias oficiales con la finalidad de dar solución al problema del déficit habitacional, especialmente para la población de escasos y medios recursos.

Estos conjuntos, a los que denominamos 'sistemas', permiten su análisis interno a partir de una serie de 'subsistemas' cuya desagregación nos permitirá arribar a un correcto diagnóstico general de la situación del parque habitacional chaqueño:

. **Subsistema Físico-ambiental:** análisis del estado edilicio, urbano y de infraestructura en general.

. **Subsistema Técnico:** detección de patologías constructivas (naturales y culturales); detección de falencias constructivas y de diseño a nivel conjunto.

. **Subsistema Funcional:** detección de problemas de diseño generadores de situaciones conflictivas.

. **Subsistema Cultural:** modos de vida y costumbres de uso del espacio urbano (hábitos degradantes del hábitat).

. **Subsistema Legal:** detección de conflictos de consorcios, de vecinos u otros tipos de organizaciones de carácter formal e informal; estudio de la legislación vigente que apunte a la resolución de esta problemática (renovación urbana).

. **Subsistema Económico-Financiero:** análisis de aspectos financieros y bancarios tendientes a apoyar operatorias de mejoramiento ambiental o conservación patrimonial.

<u>Definición de parámetros de criticidad:</u>

A su vez, dentro de cada uno de los subsistemas se considerarán los siguientes aspectos a efectos de definir la criticidad:

. Edad de la edificación
. Patologías constructivas
. Estado de conservación
. Conformación de consorcios y organización barrial
. Tenencia y situación legal

Estos parámetros se definen a efectos de lograr el objetivo del trabajo que es el mejoramiento de los conjuntos habitacionales deteriorados, a través de nuevas operatorias.

Criticidad por edad de la edificación: definiría un primer recorte por localidades de la provincia, lo que definiría prioridades de acción.
Desde este punto de vista, figuraría en primer orden el Gran Resistencia con tres de sus municipios (Resistencia, Barranqueras y Vilelas), en segundo orden Presidencia Roque Sáenz Peña y en un tercer lugar se incorporarían 14 localidades del interior donde se construyeron viviendas del Plan PEVEP.

Patologías Constructivas: desde este parámetro se consideran críticas las soluciones de viviendas donde se utilizaron sistemas constructivos no tradicionales (prefabricación semipesada), por las dificultades que presentan para ser reparadas con equipos comunes y personal no adiestrado especialmente en las localidades chicas del interior -caso General Roca-.
Entrarían por lo tanto en esta categorización, todos los conjuntos construidos por los sistemas no tradicionales.

Estado de Conservación: se consideran más dificultosas y por lo tanto más críticas, los mantenimientos de edificios y espacios abiertos en condominio. Dentro de los edificios a su vez, más complejos los de dos o más plantas (Guiraldes, San Cayetano, Santa Inés, etc.).

Conformación de Consorcios y Organización Barrial: se consideran más críticas las situaciones que por su diseño requieren de la conformación de consorcios.
Por otro lado, los conjuntos que albergan población heterogénea son más críticos que aquellos donde los usuarios tienen ciertos vínculos sociales (gremios, asociaciones, etc.).

Tenencia y Situación Legal: se consideran críticas a nivel de conjuntos las situaciones de ocupación ilegal, desocupación, falta de pago de cuotas, conflictos de tenencia, etc. cuando alcanzan un porcentaje relevante respecto del total.

4.2. SUBSISTEMA FISICO-AMBIENTAL

4.2.1. INTRODUCCION

4.2.1.1. Degradación físico-ambiental:

El tiempo, la cuarta dimensión que surge de los postulados de Einstein, no fue todavía incorporado a la arquitectura, dice el Arq. Julio Morosi (LINTA-FADU-UBA). Se incluyó el factor temporal al modo de las artes plásticas, pero sin incorporar al tiempo como factor de diseño.

"La crisis de la sociedad de consumo y de los recursos, paralelo a la difusión de las teorías ecológicas, impone el desarrollo de las ciudades en el marco de la sensatez económica que demanda el óptimo aprovechamiento de los recursos siempre escasos repensando el postulado de Einstein".

Esto significa a nivel urbano, incorporar el concepto de "Planeamiento continuo o rodante" que implica el permanente mantenimiento de lo construido.

El planeamiento continuo implica una inversión anual mínima del 20% del presupuesto total de obras en salvaguarda del patrimonio, pero evita las renovaciones totales causantes de enormes rupturas culturales e inversiones puntuales y la ventaja de reformas graduales beneficiosas en la gestión urbana, promoviendo la actitud de todos los involucrados en la vida de la ciudad hacia el mantenimiento.

Se tienen datos concretos sobre el efecto multiplicador no solo en las actitudes de los usuarios sino medido en indicadores económicos en la Argentina, como el caso de la Renovación de la Avenida de Mayo en la Capital Federal, en la cual sobre la inversión inicial oficial se produjo una inversión privada 10 (diez) veces mayor.

4.2.1.2. El tiempo y el deterioro urbano:

El simple curso del tiempo causa el deterioro de la estructura espacial y funcional de la ciudad. Deterioro que incluye el Estado de Conservación de los edificios, la pérdida del nivel de Calidad de Vida y el desfasaje funcional respecto de las costumbres y actividades.

Es importante resaltar que los estudios estadísticos sobre el origen de patologías de edificios señalan que se deben:

- el 40 % al 45 % al proyecto;
- el 25 % al 30 % a la ejecución;
- el 15 % al 20 % a los materiales;
- el 10 % al uso.

Estas cifras, aún cuando salen de estudios realizados en España, conviene tenerlas al analizar el deterioro ya que es importante resaltar que grado de responsabilidad le cabe al

usuario en los casos que estamos estudiando.

La falta de mantenimiento provoca el deterioro progresivo de los edificios. A partir de estas causas se inicia un proceso de abandono de los bienes y la desocupación de los mismos en casos extremos. Esta situación se convierte así en una espiral de degradación no solo física sino también económica, ya que baja sensiblemente su valor de venta o de renta en casos de inquilinato.

En los casos de sectores construidos en grandes sectores urbanos, muchas veces esta situación es provocada por quienes especulan con la propiedad de la tierra, pero este no es el caso con el que nos encontramos en la Provincia del Chaco. Las causas del estado de deterioro encontrado en los conjuntos tienen otro origen.

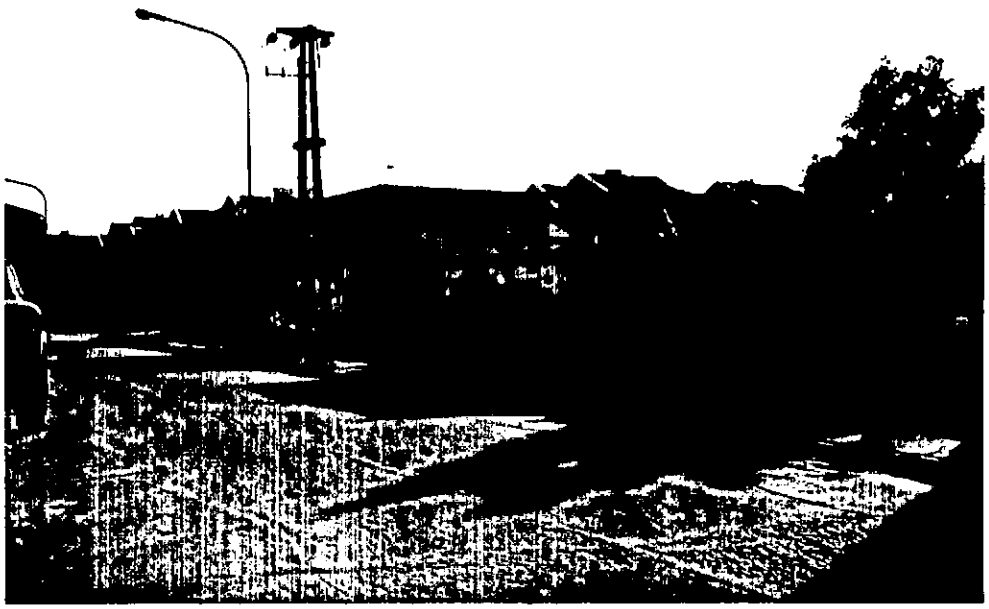
Según los arquitectos Dunowinz-Gescovich y Boselli del Centro de Estudios Avanzados de la Universidad Nacional de Buenos Aires;... "El parque habitacional hoy está en crisis. Esto no solo se debe a una situación estructural deficitaria sino también al deterioro prematuro que muestran los grandes conjuntos habitacionales construidos por el Estado en los últimos 30 años. A través del FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda-Ley 21.581/77), para resolver el déficit habitacional se han construido en todo el país hasta la fecha aproximadamente 420.000 viviendas, infraestructura y equipamiento, de las cuales 30.000 se ubican en el área metropolitana".

Estudios realizados desde 1985 en el centro de estudios antes nombrado, demuestran que el **deterioro prematuro** se origina, entre otras causas, **por fallas en las etapas de licitación, diseño, ejecución, adjudicación, uso y mantenimiento.**

4.2.2. INFORME

Ampliaciones y construcciones clandestinas:

En la mayoría de los barrios se verifica la existencia de ampliaciones y construcciones clandestinas cuya calidad de construcción y estado de conservación es deficiente.



Observar como estas ampliaciones y construcciones clandestinas provocan la destrucción del perfil urbano por alteración de tipología.

Algunos vecinos (los menos) presentaban al IPDUV los planos correspondientes a la ampliación que deseaban hacer, para su aprobación. Como en general éstas invadían espacio público los mismos eran rechazados. Otras veces ocurría que entre el momento en que el permiso era solicitado y el momento en que el Instituto daba una respuesta pasaba tanto tiempo, que en esa instancia muchos ya habían construido.

En los últimos años, al no tener el Instituto competencia para aprobar las ampliaciones, se las deriva a la Municipalidad, donde los vecinos no son informados ni orientados correctamente.

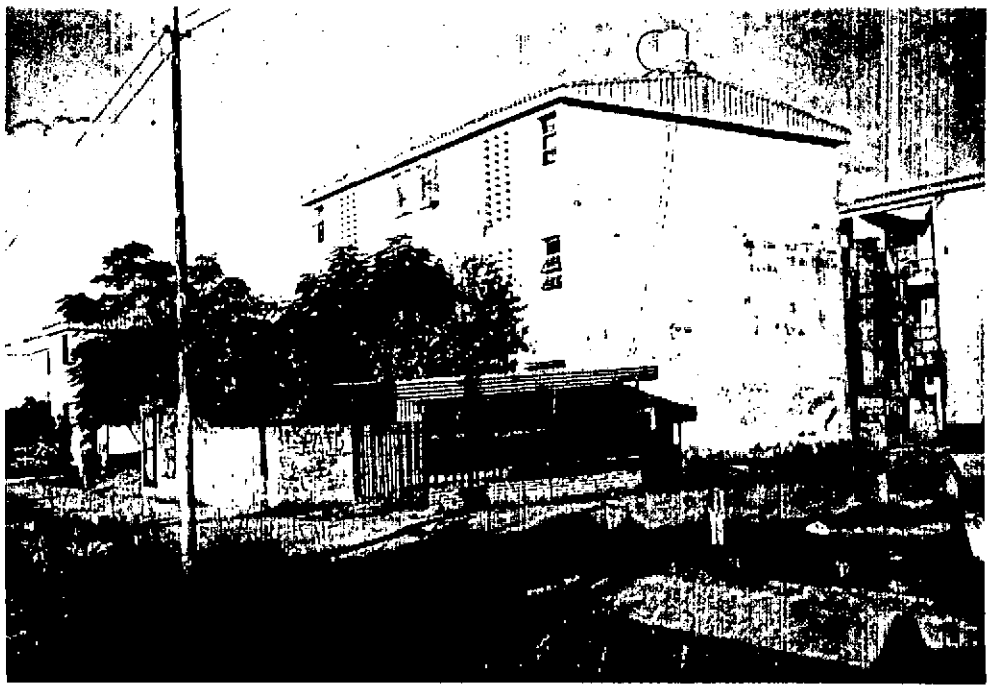
Pero, en general, la mayoría de las ampliaciones no cuenta con la autorización correspondiente (ni del IPDUV ni municipal). Demás está aclarar que una vez que los vecinos han construido, ningún organismo quiere correr con el costo político de demolerle nada a nadie.

Dentro de la ley FONAVI existe la posibilidad de intercambio de viviendas. De esta manera, el que necesita una vivienda de más dormitorios podría pasar, por ejemplo, de una de dos a una de más dormitorios y viceversa. Para la realización de este trámite se requiere de la firma de un documento a la que los usuarios le temen porque dicen que 'renuncian al bien que ya poseen', lo que indica la falta de conocimiento de alternativas de solución de su vivienda y la necesidad que tiene el usuario de ser informado a través de los medios de comunicación.

Invasión del espacio público con construcciones clandestinas.

Algo que se ha generalizado en la mayoría de los barrios (en los que no todas las viviendas tienen estacionamiento particular), es la construcción de cocheras individuales en espacios destinados a la recreación comunitaria. Estas son de construcción precaria, con materiales que nada tienen que ver con el barrio y que provocan consecuentemente la destrucción del perfil urbano original y la degradación del medio ambiente urbano.

La invasión del espacio público tiene también que ver con una cuestión cultural. Los usuarios vivían anteriormente en casas con terrenos y les cuesta entender que el terreno sobre el que ahora se asienta su vivienda no les pertenece sino en condominio y que por lo tanto no pueden hacer uso indiscriminado del mismo.



Invasión del espacio público con la construcción de cocheras.

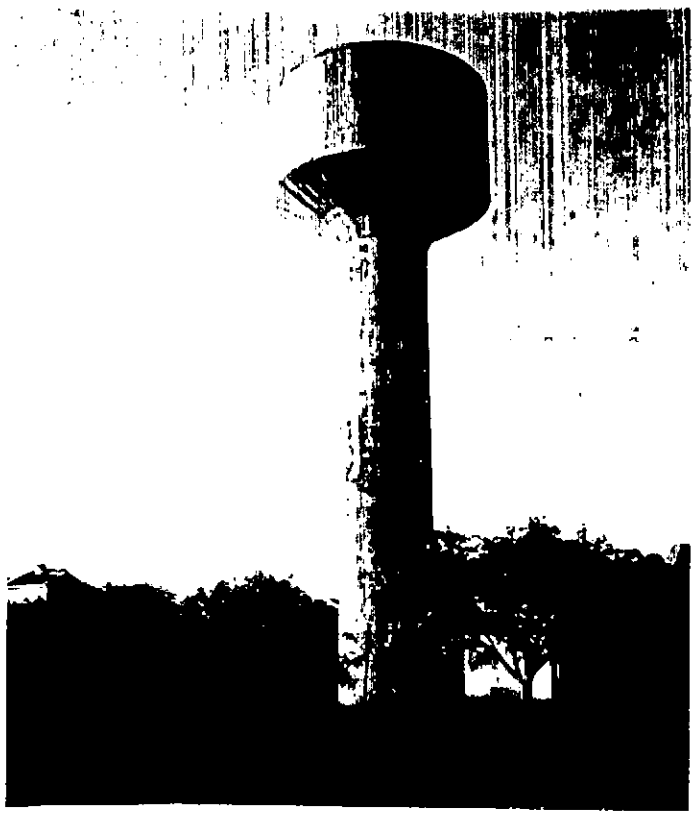
Invasión del espacio público con locales para uso comercial.

Las situaciones de mayor criticidad respecto a invasión del espacio público se presentan en el barrio Guiraldes donde se da el caso de ampliaciones enfrentadas sobre el frente, que dejan un paso de 70,00 centímetros, lo que obviamente impide no solo la entrada de bomberos o ambulancias en casos de emergencia, sino según cuenta una 'anécdota' una vez no se pudo pasar una heladera.

Infraestructura y servicios:

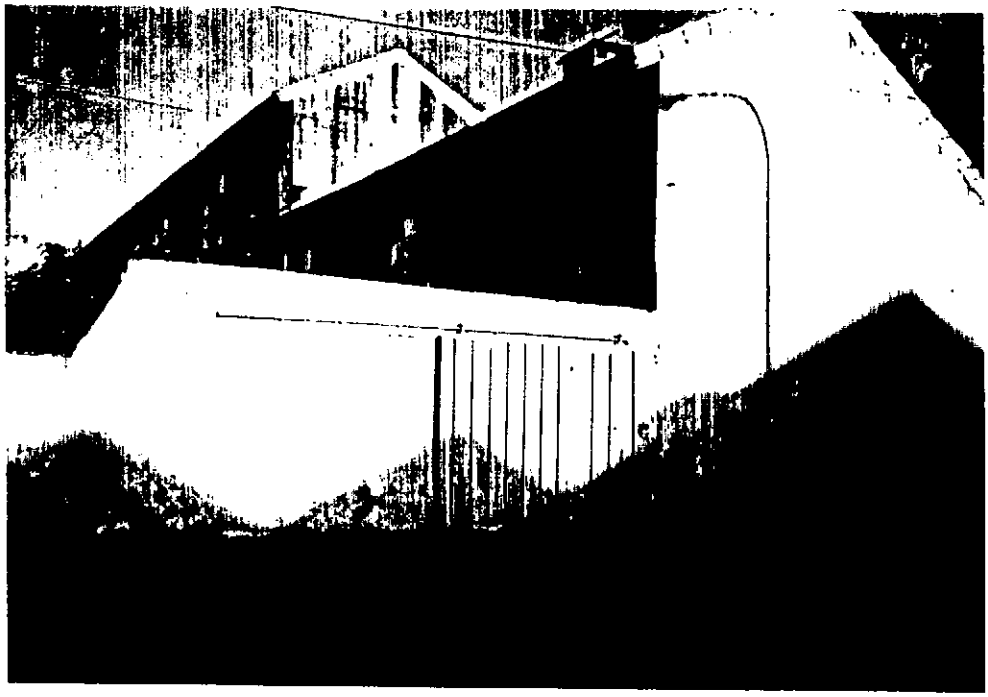
Agua:

Un problema verdaderamente serio en la generalidad de los barrios es el del abastecimiento de agua que es absolutamente insuficiente, fundamentalmente durante el verano (época en la que aumenta el consumo). El servicio se presta por horarios en 2 ó 3 intervalos de 2 horas a 3 horas cada uno (durante el verano estos intervalos disminuyen notablemente). Muchas veces inclusive, el exceso de uso de agua por parte de los vecinos que viven en planta baja dificulta el abastecimiento para los vecinos que habitan en los pisos superiores.



En el barrio San Cayetano, por ejemplo, ello es consecuencia de la falta de capacidad de la cisterna para abastecer de agua potable a este barrio y sus aledaños (Santa Inés, Borrini, etc.)

Cabe aclarar que la mayoría de las viviendas cuentan con tanque de reserva. Sin embargo su instalación resulta costosa para los que no están provistos de ésta, especialmente para aquellos que no son propietarios.



Viviendas con tanques de reserva incorporados por los propietarios.

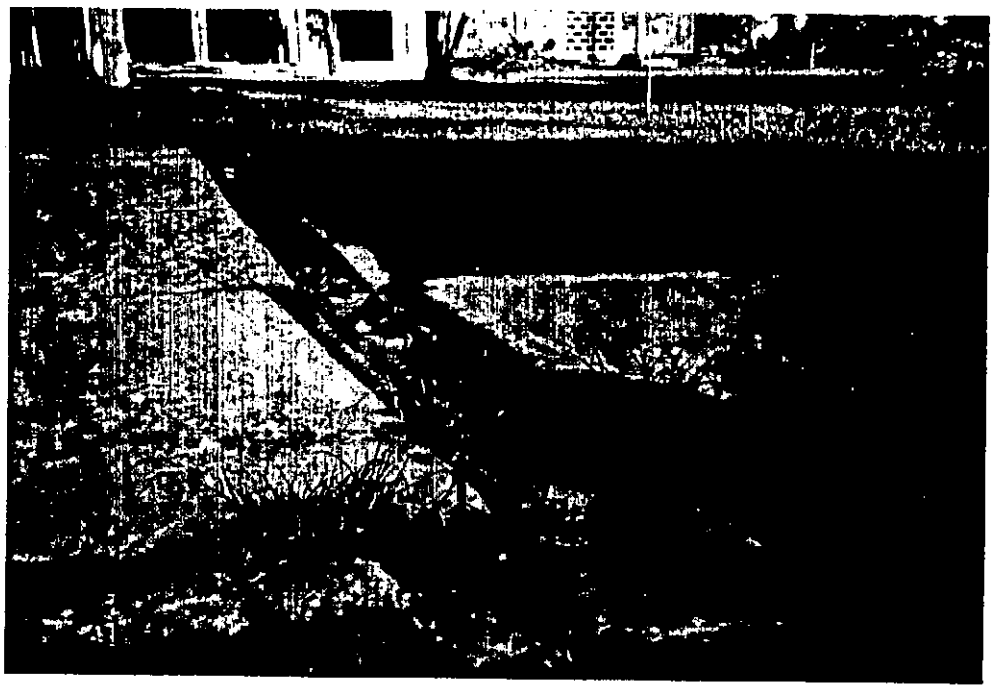
Muchas veces estas instalaciones se realizan de un modo sumamente precario y hasta peligroso.

En los casos en que los barrios están conectados a la red de agua potable las viviendas están provistas también de tanques de reserva, lo cual asegura el abastecimiento durante el verano cuando disminuye notablemente el servicio por consumo.

Desagües pluviales:

Las bajadas de agua de lluvia desde techos presentan problemas de corrosión y desprendimientos de partes, observándose obstrucciones y reparaciones con cualquier material.

En cuanto a los desagües pluviales en general, son cunetas o zanjas a cielo abierto que al estar tapadas por vegetación y basuras se obstruyen y no pueden cumplir adecuadamente su función.



Desagüe pluvial obstruido

Otro de los problemas es que se arrojan a estos desagües los líquidos cloacales provenientes de las ampliaciones clandestinas realizadas por los usuarios, por lo que éstos pasan a funcionar como verdaderos desagües cloacales a cielo abierto con el consecuente desprendimiento de malos olores, materia orgánica en suspensión y color oscuro de sus aguas.

Cloacas:

Las cloacas solo se hacen en grandes barrios, en los que el gasto total de la obra se puede amortizar entre varios no

ocurriendo lo mismo en los más pequeños.

En el primero de los casos los efluentes cloacales y aguas servidas son eliminados a través de la red cloacal y en el segundo se eliminan a través del sistema conformado por cámara de inspección, cámara séptica y pozo absorbente.

Sin embargo no podemos ignorar que la utilización de pozo absorbente o la perforación a segunda napa en la instalación sanitaria es un tema muy grave, ya que los terrenos de la Provincia del Chaco en general no son aptos para este tipo de solución. Ello origina conflictos graves y peligrosos para la salud, pues las aguas servidas son tiradas a la calle.

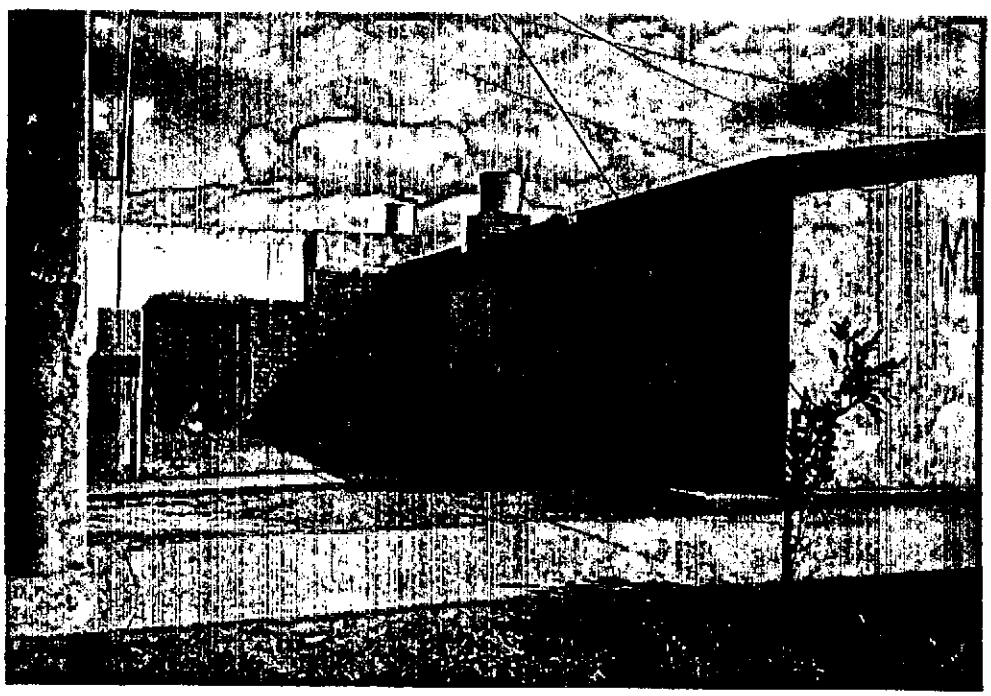
Gas:

Las instalaciones originales no se utilizan por diversos motivos:

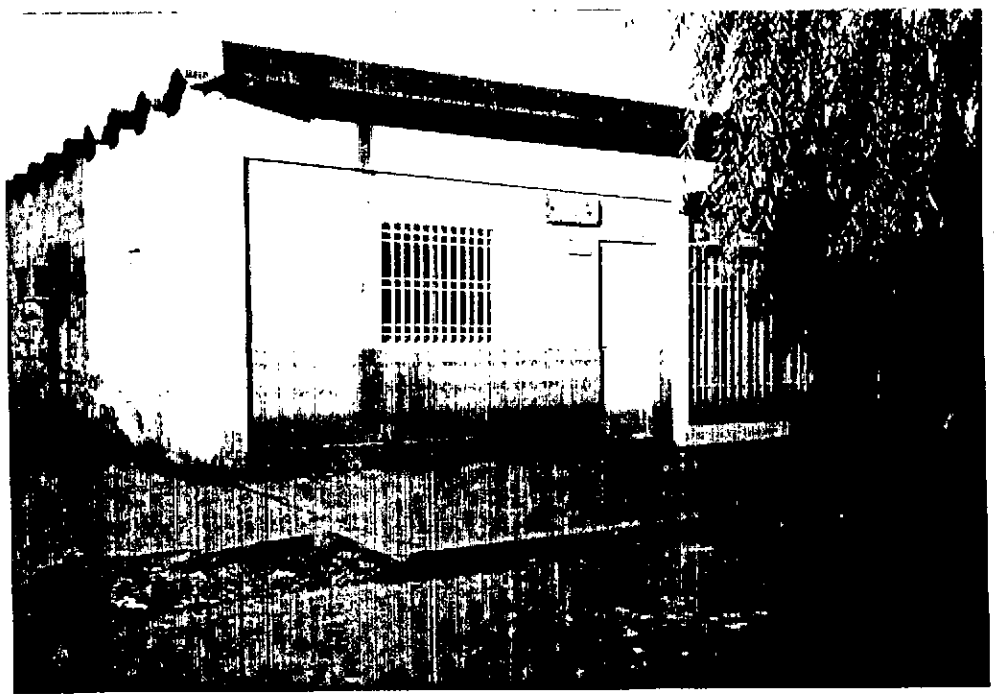
. al estar al exterior las roban;
. el servicio por tubos les resulta caro;
. los vecinos no quieren compartir su renovación.

Las viviendas son provistas por sus habitantes con gas de garrafas. En algunos casos hacen gabinetes en lavaderos o en los patios los que viven en planta baja.

Esta situación representa un peligro potencial ya que un accidente puede generar rápidamente, explosiones en cadena.



Gabinetes de gas abandonados, deteriorados y sin uso.

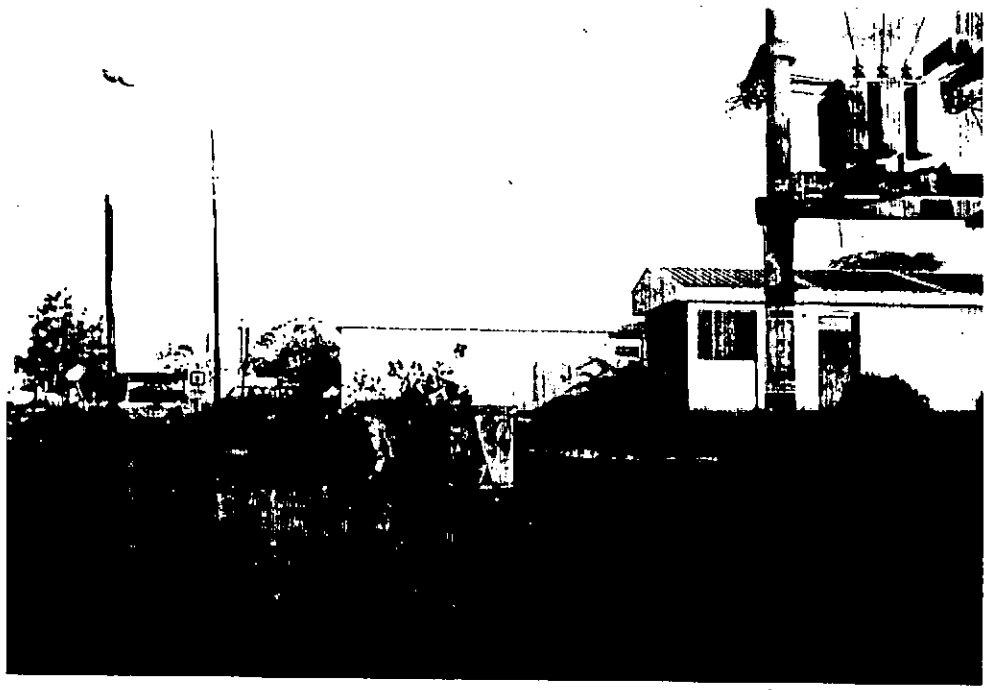


Las veredas, en general, se encuentran en el mismo estado de abandono y deterioro.
Observar:
. en algunas ampliaciones, la bajada de aguas pluviales se realiza directamente a la vereda.
. los materiales precarios con que se realizan las ampliaciones, los espacios residuales que se conforman al no ocupar medianeras.

Estado de calle de acceso secundaria a un barrio donde se observa la falta de compactación y perfilamiento.

En general no existen mantenimiento de las calles, sean éstas de pavimento o de tierra, caso este último en que realmente la situación se torna verdaderamente grave.

Servicio de recolección de residuos:



Observar el estado de los containers y la degradación del espacio inmediato al mismo, donde tambien se acumula basura, restos de poda, etc.

Si bien en este punto no se puede generalizar, se pudo observar que en algunos barrios el servicio de recolección de contenedores y depósitos es insuficiente. Esta situación se agrava por la falta de educación y solidaridad de alguna gente que tira la basura en la calle, les prende fuego, etc.

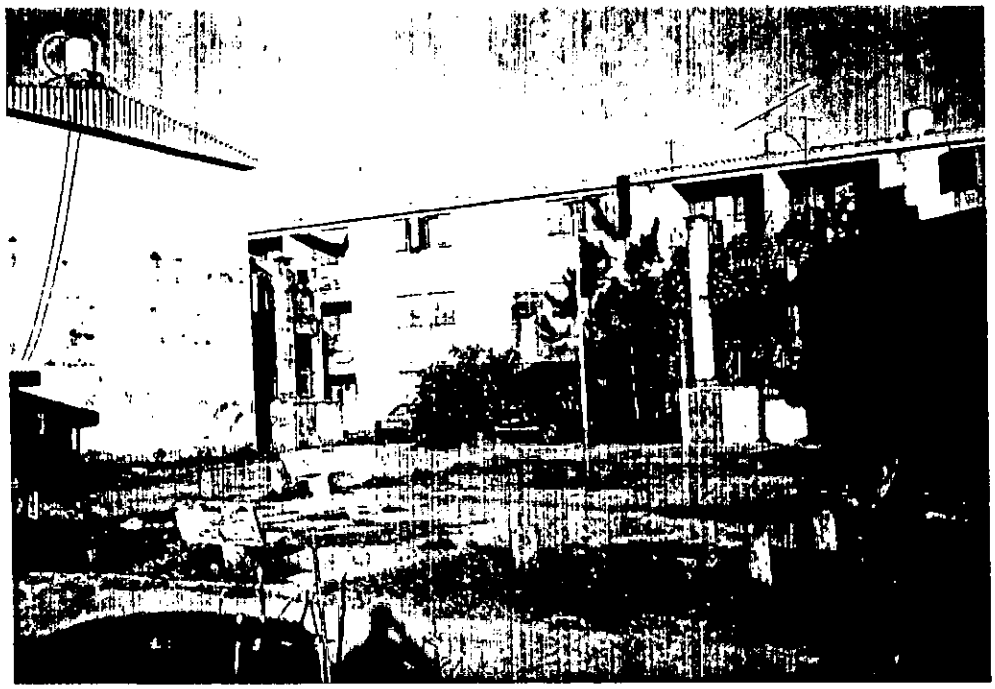
En algunos casos la plaza del barrio se transforma en el basural comunitario.

Espacios verdes para la recreación, forestación, mobiliario y equipamiento urbano:

El principal problema referente a los espacios públicos destinados a la recreación, es la falta de organización de los consorcios (que son los que deben hacerse cargo de éstos) por lo que se produce el abandono y deterioro de los mismos.

Hay algunas ocasiones en que los vecinos se agrupan con un determinado fin (hacer juegos, poner iluminación en el barrio, etc.), pero terminado éste la organización se diluye.

Esto es lo que ocurre la mayoría de las veces con la forestación de los espacios verdes y la construcción de juegos infantiles: los vecinos se agrupan y organizan, se logra el cometido y luego se desintegra el grupo. Por lo tanto nadie se encarga de realizar el mantenimiento adecuado y poco a poco se produce el deterioro de estos espacios.



Espacio público de escala pequeña, absolutamente abandonado.

Espacio destinado a la recreación con 'restos' de juegos infantiles.
Se observa, al fondo, una de las 'peligrosas' ampliaciones en dos plantas.

Invasión del espacio público con cocheras individuales: degradación de la calidad del medio ambiente urbano.

Debemos resaltar sin embargo, la actitud de algunos vecinos abocados al "rescate de los espacios verdes", caso totalmente atípico.

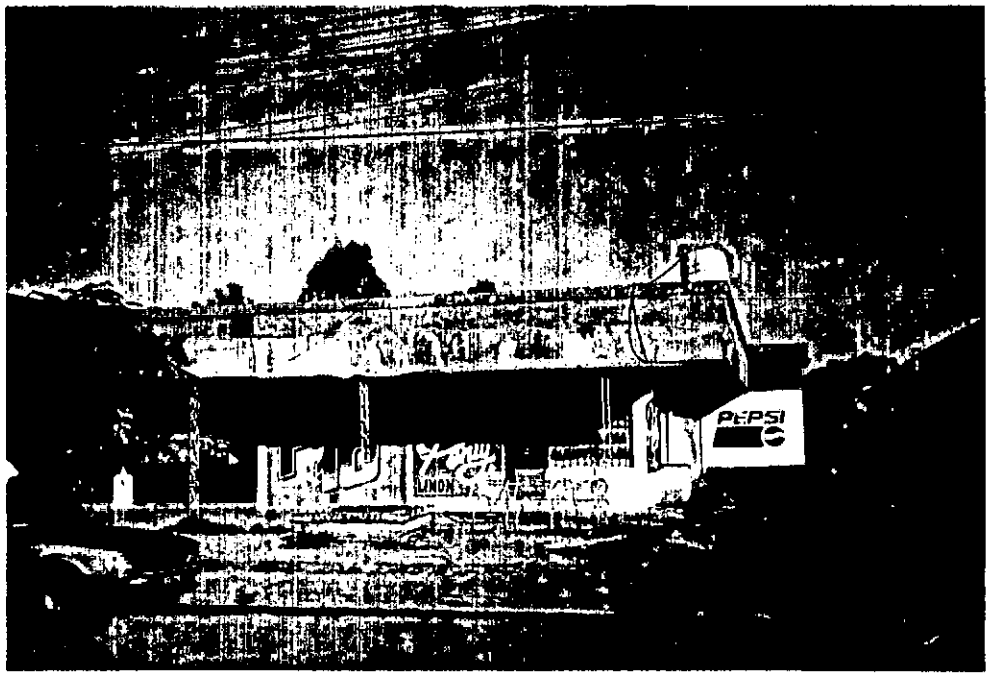
En algunos casos la plaza se convierte en el sitio ideal para arrojar basura.

A lo expuesto anteriormente se suma la invasión del espacio público con cocheras y parrillas, lo que restringe notablemente los sectores de recreación para los habitantes de los barrios.

El equipamiento urbano (comercios, centros médicos, etc.) se encuentra en idéntico estado de deterioro que las viviendas, agravado por la concurrencia masiva de gente a estos sitios públicos y por la falta de mantenimiento de los mismos. Es notable también la falta de equipamiento en algunos grupos grandes de viviendas (Jardín de infantes, Escuela Primaria, Escuela Secundaria, Centro Comercial, Centro de Salud, Puesto Policial).

En el caso particularizado de la ciudad de Resistencia, la construcción indiscriminada de barrios de pocas unidades, unos lindantes con otros, lograron que en este momento coexistan en esta capital una media docena de barrios levantados sin equipamiento comunitario: escuelas, centros de salud, teléfonos, cloacas, pavimento, puesto policial, espacios verdes, oficinas públicas, etc. entre otras construcciones que están establecidas en las normas legales correspondientes.

Es así como en muchos establecimientos escolares, la forzada asistencia de niños colmó todas sus capacidades funcionales, poniendo edificios inadecuados (muchos de estos precarios) en situaciones límites que exceden la problemática pedagógica.



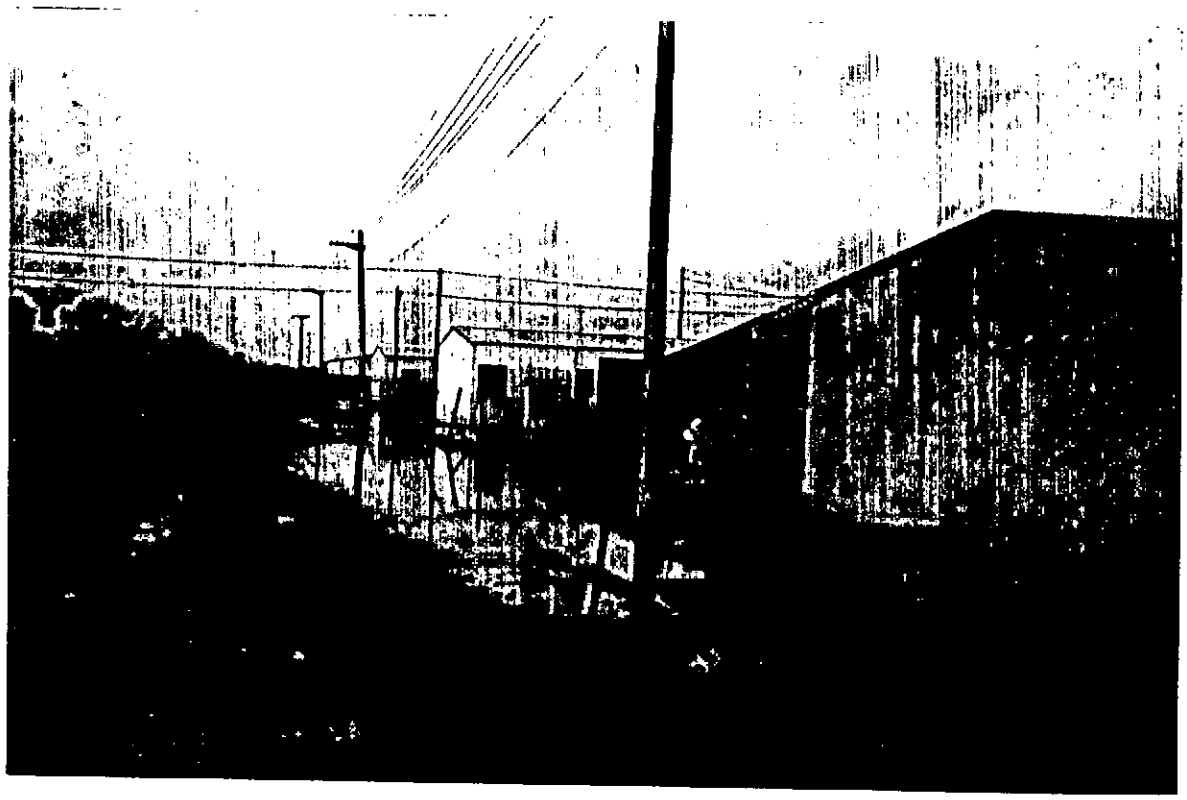
Equipamiento urbano: estado de precariedad y abandono.

Equipamiento urbano: Centro Comercial

Actualmente, y solo como ejemplo, barrios como el Hipólito Irigoyen 1 y 2, CGT, 17 de octubre, 100 viviendas, San Frenando Rey, Villa Valussi, La Rubita, las 240, 244 y 107 viviendas, se encuentran abocados a la construcción de un edificio escolar que facilite el acceso de los niños a la educación a través de créditos internacionales.

Junto a la iniciativa, los pobladores de esas comunidades plantean la necesidad de pavimentar como mínimo las avenidas troncales que comunican éstas con el centro, además de una infraestructura urbana capaz de contener a los habitantes con seguridad, transporte, comunicaciones y salud entre otras condiciones.

Según el Centro Interdisciplinario de Estudios Territoriales (CIET) de la Provincia del Chaco;... 'La problemática de los barrios asentados ilegalmente en Resistencia y las cuestiones estructurales que jaquean los complejos deben insertarse en la coexistencia, dentro de una misma urbe, de una ciudad oficial y otra olvidada. En este marco, es comprensible la situación que vive más del 60% de los habitantes de esta ciudad. La falta de servicios o su deficiencia no tiene, sin embargo, una dimensión catastrófica en este país deprimido, con altas tasas de desocupación compartidas con ésta, una de las provincias más postergadas del mapa argentino. Solo la concepción de estado de derecho e igualdad podría magnificar las consecuencias de una vida cotidiana jaqueada por las carencias. Solo la madurez política de estas comunidades y la decisión de la clase dirigente podrían reveer esta coyuntura, antes de encontrarnos en pocos años más, con una capital diseminada de sectores inútiles para su desarrollo urbano e inhóspitas para la vida humana.
Muchos de estos barrios quedan virtualmente aislados ante las precipitaciones, dejando a sus habitantes en un grave estado de indefensión: los empleados públicos deben levantarse horas más temprano para caminar una docena de cuadras en el barro, sin iluminación ni vías de transportes. Quienes no trabajan también tienen sus problemas: o las viviendas se inundan o bien deben repetir el periplo para llevar los niños a las escuelas o guarderías.
La constitución del suelo chaqueño hace su aporte a la injusticia: la arcilla con su baja capacidad de drenaje convierte a las calles en verdaderas pistas de patinaje donde solo los más osados e imprudentes pueden utilizarlas. Por ordenanza municipal, los vehículos no pueden ingresar en las calles de tierra en días de lluvia pero, sin embargo, el crecimiento de esta capital obliga una estructura de funcionamiento y mecanismos de toda urbe.
Entre los lineamientos legales que reglamentan la construcción de los barrios, los accesos pavimentados constituyen uno de los puntos más insistentes y, sin embargo, la mayoría de los barrios del sector sur y varios del norte presentan la deficiencia descaradamente'.



Las imágenes no dejan lugar a dudas de la emergencia de la situación.

Parador de colectivo.

La señalización en los barrios es casi inexistente. La imagen de la foto es la excepción.

En casi todos los barrios el equipamiento y mobiliario urbano es de construcción posterior al mismo, como por ejemplo los paradores de colectivos cuya construcción es generalmente improvisada por los vecinos para protegerse del calor y las lluvias.

En ningún barrio hay papeleros ni basureros públicos, lo que sumado a la mala educación de la población (no solo de los barrios sino en general) da como resultado un ambiente sucio y degradado.

En casi todos los barrios el equipamiento y mobiliario urbano es de construcción posterior al mismo, como por ejemplo los paradores de colectivos cuya construcción es generalmente improvisada por los vecinos para protegerse del calor y las lluvias.

En ningún barrio hay papeleros ni basureros públicos, lo que sumado a la mala educación de la población (no solo de los barrios sino en general) da como resultado un ambiente sucio y degradado.

4.3. SUBSISTEMA TECNICO

4.3.1. INTRODUCCION

La provincia cuenta con construcciones prefabricadas desde hace 50 años. En las viviendas construidas durante el período 45-55 pertenecientes al ex-barrio ferroviario (La Liguria-Resistencia) se usó el sistema francés George Tombeau. En la década del 70, a través de convenios con la Universidad, se utilizan también sistemas no tradicionales (caso Villa Libertad-Sistema UNNE-1 en hormigón con moldes prefabricados). Se utilizó también dentro de los planes Alborada, sistemas tipo Outinord aunque en pequeña escala.

Pero el uso de sistemas constructivos no tradicionales (de grandes paneles de hormigón armado) en gran cantidad de viviendas comienza alrededor de 1975, al instalarse en los alrededores de Resistencia una planta de prefabricación cuya capacidad instalada estaba calculada a nivel regional. En ese momento el gobierno alentó la radicación ya que significaba una importante fuente de empleo (La planta requería del trabajo constante en gran escala).

La situación de crisis generalizada en la década del ochenta que afectó fuertemente al sector constructivo, que quedó prácticamente paralizado, provocó entre otras cosas el levantamiento de la planta.

Las patologías constructivas detectadas, pertenecientes a este último grupo, ya han sido analizadas con anterioridad por:

1. La Dirección Nacional de Tecnología de la SVOA (Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental) en 1989. El análisis, realizado en base a una muestra del 95 % de lo construido con sistemas **no tradicionales** a través del FONAVI, verificó importantes patologías en viviendas de una antigüedad media de 3 a 4 años. Ello indujo a los técnicos de este organismo, a afirmar que **un alto porcentaje de lo construido con sistemas industrializados no era satisfactorio**, ya que la durabilidad exigida para este tipo de viviendas -50 años- se veía prematuramente afectada. Las fallas detectadas son en general **resultado de imprevisiones o errores en el proceso constructivo.**

2. La Facultad de Ingeniería-Departamento de Estabilidad de la Universidad Nacional del Nordeste. Esta elaboró, a pedido del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, un informe técnico en el que enumera las principales patologías constructivas (consideradas como las "más complejas"). En él se destaca que las anomalías corresponden, por lo general, a errores constructivos en las uniones viga-panel y a una insuficiente vinculación que provoca entre otras cosas:

. Deslizamiento de losas de techos;
. Grietas en paneles portantes en zona de asiento de vigas;
. Desplazamiento de vigas de sus apoyos;

. Fisuras en uniones entre paneles;
. Fisuras en tabiques.

El informe anexo incluye, además de datos de los estudios antes referidos, observaciones directas realizadas a efectos de este trabajo.

4.3.2. INFORME

Fisuras y grietas en muros (construcción tradicional) y panelería vertical (constucción con sistemas industrializados):

Quedan comprendidas aquí todas las fallas significativas de este tipo que comprometen por un lado la habitabilidad, ya que facilitan el ingreso de humedad y por el otro lado la durabilidad, por el riesgo cierto de ataque a las armaduras (en sist. industrializados) y la degradación y desprendimiento de los materiales.

Generalmente esta patología incide sobre la estética cuando no es subsanada y crea en el usuario una sensación de inseguridad que no se corresponde con la realidad ya que, salvo en muy contados casos, el problema no afecta desde el punto de vista estructural.

Las causas varían según los tipos de fisuras o grietas. En los sistemas tradicionales e industrializados en general, se debe a problemas derivados de un deficiente ensayo de suelos y la consecuente desacertada elección y dimensionamiento de las fundaciones. En los sistemas industrializados en particular, obedece a fallas derivadas de un desmolde prematuro, de un incorrecto manipuleo de los paneles en fábrica o en obra o a dificultades de transporte. Es frecuente también la inadecuada ubicación y distribución de armaduras de refuerzo en los paneles con aberturas o su insuficiente recubrimiento, la utilización de agregados sucios en los hormigones o la falta de control adecuado de los procesos de frague.

Otro elemento que incide en el origen de esta patología es la falta de mano de obra calificada, razón por la cual se tienen numerosos problemas en obras ya terminadas que luego deben ser reparadas a un costo mayor por parte de la contratista. Constancia de ésto son las fisuras en mampostería de bloques huecos de cemento portland y las filtraciones.

Deficiente solución de juntas o fallas en las mismas en las construcciones con sistemas industrializados:

La de las juntas es sin duda una de las patologías más severas por su agravamiento en el tiempo y por las dificultades que encuentra el usuario para darle solución. El hecho más frecuente es que aparecen en los conjuntos diseños de juntas que no son los aprobados en el C.A.T. (certificado de aptitud técnica) o su construcción es defectuosa, alterando las especificaciones en cuanto a tolerancias en los espesores y materiales utilizados. Se presentan en otros casos deficiencias de colado, discontinuidades por exceso o defecto en el uso de selladores, empleo de morteros inadecuados, etc.

Las consecuencias más serias detectadas son las que tienen que ver con la falta de estanqueidad, habiéndose observado casos

en que el ingreso de agua de lluvia (en particular en las juntas horizontales) ha provocado la degradación de los revoques, revestimientos, armaduras, cielorrasos y/o pisos.

Todo esto se agrava porque en general se trabaja con juntas a tope, donde los errores de replanteo, los desajustes de montaje más allá de las tolerancias admitidas o el mal estado de los moldes empleados, suelen acarrear consecuencias decisivas en el comportamiento de las juntas, sobre todo si se trabaja en tiras de viviendas donde los efectos se suman.

Deficiencias en las juntas horizontales (cubierta) provocan el ingreso de agua de lluvia. Los usuarios intentan resolverlo colocando capas de membrana.

Fallas en carpintería:

Esta es otra de las patologías que acarrean graves consecuencias para el usuario, ya que en los casos críticos compromete la durabilidad y habitabilidad de las viviendas.

Una de las causas principales de esta tipología tiene que ver con los errores de diseño en que se incurre, muchas veces inexplicablemente, ya que hacer las cosas correctamente no hubiera implicado un aumento significativo de los costos. Tal el caso de los antepechos, donde un adecuado doblado de la chapa o rebaje en la madera del marco, permitiría conformar correctamente la canaleta de desagüe.

Se vulneran además las especificaciones vigentes en cuanto a espesores de chapa y conformación del doble contacto,

Se observa la corrosión y el mal estado general de la carpintería.
Observar el deterioro del espacio semipúblico en planta baja por ampliaciones clandestinas.

La carpintería se oxida y el herrumbre de ésta se traslada a los paramentos laterales. Observar el estado de las fachadas que no reciben el asoleamiento adecuado y presentan manchas y la existencia de selladores colocados por el propio usuario, para resolver problemas de juntas.

secciones mínimas de los tubos o escuadrías de las maderas, etc. Es frecuente también la aparición de orificios de desagote obstruidos por mezcla, el incorrecto llenado de los marcos o el deficiente masillado de las esquinas (las soldaduras no son continuas dado el poco espesor de la chapa).

Esto es aún más conflictivo en el caso de los sistemas industrializados, donde los paneles sandwiches livianos facilitan el ingreso de agua al estrato que actúa como aislante térmico que pierde así esa propiedad y se degrada o destruye.

En relación a la carpintería de madera concretamente, se ha observado la utilización de especies inadecuadas (generalmente baratas) tanto en las hojas como en los marcos, o bien madera verde sin tratamiento, con nudos o imperfecciones o directamente no apta para la zona. En algunos casos se han utilizado puertas placas al exterior que se han destruido al poco tiempo.

Condensaciones superficiales en muros y techos, en construcciones con sistemas industrializados:

Con una frecuencia considerable se han observado secuelas derivadas de fenómenos de condensación superficial, en especial en cuanto a la formación y propagación de colonias de hongos.

Esta patología se produce en general en correspondencia con los sectores donde existen puentes térmicos, tanto en muros como en techos, aunque aparece en los primeros con mayor asiduidad por ser allí precisamente donde generalmente resulta más difícil eliminar los puentes térmicos.

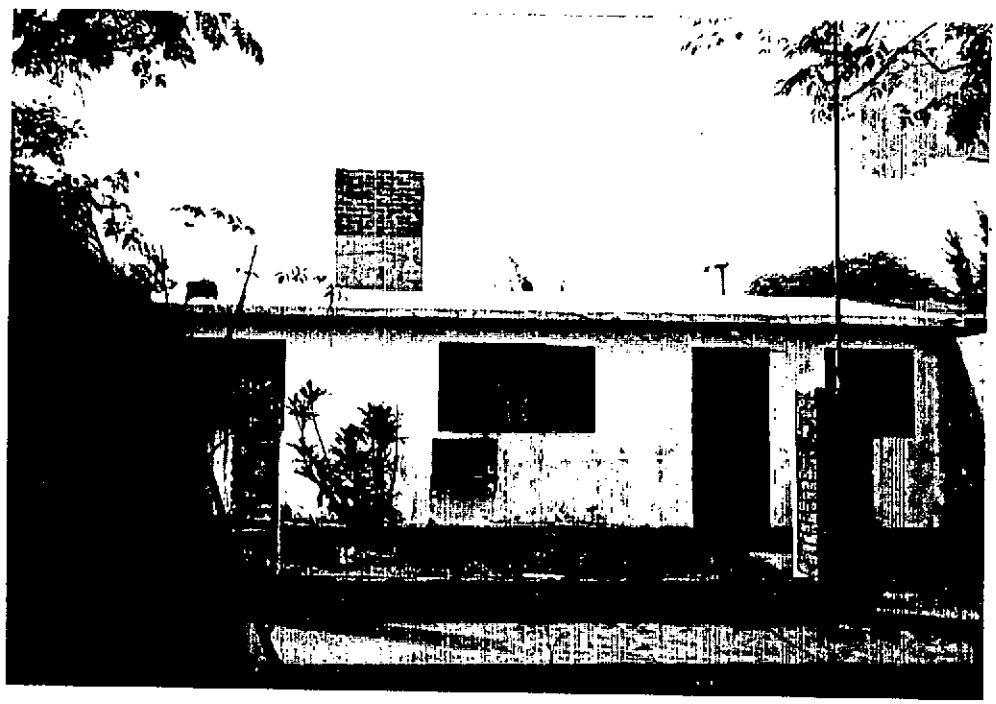
La experiencia demuestra que a las variables y parámetros convencionales que entran en el cálculo del puente térmico y en la determinación de la ubicación del plano de condensación, se suman otros factores cuya incidencia no registran las normas y que además resultan difíciles de cuantificar y controlar, tales como la frecuencia con que son ventilados los locales o la cantidad de vapor generado por calefacción, cocción de alimentos, etc. Lo cierto es que el problema de la existencia de hongos en muchos casos es crítico y se acentúa y extiende con el paso del tiempo, configurando ambientes decididamente insalubres.

Otra consecuencia de la condensación superficial está relacionada con el ataque a elementos de chapa de hierro, sean éstos perfiles da apoyo de placas en cielorrasos suspendidos, bastidores de paneles estructurales o no, tapajuntas, soleras, etc., observándose procesos progresivos de corrosión que en algunos casos son incontrolables mediante procedimientos al alcance del usuario.

Fallas en cubiertas:

En primer lugar cabe mencionar el normal deterioro que sufren las viviendas con el correr del tiempo, que hace indispensable se realice un mínimo mantenimiento que en la práctica nunca se lleva a cabo, excepto en un pequeño porcentaje. Constancia de esto es lo actuado en el Barrio 1000 viviendas Santa Inés, donde se ha detectado un deterioro importante en la estructura de techos, constituida por cabriadas de madera.

En varios conjuntos se ha observado el empleo de soluciones de techo complejas para este tipo de viviendas de interés social, con quiebres de pendiente, combinación de sectores de techos planos con otros inclinados, incluso a distinto nivel, configurando encuentros que no siempre están bien resueltos o que en el mejor de los casos exigen un mantenimiento cuidadoso que el usuario FONAVI generalmente no puede realizar.



Estado de las cubiertas reparadas con membrana.

Tal es el caso del barrio San Cayetano que tiene cubierta de tejas con combinación de distintas pendientes. Una vez detectado el problema (penetración de agua de lluvia) y como los usuarios no la pueden renovar totalmente, le dan una solución que no es la más adecuada (recubrimiento con membrana) especialmente desde el punto de vista estético. El problema se multiplica cuando se extiende a todo el barrio.
En este punto es llamativo el 'no uso' de techos de chapas con pocas uniones, tal vez por una cuestión cultural (se asocia el techo de chapa a menor calidad).

Putrefacción y desprendimiento de cenefas. La falta de canaletas provoca manchas por chorreo en los paramentos laterales. Observar detalle entrada de cables.

Putrefacción y desprendimiento de cenefas. Cubiertas recubiertas por membrana. Observar detalle entrada antena de televisión.

Todos estos problemas generan serias consecuencias que afectan la habitabilidad y durabilidad de las viviendas, donde los cielorrasos se pudren por fallas en las cubiertas.

Las deficiencias en la ejecución de las babetas o la existencia de juntas entre grandes paneles de techos que "trabajan" exclusivamente (en los sistemas industrializados), la utilización de pendientes mínimas, el encuentro mal resuelto de materiales distintos o la incorrecta ejecución de cargas perimetrales, constituyen otras tantas situaciones que dan origen a esta patología.

En el caso particular de los sistemas industrializados, si bien las cubiertas generalmente constituyen un componente tradicional incorporado al sistema constructivo, no es menos cierto que la repetición de fallas y sus consecuencias sobre la habitabilidad y durabilidad de las viviendas obligan a un análisis particular.

Los mayores y más frecuentes problemas se presentan con las cubiertas asfálticas planas, con utilización de lana de vidrio o techado en dos capas dispuestas en forma cruzada, previa imprimación con asfalto. Este tratamiento de por sí insuficiente no es conveniente para nuestra zona, donde las altas temperaturas provocan su ampollamiento, resecamiento y fisuración en unos pocos años, lo que aparte se ve agravado por el régimen de lluvias donde resulta más insuficiente aún.

CONSEJO NACIONAL DE INVESTIGACIONES
BIBLIOTECA
Dr. Manuel

Patología constructiva: estado de la losa bajo escalera con desprendimiento de cielorraso por exceso de humedad. Observar en las fachadas exteriores que no reciben sol (bajo escaleras), importantes formaciones de hongos.

Párrafo aparte merecen los conjuntos donde se han producido voladuras de techo, correspondiendo en la mayoría de los casos a sistemas que ofrecen una solución no tradicional para los cerramientos verticales y tradicional con distintas variantes, a veces indefinidas, para los cerramientos horizontales. Al quedar abierta esta posibilidad, no siempre la solución que se adopta es la más conveniente en cuanto al funcionamiento integral del sistema, en especial en lo relativo a la vinculación entre ambos tipos de cerramiento.

Deficiente aislación térmica:

Más allá de la correcta verificación del coeficiente de aislación térmica máximo para la zona según las normas vigentes, son muchos y muy frecuentes los problemas que se generan en torno de esta deficiencia.

La explicación de este estado de cosas debe buscarse en la ausencia de aleros y galerías, en la mala ubicación de las aberturas y en el desaprovechamiento de las orientaciones más convenientes. En las viviendas es poco menos que imposible por el calor, permanecer en los dormitorios durante las horas pico, con el agravante de que cualquier método de refrigeración efectiva escapa totalmente a las posibilidades económicas de los usuarios, en la generalidad de los casos.

Desprendimiento de revoques y revestimientos, Pinturas:

En muchos casos los sistemas no tradicionales incorporan revoques para dar terminación a los paramentos, en especial salpicados de tipo cementicio en exteriores, interiores y cielorrasos. Sucede que por falta de mordiente, por excesiva carga, por restos del aceite de los moldes o por fisuras y grietas mal selladas, estos tratamientos se ampollan, cuartean o fisuran y finalmente caen, dejando a las viviendas en estado lamentable.

Súmese a ello que muchas veces se utilizan como único tratamiento hidrófugo en los paramentos verticales exteriores, por lo que al producirse esta patología aquel tratamiento desaparece.

Esta misma situación se produce en los barrios construidos con sistemas tradicionales, donde se verifica la aparición de humedad en general en todos las paredes exteriores por mala aislación, así como también humedad ascendente ocasionada por fallas en la capa aisladora (o por inexistencia de la misma).

Una consideración al margen merece la utilización de salpicados en el estar-comedor-cocina, donde la propia rugosidad de la superficie retiene la grasitud e impide su limpieza.

Patología Constructiva: desprendimiento de cielorraso.

Lamentable estado de paramentos exteriores por falta de mantenimiento en pintura.
Observar estado de los pavimentos.

De la misma manera resulta objetable en los sistemas no tradicionales, la pretensión de disimular imperfecciones muchas veces indisimulables tales como abolladuras en los moldes que los paneles han copiado, juntas desparejas, desplomes, etc.

En relación con los revestimientos, se observó en baños y sobremesadas el desprendimiento de azulejos por incompatibilidad ante efectos de dilatación entre el propio azulejo y la superficie de asiento, cuando no por fisuras en los paneles que arrastran los azulejos (en los casos de construcción por sistema industrializado) o por pérdidas en las cañerías que degradan los materiales de base.

Otro caso es el de la utilización de machimbres de pino de mala calidad en aleros y superficies al exterior, que ante las dificultades de mantenimiento por parte del usuario termina por destruirse al poco tiempo. Igual suerte corren las cenefas de madera blanda y verde o de aglomerado, que se pudren.

En cuanto a la utilización de cielorrasos suspendidos de placas de materiales diversos apoyados en perfiles de galera, solución ésta bastante generalizada, se ha observado en varias oportunidades que por el excesivo tamaño de las placas, por el escaso desarrollo del ala de los perfiles o por su deficiente fijación a la estructura del techo, se producen flexiones en las placas que provocan su desacomodamiento y posteriormente su caída, con las consecuencias que son de imaginar para el usuario.

Consideración aparte merece el tema de la pintura de paramentos exteriores, los que casi nunca reciben mantenimiento, llegando a conformar con el paso de los años un paisaje urbano de pobres características.

4.4. SUBSISTEMAS FUNCIONAL Y CULTURAL

4.4.1. INTRODUCCION

Entre 1982 y 1990 se realizaron dos estudios de evaluación de proyectos en la Provincia del Chaco. A partir de los mismos se extraen varias conclusiones respecto a los aspectos funcionales de los conjuntos, los rasgos culturales de los usuarios, los desfasajes entre las propuestas y las reales demandas y el grado de satisfacción que manifiestan los habitantes al poder acceder a una vivienda:

"Según datos extraídos de los estudios de evaluación de conjuntos (Yujnovsky-Sigal), la población de los barrios considerados está constituida por familias integradas en su casi totalidad, sin diferencias significativas en las edades de los jefes de familia, tamaño y ubicación en las etapas del ciclo familiar. Difieren en cambio en sus niveles de educación, aunque no de manera polar. En cambio, los niveles de ocupación son relativamente similares si se los considera dentro del marco global de las ocupaciones.

La mayoría de los habitantes de estos barrios tienen su lugar de origen con características similares y la mayor parte de ellos han mejorado en cuanto al tamaño de la vivienda anterior.

El grado de satisfacción con la propia vivienda es un atributo psicosocial de los habitantes, en cuyo estudio se ha puesto particular interés pues constituye un modo de constatar no el tipo o nivel de la vivienda, sino un aspecto fundamental de la adecuación recíproca entre ella y su usuario: en términos generales, la mayor parte de la población estaba satisfecha con su vivienda, sobre todo si el usuario comparaba ambas situaciones, la nueva y la anterior. Esta percepción de una mejora con respecto a la vivienda anterior era casi independiente de las características de la nueva vivienda, o sea que no estaba asociado con el nivel de ésta.

Sin embargo, esta relación se especificaba de modo distinto cuando se la analizaba en los distintos niveles de ingreso. En este caso observamos que sí existía una asociación entre "satisfacción" y "nivel de vivienda". Esta relación era más fuerte entre los usuarios de ingreso más altos, lo cual es natural, ya que este grupo constituye aquel que puede aspirar a viviendas mejores que las FONAVI. Un caso extremo es la baja probabilidad de satisfacción con la vivienda entre aquellos que viven en viviendas de nivel bajo y tiene ingresos altos, y de modo opuesto hay una alta probabilidad de satisfacción entre quienes tienen un nivel de vivienda alto y perciben bajos ingresos.

El nivel de servicios de la vivienda es una variable altamente explicativa de las actitudes hacia la vivienda actual. La previa experiencia habitacional con servicios precarios se asociaba a la mayor satisfacción actual y viceversa.

Así también la disponibilidad de espacios era valorada por la mayor proporción de hogares. En cuanto a los inconvenientes, tres eran los aspectos señalados como principales por proporciones bastantes parejas de hogares: accesibilidad e infraestructura barrial, construcción y diseño e instalaciones y servicios internos. En segunda prioridad, la mayoría coincidía en señalar problemas de construcción.

La valoración de ciertos aspectos de estas viviendas de barrio, concretamente espacio y servicios internos, estaba condicionada por la situación de precariedad habitacional previa. Así, el reconocimiento de la mayor disponibilidad de espacio en la actual vivienda era atribuible a los usuarios que habían vivido con las más altas densidades de personas por cuarto. Del mismo modo, la ponderación de los servicios internos y de las instalaciones era realizada solo por aquellos que procedían de viviendas con servicios muy precarios.

Las opiniones de los usuarios sobre los inconvenientes que presentaba la

actual vivienda no estaban particularmente asociadas a las condiciones habitacionales anteriores. Los problemas que se percibían encuentran mejor explicación a partir de las necesidades y expectativas actuales de los hogares, en relación a sus vecinos.

La satisfacción con la vivienda, asociada con los deseos de permanencia o los de abandonarla, está vinculada también con otros sentimientos tales como la relación que el habitante establece con sus vecinos o con el barrio, en definitiva, con su entorno social: esta es independiente de la operatoria considerada ya que en términos generales, no se detectaban diferencias significativas entre los barrios con respecto a su vida social, ya sea en cuanto a las relaciones con los vecinos como a las características de las redes de amigos en el barrio. La mayoría estaba conforme con los vecinos, aunque esto no implicara un alto nivel de relación social.

Por otro lado, el acceso a la vivienda está relacionado con su situación legal actual y la transformación de la tenencia en propiedad del bien es un paso fundamental en el sentimiento de seguridad del usuario y por ende, en las posibilidades de inversión. El tener título y chequera de pago, ofrecen seguridad de tenencia.

Las opiniones más coincidentes de los usuarios sobre aspectos específicos de la vivienda y del conjunto, recogidas a través de preguntas guiadas, se sintetizan a continuación:

Hubo una evaluación positiva en lo que se refiere al espacio (número, tamaño y distribución de los ambientes); iluminación, ventilación y aislamiento térmico; aspecto de la vivienda y visuales; servicios de agua, electricidad, gas y alumbrado público; servicio de salud.

Por el contrario, se señalaron diversos inconvenientes en cuanto a: el sistema de desagües cloacales de la vivienda; la protección contra la humedad y las filtraciones; la privacidad; los desagües pluviales del barrio; el estado de las calles; el servicio de recolección de residuos; el transporte público; el equipamiento comunitario (escuela, guardería infantil, teléfono público), en síntesis, la falta de un adecuado mantenimiento del barrio.*

Desde la fecha de realización de las encuestas de base han pasado ya varios años. Algunas de las respuestas posiblemente han perdido vigencia, ya que cubierta la necesidad con la posesión del bien, se pierde en el tiempo la satisfacción de la cosa nueva (que ya no es nueva).

Por otra parte, en 8 años transcurre el tiempo suficiente como para que se generen nuevos hábitos, desdibujándose el gran contraste que en principio significó en algunos casos pasar de la vivienda individual sobre terreno, al departamento en condominio.

Cuales serían entonces los rasgos característicos de los usuarios y que necesidades insatisfechas reclaman?

Una recorrida atenta de lo que señalan los medios de comunicación y algunas entrevistas nos dan la clave para entender lo que pasa:

Para los usuarios de los conjuntos habitacionales el problema ya no es la vivienda sin duda, tampoco hacen reclamos por el diseño de los mismos o la calidad constructiva a pesar del deterioro que se observa, **lo que reclaman tiene que ver con la carencia de infraestructura, con la posibilidad de tener "el agua que les falta y al mismo tiempo librarse del agua que les sobra". Piden pavimentos para poder tener acceso a los**

barrios, que cuando llueve quedan aislados.

Reclaman la presencia de un Municipio que frente a los problemas de tantos usuarios no asume un rol protagónico.

Los conjuntos habitacionales provocaron que una gran cantidad de personas provenientes de diferentes entornos, cuyo único factor común era un profundo sentido de lo propio, lo individual y un gran arraigo a la tierra, se encuentren de pronto conviviendo.

Este paso de la vivienda individual a la vivienda colectiva, de la vivienda precaria a una vivienda terminada, de la vivienda que se alquila a la vivienda propia, del terreno al departamento en altura, implica cambios bruscos que sumados al individualismo dieron origen a formas y hábitos de degradación del hábitat.

En ningún momento existió un proyecto socio-cultural que acompañara esta brusca transformación y los resultados se evidencian en los espacios comunes, donde la 'tierra de todos' se convirtió en 'tierra de nadie'.

En los proyectos físicos por otro lado, no se tuvo en cuenta el componente humano. Se proyectó para un usuario TIPO, que no existe, convirtiendo la adjudicación en un reparto donde a cualquiera le correspondía cualquier lugar.

La resultante es que lo que hoy se llama Barrio no sea más que una "aglomeración", ya que el concepto de 'Barrio' implica una comunidad de vecinos con hábitos y espectativas comunes.

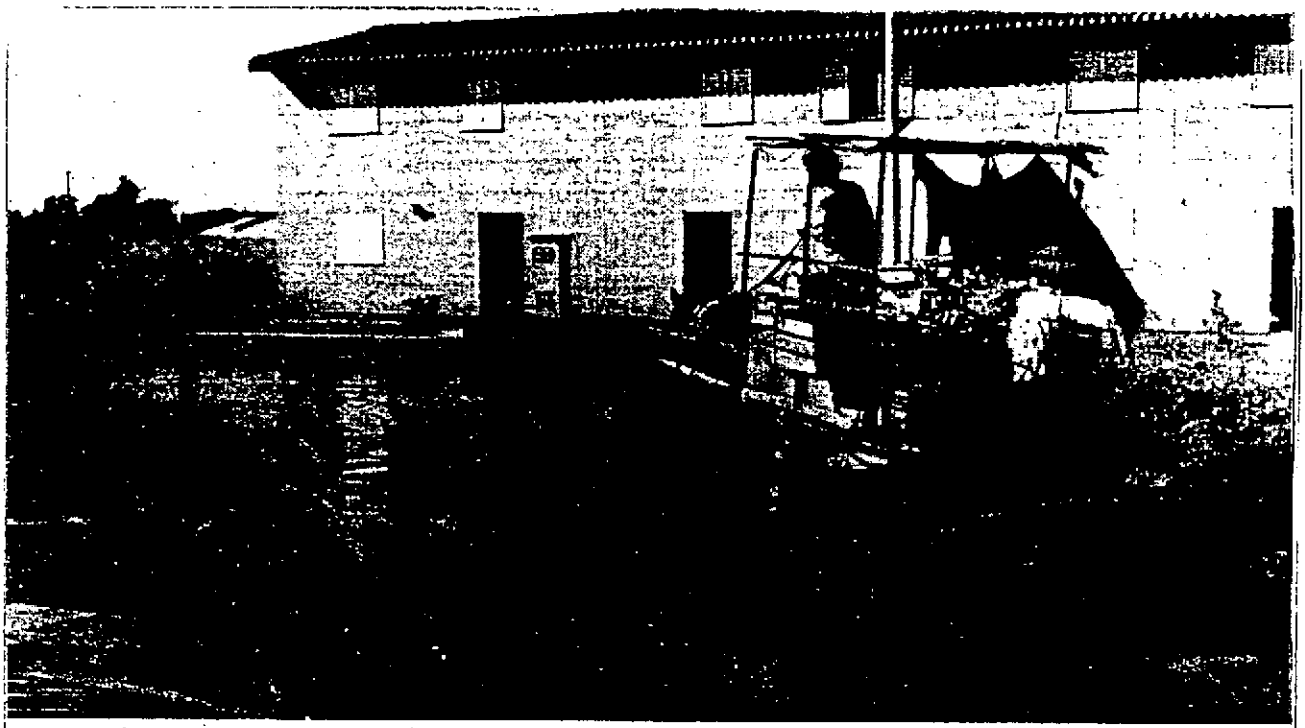
Respecto a los hábitos degradantes del hábitat, podría clasificárselos de la siguiente manera:

a) De higiene: Tiene que ver fundamentalmente con el destino de los residuos domiciliarios, aspecto que puede ser mejorado a través de campañas ecológicas educativas.

b) Constructivas-Destructivas: Tiene que ver con la toma de posesión privada, en detrimento de los demás, de los espacios públicos convertidos en tierra de nadie. Aspecto que puede corregirse si existen los controles necesarios y la Municipalidad ejerce el poder de policía urbana que le corresponde.

c) De abandono (a nivel de espacios comunes): Tiene que ver con la imposibilidad de resolución de problemas en forma individual (falta de consorcios).

Imágenes editadas en un diario local:



Mientras el problema del agua agua potable jaquea a los barrios construidos en megacomplejos, la falta de desagües pone a sus habitantes en una constante encrucijada.

Los barrios de esta capital, muchos de ellos construidos sobre lagunas o espacios de desmonte, sufren las consecuencias de la falta de estructura: animales sueltos, mucho barro y un medio difícil de dominar.

Imagen editada en un diario local:

El acceso a los barrios de Resistencia, una odisea los días de lluvia. Cuando la sequía aprieta, el polvillo también hace lo suyo.

4.4.2. INFORME

Falta de tabiques divisorios a la altura de cielorraso:

Existen problemas de diseño que repercuten en el mal estado de las viviendas. Entre ellos es notorio la falta de tabiques divisorios entre viviendas (desde la altura de cielorraso hasta la cubierta) que favorece la propagación de posibles incendios y el uso de estructuras de madera que posibilitan la propagación de bichos.

Areas Residuales:

La mayor parte de los conjuntos habitacionales construidos en la década del setenta (barrios Guiraldes, Santa Inés, etc.), especialmente aquellos organizados en tiras y monoblocks, poseen grandes áreas residuales que nadie las cuida y que permanecen en un estado de total abandono y deterioro. Estos espacios son resultado, entre otras cosas:

. de las escalas de trabajo con las que se proyectaba en ese momento, ya que solo se "bajaba la lupa" en las viviendas perdiendo consecuentemente la noción de espacio;
. de la transculturación de proyectos foráneos (con supermanzanas, etc.) que nada tienen que ver con nuestro "modus vivendum".

Actualmente se proyectan barrios más pequeños que se trata de incorporarlos a la trama urbana existente. Si hay suficiente terreno se construye cada vivienda en su propio lote y si la disponibilidad no es suficiente, se plantea la construcción en bloque pero siempre tratando de recrear la cuadrícula tradicional.

Espacio central comunitario alrededor del cual se organiza un barrio en el interior de la provincia: no existe una escala adecuada.

Pasos de Servicios:

En algunos barrios (con tipología de viviendas en tiras), el edificio se entregó con un paso de servicio entre lotes. Esta alternativa que favorecía en costo a las empresas, que gestionaban apoyo a sus proyectos directamente en Buenos Aires y por lo tanto presionaban en los Institutos a nivel provincial, provocó graves problemas porque:

. era atípica la solución para los agrimensores, que no sabían como calificar a este espacio porque privado no era y como público no reunía las condiciones;

. era siniestro como solución de diseño, porque al construirse los cierres de lotes se genera un angosto callejón que ya en la practica constituyó situaciones atentatorias contra la seguridad al convertirse en la tentación de malvivientes que vieron a través del mismo un fácil acceso a la parte posterior de las viviendas.

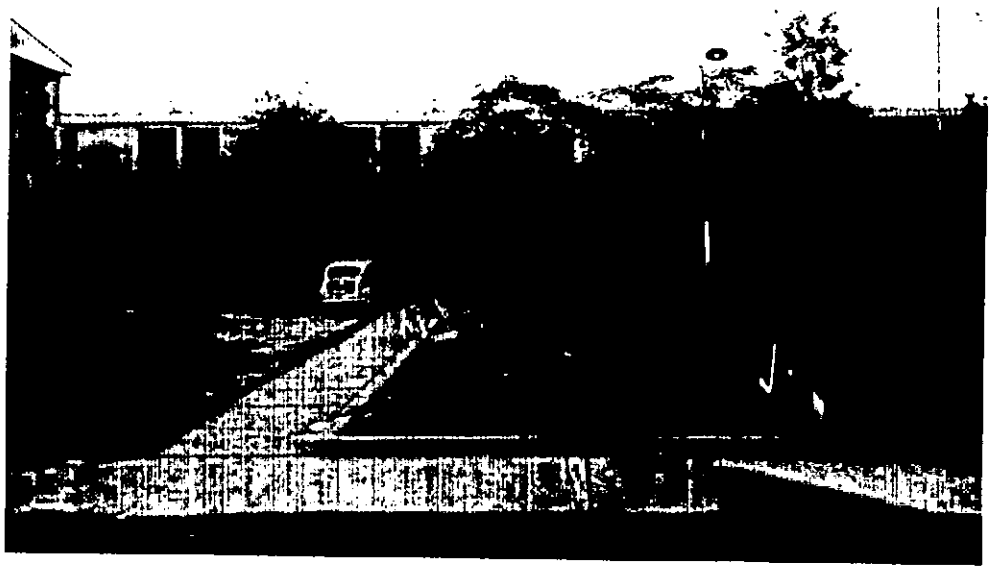
Una solución considerada "óptima" llevada a cabo por los mismos vecinos: se colocaron portones en las terminaciones de estos pasillo, que son cerrados con candados y pueden ser abiertos únicamente por los propietarios que pertenecen a los patios traseros lindantes con ese paso.

Falta de Previsión de Cocheras:

Al proyectar conjuntos de viviendas el FONAVI, en una proyección ideal del tipo de usuario, preveía que habría muchas bicicletas y pocos autos. Los diseñadores planteaban entonces circulaciones con anchos mínimos, que funcionaban como sendas peatonales o de bicicletas. La realidad demostró que el usuario tipo de estos barrios requiere de espacios vehiculares y de estacionamientos, incluso en mayor superficie que la requerida en barrios residenciales de alta calidad, porque se desplazan en autos viejos, camionetas y camiones. Al no contemplarse el acceso del vehículo a la vivienda que está sobre el terreno se generan distintos tipos de soluciones por parte del usuario, todas degradantes del espacio urbano.

Invasión del espacio público con construcciones de cocheras individuales y precarias.

En las viviendas individuales que poseen espacios para cochera, los usuarios los cierran con un tipo de construcción muy precaria.



Aquellos usuarios que no pueden acceder con el automóvil hasta su vivienda por una calle vehicular, por estar conectadas las viviendas a través de una peatonal, se suben al espacio verde para estacionar "frente" a su vivienda.

En algunos casos los vecinos recurrieron al Municipio para solicitarle les confeccionara un proyecto de cocheras. Este proyecto no fue respetado porque el proyectista no captó la demanda al proyectar cocheras abiertas y ubicadas a cierta distancia de las viviendas de los solicitantes. Resultado, cada uno lo hizo a su manera, cerradas y lo más cercano posible a su vivienda.

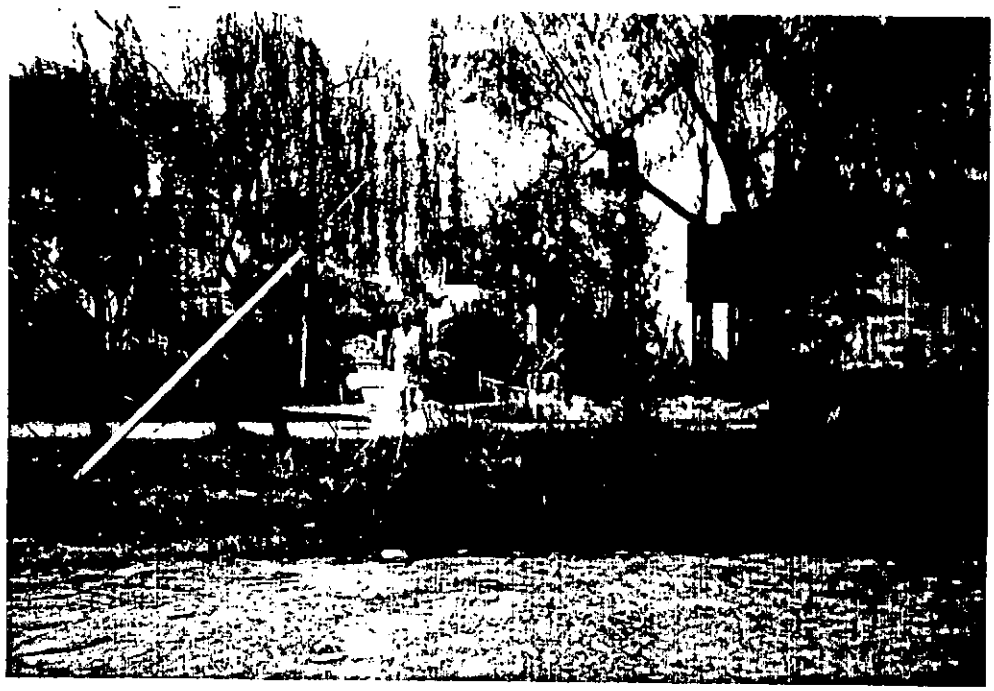
No delimitación o Delimitación Incierta entre Espacio Público y Privado:

Por ejemplo, en un camino peatonal de 4,00 metros se construye una vereda en el centro de 1,00 metro. Esta vereda es tomada como el elemento que determina el espacio público (que sería solo de 1,00 m y ya no de 4,00 m). Esta indefinición, básicamente del proyecto, provoca la apropiación del espacio público por parte de los usuarios, que avanzan con sus veredas por sobre el espacio público, hasta la vereda construida.

Esta peatonal que se planteaba debía servir para el acceso de ambulancias o del coche de bomberos. Las dimensiones que tienen no permiten que ninguno de estos móviles pueda entrar.

Falta de Previsión de Espacios Semicubiertos para Todas las Viviendas:

En general, el vecino que vive en planta baja tiene su casa con una porción de patio o terreno que cumple la función de expansión, no ocurriendo lo mismo con los vecinos que viven en las viviendas de la planta alta. Para solucionar este problema los usuarios de las plantas superiores avanzan con balcones o terrazas que no guardan ninguna relación con el entorno pero que les permite disfrutar de un poco de aire libre, especialmente teniendo en cuenta el riguroso clima de la zona.



Observar dimensiones de la peatonal.

Vista de las ampliaciones efectuadas por los usuarios

4.5. SUBSISTEMAS LEGAL Y ECONOMICO-FINANCIERO

4.5.1. EL PATRIMONIO

Dice el Dr. Orlando V. Palacio 'el bienestar y la seguridad de la población dependen no solo de la existencia, sino del nivel de conservación del entorno construido'.

No solo es importante la cantidad del entorno construido sino también la "calidad" del mismo, entendiendo por tal la aptitud que conserva el bien para satisfacer las necesidades de la sociedad a pesar del uso, del transcurso del tiempo, de la acción de los fenómenos naturales, etc.

En el sector privado, las familias en épocas de restricción económica postergan la aplicación de ingresos al mantenimiento y conservación del **patrimonio físico de su propiedad.** La disminución de la capacidad de servicio del bien provoca un gradual deterioro del bienestar de los usuarios y un empobrecimiento anticipado de la siguiente generación.

Los conjuntos habitacionales del Chaco, construidos básicamente a partir del FONAVI, al igual que los del resto del país sufrieron la postergación propia de los períodos económicos inflacionarios que produjeron en la provincia efectos nocivos. A esto se sumaron las catástrofes naturales de las inundaciones con sus secuelas degradantes del suelo, la vegetación y las construcciones.

A la descapitalizacion propia del sistema económico, se sumó la descapitalización por el deterioro de los bienes inmuebles, situación que sin duda produce falta de incentivo en la población respecto al mantenimiento.

Esta consideración no descarta las apreciaciones realizadas en otros estudios respecto a las causales que tienen origen en los proyectos, realizados para satisfacer un usuario tipo inexistente, desconociendo los hábitos y costumbres regionales o las patologías frecuentes en las construcciones; donde se bajan costos en detrimento de la calidad y la vida útil de las viviendas.

Lo cierto es que las viviendas están, y en este momento lo importante es apuntar a lo que puede ser modificado o mejorado.

Desde el punto de vista legal, los problemas pueden ser resumidos en los siguientes aspectos:

a. Organización de Consorcios:

Los conjuntos carecen de las organizaciones administrativas necesarias para su mantenimiento. La responsabilidad de organizarlos es del IPDUV o del BHN.

b. Escrituración:

En el último período se trató de incentivar las escrituras, bajando el costo de las mismas (salían más de mil pesos y resultaban caras para los ingresos de los usuarios). Para ello se firmó un convenio con el Colegio de Escribanos, bajando el costo a trecientos pesos. Al mismo tiempo el Banco, a sus adjudicatarios, les otorgaba un préstamo por este monto para que lo pagaran en seis meses, permitiendo escriturar sin libre deuda.
Actualmente en el Barrio San Cayetano (BHN) alrededor de 400 viviendas están escrituradas o en trámites de escrituración, en tanto 250 han cancelado la deuda.
El IPDUV implementó una política similar. Se trata en los dos casos de organizar la cartera hipotecaria para su negociación.

c. Tenencia y ocupación:

El B.H.N. ha iniciado recientemente la inspección de viviendas con el objeto de evaluar la situación de intrusos que pagan las cuotas por acuerdos con propietarios y los casos de viviendas desocupadas.

d. Juicios:

Existen situaciones no resueltas por juicios sucesorios y divisorios de bienes.

4.5.2. DEGRADACION: SIGNIFICADO ECONOMICO

La Arq. B. C. Amarilla del Laboratorio de Investigaciones del Territorio y Ambiente de la FAU-Universidad de Belgrano, señala al referirse al 'Significado económico del deterioro urbano y la rehabilitación de viviendas' que hay dos tipos básicos de deterioro urbano, uno de ellos al que denomina **"renovación predominante"** y otro de **"decadencia generalizada"**.

En el primero se promueve la liberación de terrenos valiosos, para construir a nuevo con mayor explotación de suelo. El abandono y la ruina son el comienzo del proceso de sustitución. Se trata de casos en general afectados por la 'centralidad', donde la falta de mantenimiento suele ser 'una estrategia' del propietario.

En el segundo, la 'decadencia generalizada' suele producirse en barrios degradados, donde su marginación es independiente de la localización. La depreciación económica y funcional de estas áreas están en relación directa con la ausencia de mantenimiento de los edificios y de los sistemas de infraestructura y equipamiento urbano.
En estos casos las viviendas se transforman en el estrato de menor costo del mercado inmobiliario. Son áreas ocupadas por niveles de escaso poder adquisitivo, con una fuerte proporción de habitantes subocupados, desocupados y ancianos. Los jóvenes y aquellos que ascienden económicamente, abandonan la zona apenas esto es factible. La población disminuye y se

empobrece, el dinamismo de las actividades económicas que aún subsisten tiende a desaparecer.
Como los usuarios carecen de todo recurso que posibilite su mantenimiento, cuyos costos son altos para sus ingresos, el proceso de deterioro físico y la obsolescencia funcional se transforma en progresiva e inevitable.

Dentro de esta última categorización se encontrarían ubicados de algún modo los conjuntos analizados, pero con las siguientes características particulares:

Los barrios construidos por las operatorias oficiales presentan diferentes situaciones, que tienen que ver con la centralidad. Algunos de ellos, con el tiempo, fueron absorbidos por la expansión natural del área central. Recibieron rápidamente los beneficios de la pavimentación de calles y de la incorporación de cloacas, con lo cual se incrementó su valor inmobiliario. Se podría decir que los barrios y edificios construidos por el B.H.N. se encuentran en general, dentro de esta situación óptima, salvo el caso del Barrio San Cayetano.

La mayoría de los barrios con más de 10 años de construido, presentan síntomas de deterioro crecientes acentuados en los sitios donde los ingresos promedios de la población son menores. Pero no hay todavía casos de obsolescencia funcional o constructiva que justifiquen la renovación de sectores urbanos.

<u>Capacidad de Recupero Crediticio de la Provincia:</u>

Según el informe de recupero de la inversión elaborado por el IPDUV, los porcentajes son muy bajos especialmente si se tiene en cuenta que se considera como razonables a los recuperos del 20% al 40% del monto potencial.

De los 12 conjuntos considerados de recupero óptimo, la mayoría son de las últimas operatorias y representan a no más de 700 usuarios, los que sin embargo son importantes de tener en cuenta a efectos de posibles futuros estímulos.

Es importante señalar también que los grandes conjuntos como el barrio Guiraldes, Provincias unidas o Santa Inés figuran como regulares, lo cual dentro de todo nos permite tener una visión bastante optimista del panorama.

Se observa que no figuran en la lista las viviendas construidas con anterioridad a 1976 (tales como Villa Don Enrique, Villa Río Negro en Resistencia o las de Oro Blanco en Presidencia Roque Sáenz Peña) pertenecientes a los PEVEP.
No queda claro si en estos casos están saldadas las deudas y saneadas legalmente o que pasa.

'Existen obstáculos para el desarrollo de una política que tenga como objetivo la OPTIMIZACION DEL HABITAT EXISTENTE' señala B.C. Amarilla, entre los que se puede mencionar la falta de adecuación de las estructuras y métodos de trabajo de los diferentes actores, ya que todo está orientado a la obra nueva. También contribuye a esta situación la inexistencia o imperfección en las reglamentaciones administrativas y técnicas respecto a la mejora habitacional.

A la provincia del Chaco le caben las generales de la Ley respecto al objetivo de optimizar el hábitat existente. Los conceptos sobre rehabilitación, ecología y medio ambiente fueron hasta hace poco privativos de los ámbitos académicos. A nivel de políticas nacionales o provinciales recién comienzan a tomar forma o a pasar de ser simples enunciados.

La política de vivienda en el Chaco, como en el resto del país, está orientada la obra nueva. Se trata de llegar a los sectores de menores recursos, pero no se implementan programas para mantener lo que se construye. Las instituciones se desprenden del problema (ambiental) al que consideran netamente privado. Se sigue considerando que la eficacia de una gestión se mide en "cantidad" aún cuando ya no se haga referencia a viviendas terminadas y se maneje el concepto de "soluciones" o "familias atendidas".

Hasta hace poco las responsabilidades de las instituciones respecto a la obra finalizada la etapa constructiva, eran poco claras. Frente a los problemas, los adjudicatarios recurrían al Banco o al Instituto y simultáneamente a la Municipalidad, deambulando sin respuestas concretas en muchos casos, porque en las estructuras orgánicas no estaban programadas tareas de post-transferencia. Esta falta de un sistema claro de contralor multiplicó las irregularidades y los conflictos.

La reflexión es, sí el BHN es hoy un ente netamente financiero, sí el Instituto también pasa a ser solo administrador financiero con responsabilidad de control técnico, el problema ambiental que se genera a partir de la falta de mantenimiento de los barrios pasa a ser de exclusiva responsabilidad de los municipios.
Están los municipios preparados para asumirlo?

4.5.3. MANTENIMIENTO

La Arq. Falabella (UNMdP) señala que el mantenimiento es un subsector de la construcción. Mientras las empresas constructoras actúan durante el corto período de construcción de una obra, las empresas de servicio o post-venta lo hacen durante el extenso período que abarca la vida útil de los edificios. Esta actividad se desarrolla en la Argentina de manera informal, con costos sumamente excesivos.

En el Chaco se formaron empresas de servicio en forma simultánea a la construcción de los grandes conjuntos, pero el largo período de inactividad en el ramo de la construcción

produjo la perdida de muchas empresas locales.

Se trata de un rubro que sería fácilmente armado desde el sector privado, de existir una demanda organizada. Esto último, que podría surgir de los mismos usuarios, en el caso del Chaco como en el de la mayoría de las provincias requiere del impulso de entes oficiales.

4.5.4. COSTOS

En las obras hay costos iniciales, costos de mantenimiento y costos de funcionamiento (expensas). Se diferencian dentro del concepto de mantenimiento al **Correctivo:** tendiente a resolver fallas o lesiones constructivas; al **Preventivo:** de acción previa al problema y al **Predictivo:** de proyección; siendo el Mantenimiento Planificado un instrumento de racionalización de las inversiones y de consolidación de capitales.

Existen relaciones entre los costos iniciales y los de mantenimiento. Cuando son bajos los costos iniciales, generalmente son altos los costos de mantenimiento (para iguales superficies).

La política de bajar costos en función de calidad de los materiales o de terminación manteniendo superficies incluye a los conjuntos PEVEP, ALBORADA y FONAVI dentro del caso de las construcciones que por su calidad original tendrían mayores costos de mantenimiento. Pero ésta no es una apreciación absoluta ya que si se toma el caso del San Cayetano, donde hubo mayor inversión inicial por metro cuadrado, tras observar el estado de deterioro existente podría decirse que los costos promedio de mantenimiento en sí no pueden variar mucho. Son más importantes, sí, las diferencias que surgen del tipo de construcciones entre las de Planta Baja y las de uno o dos pisos, o las de altura en el caso de los edificios, o las posibilidades de trabajar en grandes superficies, lo que definiría la variación de costos.

4.5.5. COSTOS DE REHABILITACION

El costo de rehabilitación de una vivienda depende de factores varios, entre los que pueden citarse la superficie, el tipo de obras a efectuar, el hecho de estar ocupadas o no, las dificultades del suministro de materiales o del tipo de mano de obra que se requiere. También tiene que ver la escala: no es lo mismo una vivienda aislada que el caso de un número importante de unidades donde se efectúan trabajos repetitivos, como sería el caso de rehabilitación de un conjunto habitacional.

Las experiencias francesas sobre rehabilitación de viviendas, arrojan las siguientes conclusiones:

1. El costo de rehabilitación por metro cuadrado varía y crece según el número y complejidad de las tareas a efectuar, por lo

que es conveniente desde el punto de vista del análisis económico distinguir entre trabajos ligeros, medios y profundos, agregando la categoría de 'excepcional' cuando se trata de obras singulares por su valor histórico-artístico.

2. Los costos unitarios son altos en viviendas de poca superficie y se minimizan y tienden a estabilizarse en viviendas que superan los 100 m2, o en agrupamientos.

3. Si se comparan dos operaciones de rehabilitación, una media y otra profunda, no se aprecian grandes diferencias de costo en los rubros constructivos comprendidos en el cerramiento exterior, pero las curvas comienzan a diferenciarse más cuando se contemplan los ítem del interior del edificio y especialmente cuando se compara el costo de los servicios.

Que diferencia existe desde el punto de vista económico entre "rehabilitar" y "renovar"?

Rehabilitar: Acción de mantener y mejorar los valores del entorno mediante tareas continuas de reparación, transformación y refuncionalización de edificios y espacios exteriores.

Renovar: Reemplazar elementos urbanos sustituyéndolos por otros nuevos. Acción basada en la demolición.

Existen estudios que expresan mediante ecuaciones esta relación:

$$C > Q + C\ (1+i) - t + (r+p) / i\ .\ [1 - (1+i) - t]$$

donde:

C: costo de demolición y construcción nueva.
Q: costo de rehabilitación.
i: tasa de interés anual.
t: tiempo en años adicionados por rehabilitación.
r: diferencia entre el costo anual de mantenimiento en la construcción nueva y en la rehabilitada.
p: diferencia entre el monto en concepto de alquiler estimado para la construcción nueva y la rehabilitada.

Esta fórmula, cuya aplicación parecería inconducente en nuestro caso ya que no está puesto en duda que la operación que debería efectuarse en los barrios es la de rehabilitación y no la de renovación, es importante tenerla en cuenta a efectos de evaluar propuestas.

Los costos de rehabilitación son difíciles de evaluar y estandarizar ya que los factores de incertidumbre son mayores que en la obra nueva. No obstante se pueden tomar algunos datos de las experiencias francesas, donde se efectuó un análisis estadístico en base a legajos de obras (Centro Scientifique er Technique du Bftiment).

que es conveniente desde el punto de vista del análisis económico distinguir entre trabajos ligeros, medios y profundos, agregando la categoría de 'excepcional' cuando se trata de obras singulares por su valor histórico-artístico.

2. Los costos unitarios son altos en viviendas de poca superficie y se minimizan y tienden a estabilizarse en viviendas que superan los 100 m2, o en agrupamientos.

3. Si se comparan dos operaciones de rehabilitación, una media y otra profunda, no se aprecian grandes diferencias de costo en los rubros constructivos comprendidos en el cerramiento exterior, pero las curvas comienzan a diferenciarse más cuando se contemplan los ítem del interior del edificio y especialmente cuando se compara el costo de los servicios.

Que diferencia existe desde el punto de vista económico entre 'rehabilitar' y 'renovar'?

Rehabilitar: Acción de mantener y mejorar los valores del entorno mediante tareas continuas de reparación, transformación y refuncionalización de edificios y espacios exteriores.

Renovar: Reemplazar elementos urbanos sustituyéndolos por otros nuevos. Acción basada en la demolición.

Existen estudios que expresan mediante ecuaciones esta relación:

$$C > Q + C\ (1+i) - t + (r+p)\ /\ i\ .\ [1 - (1+i) - t]$$

donde:

C: costo de demolición y construcción nueva.
Q: costo de rehabilitación.
i: tasa de interés anual.
t: tiempo en años adicionados por rehabilitación.
r: diferencia entre el costo anual de mantenimiento en la construcción nueva y en la rehabilitada.
p: diferencia entre el monto en concepto de alquiler estimado para la construcción nueva y la rehabilitada.

Esta fórmula, cuya aplicación parecería inconducente en nuestro caso ya que no está puesto en duda que la operación que debería efectuarse en los barrios es la de rehabilitación y no la de renovación, es importante tenerla en cuenta a efectos de evaluar propuestas.

Los costos de rehabilitación son difíciles de evaluar y estandarizar ya que los factores de incertidumbre son mayores que en la obra nueva. No obstante se pueden tomar algunos datos de las experiencias francesas, donde se efectuó un análisis estadístico en base a legajos de obras (Centro Scientifique er Technique du Bftiment).

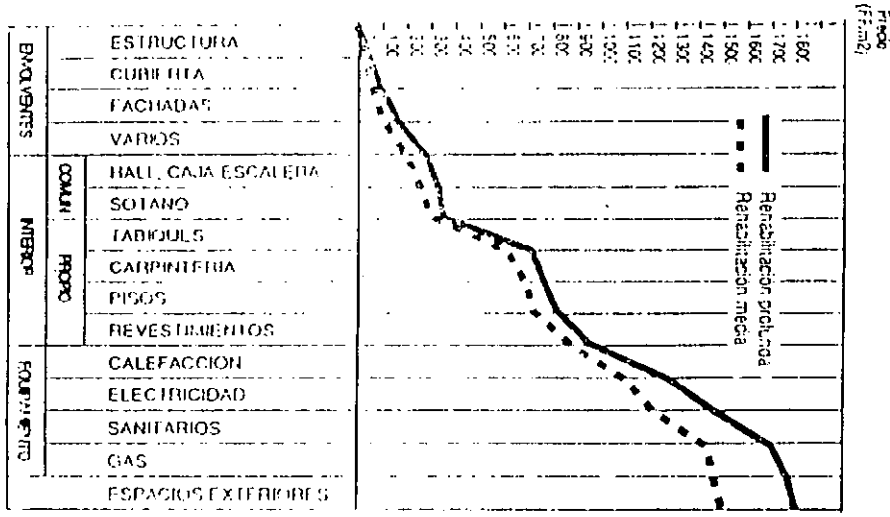


Gráfico indicativo de rubros sobre costos de rehabilitación

Aunque el gráfico está en FF (Francos Franceses), es válido el orden indicativo de los rubros respecto de costos de rehabilitación estudiados en base a un conjunto de 800 viviendas.

Otro enfoque del tema de costos de mantenimiento es el que plantea el Arq. Juan Mascaró (Argentina), quien señala que los mismos representan del 1% al 3% del costo de construcción, para viviendas cuya vida útil oscila entre los 20 y los 50 años.

4.5.6. VIDA UTIL DE LOS EDIFICIOS

En la vida útil de un edificio se distinguen dos períodos: el de construcción -donde hay un desembolso económico intensivo en corto plazo- y el de la vida útil, período extenso en comparación con el anterior.

Esta última etapa también requiere desembolsos. Al principio la curva de costos tiene un primer tramo suavemente ascendente pero luego, si no se realizan tareas de reparación, la curva aumenta su pendiente y para mantener la vida útil de la edificación se requieren intervenciones más frecuentes, más profundas y más costosas.

En el caso de los conjuntos en estudio, estaríamos ubicados dentro del segmento AB o BC, donde todavía se pueden lograr beneficios por reparación antes de entrar en la curva que lleva a la pérdida total de los bienes y donde toda acción tendiente a la recuperación sería antieconómica.

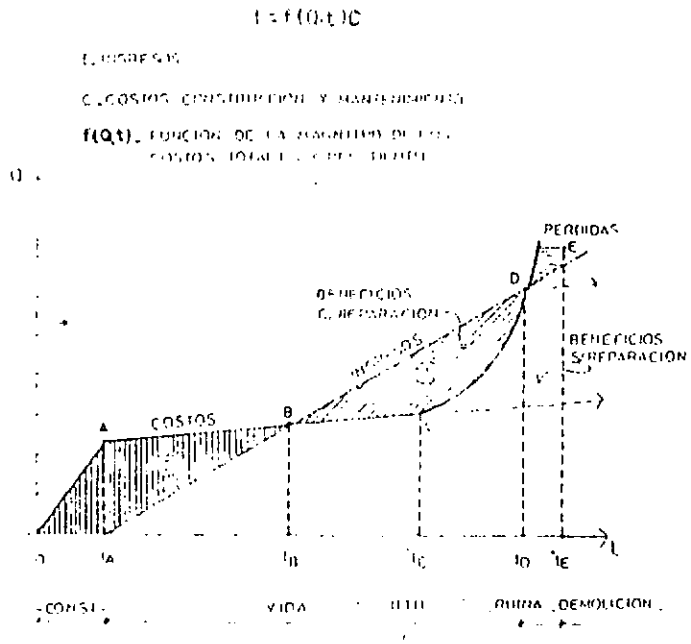


Gráfico de relación entre costos de construcción y costos de mantenimiento.

4.5.7. PARTICIPACION SECTORIAL EN LA REHABILITACION

En este tipo de tareas donde el rol de planificación y control corresponden al sector público, el sector privado empresarial solo podría participar espontáneamente si se demuestra que rehabilitar el espacio construido puede ser una fuente interesante de beneficios en un campo escasamente explorado.

Se considera que en el caso en estudio, de existir apoyo por parte del sector público en lo que hace a la organización de la demanda y más aún si se implementan alternativas de financiamiento, el sector privado respondería rápidamente con buenas ofertas. La escala de los emprendimientos y la capacidad asociativa y solidaria del sector son razones que sustentan esta interpretación.

4.5.8. LA INVERSION PUBLICA

Dice el Dr. Orlando V. Palacio, la Ley 24354/94 al crear el Sistema Nacional de Inversión Pública, no hace referencia concreta al tratamiento de los trabajos de mantenimiento y preservación, limitando en su art. 2 a definir la Inversión Pública como ..."la aplicación de recursos en todo tipo de bienes o actividades que incrementen el patrimonio de las entidades que integran el Sector Público Nacional, con el fin de iniciar, ampliar, mejorar, modernizar, reponer o reconstruir la capacidad productora de bienes o prestadora de servicios."

Las normas vigentes del SPN (Sector Público Nacional)

consideran que la Inversión Real está representada en su mayor parte por la Formación Bruta del Capital Fijo, la que consiste en la incorporación por su valor de adquisición de activos fijos nuevos o existentes, sean estos materiales (viviendas, maquinarias, etc.) o inmateriales (explotación minera, originales artísticos, etc.).

Tanto a través de la Ley del Sistema de Inversión Pública Nacional como de las Normas del Sistema Presupuestario vigente, salvo excepciones, no se evidencia un tratamiento específico y relevante de la acción de preservación del patrimonio físico, ni su asimilación al concepto de Inversión.

Se debe acudir a la letra del art. 51 de la Ley de Contabilidad para ubicar una posición más concreta en cuanto a la responsabilidad derivada del manejo del patrimonio físico, cuando al hablar de los Bienes del Estado advierte..."los presupuestos de las dependencias usuarias, deberán prever los créditos necesarios para atender los gastos de conservación"

La relativa prioridad que la sociedad otorga a la asignación de recursos para la conservación del entorno construido, si bien se agrava en momentos de retracción económica, es básicamente una actividad cultural de la población en todos los niveles, que se manifiesta en una deficiente valorización respecto a la inversión acumulada.

Este comportamiento representa un monto de desinversión por desaprensión que sumado a la insuficiencia de recursos genera un perjuicio para la sociedad como un todo, sustancialmente mayor que el volumen de la inversión global de cada ejercicio.

4.5.9. ANTECEDENTES PROPOSICIONALES

4.5.9.1. A Escala Nacional

Frente a esta situación, el Dr. Palacio considera necesario propiciar el desarrollo de un Proyecto de Sistema Nacional de Preservación del Patrimonio. Sistema que debería abarcar no solo al sector público sino también al privado, con el objetivo de provocar un cambio actitudinal general.

Lograda la concientización, propone contar con un marco normativo que viabilice su participación, prevea aspectos culturales, educativos, legales, impositivos, financieros, fiscales, etc. constituyendo los instrumentos necesarios para intentar el cambio. Para lo cual evidencia la necesidad de que un grupo multidisciplinario interese a distintas entidades profesionales y empresariales para que elaboren propuestas que puedan volcarse al posible proyecto, con la especificidad que requieren respecto de los campos de aplicación.

De esta manera se implementarían acciones a través de medios educativos, de la desgravación impositiva, del marco jurídico y fundamentalmente a través de aspectos fiscales con la creación de un Fondo de Inversión de Reposición.

Esto, que entra en el campo de las propuestas, se enuncia en esta instancia porque es parte de los antecedentes que se consideran de interés.

4.5.9.2. A Escala Provincial

Se considera un antecedente válido a nivel provincial el funcionamiento de una Comisión que implementó el Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Provincia del Chaco en 1982, con el objeto de proyectar y constituir los Consorcios de Propiedad Horizontal para los distintos barrios de viviendas sometidos al régimen de propiedad horizontal. Dicha Comisión trabajó en Resistencia y Presidencia Roque Sáenz peña, logrando la formación de 30 consorcios que incluían tanto a viviendas como a locales comerciales.

Disuelta antes de cumplir un año de actividad, comenzaron a proliferar graves inconvenientes de convivencia, obras clandestinas, etc. Algunos barrios no llegaron nunca a constituir sus consorcios (parte del Barrio Guiraldes, España, Provincias Unidas, ampliación del Santa Inés, Del Sol de Pcia. Roque Sáenz Peña, etc.) y aquellos que con esfuerzo se habían conformado dejaron de funcionar como tales.

En uno de los últimos informes, uno de sus integrantes señala la similitud de problemas que se presentan con un mismo origen: desconocimiento generalizado de las reglamentaciones, impedimentos y normas de convivencia que implica la aplicación del régimen de propiedad horizontal.

La falta de contacto del Instituto, que no da cumplimiento a lo establecido en la Ley FONAVI al disolver la comisión, con los consorcistas da lugar a una serie de problemas que se generan por las construcciones clandestinas, que hacen obsoletos los planos de mensura. La falta de tramitación pertinente, impide las tramitaciones.

La labor de esta comisión, cuya función no fue cubierta desde 1983, es considerada una iniciativa válida a tener en cuenta.

Respecto a la organización de consorcios, en el caso del barrio San Cayetano del B.H.N., de acuerdo al proyecto original el régimen de copropiedad se establecía por manzanas. El reglamento fue preparado por el Banco y los consorcios se conformaron a efectos de adjudicar las viviendas, pero luego se disolvieron. La gran cantidad de propietarios reunidos dentro de un mismo consorcio y la no existencia de una administradora, atentaron contra el funcionamiento de los mismos. El Banco no estableció exigencias de continuidad.

Aunque algunos consorcios están organizados en el barrio, su funcionamiento es irregular. Se ponen de acuerdo sobre algunas acciones puntuales sin continuidad. En la mayoría de los casos los conflictos superan los acuerdos.

4.5.10. MARCO LEGISLATIVO

4.5.10.1. El rol de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación

La Subsecretaría atiende la demanda de los sectores que no están cubiertos por la banca privada, por el B.H.N. o por el FONAVI. Aporta soluciones habitacionales y de infraestructura, realiza el monitoreo del funcionamiento del FONAVI en las provincias y verifica el uso de los fondos.

Las características de la política de vivienda actual tienden a:

1. Llevar adelante un proceso irreversible hacia la participación y la descentralización.

2. Organizar las listas de inscripción vinculadas al ahorro previo y a la organización del usuario.

3. Modificar el concepto de la vivienda, que dejaría de ser una obra pública para ser una obra privada.

4. Buscar mecanismos que fomenten la demanda. Se vuelve a los programas en que los constructores pueden competir con viviendas terminadas.

5. Plantear el problema de la vivienda como un problema financiero y no técnico.

6. Visualizar el déficit en términos cualitativos.

El Ing. Camarasa, titular de la Subsecretaría, señala al respecto;...'Al visualizar la realidad del parque según la tendencia anterior (3 millones) era imposible pensar en resolverlo. Pero solo un tercio es irrecuperable, el resto es recuperable. **Para paliar el déficit hace falta invertir 5.500 millones de dólares anuales, lo que significa el 3% del P.B.I.** Hace falta ponerse en línea respecto de los tipos de déficit y las posibilidades de pago de los usuarios.

Se calcula que del sector privado podrían invertirse 2 millones de dólares. En tanto a través del FONAVI, por el recupero de 500.000 viviendas construidas en el país, deberían ingresar mil millones. La colocación de hipotecas de las viviendas FONAVI permitiría la recaudación de nuevos fondos.

La fragmentación atenta contra esta política de vivienda. Solo si todos los actores participan, es posible arribar a alguna solución. La Ley 4441 del B.H.N. y 4464 del FONAVI (art. 5) asegura ingresos a los Institutos y apunta a reencausarlos a partir del **Fomento de la Demanda**.

Para ello se faculta a los Institutos para el **ahorro previo y la combinación de recursos de financiamiento**, para lograr otros recursos.

Este anteproyecto toca el tema de la vivienda rural, el cofinanciamiento a corto plazo con el B.H.N. y las operatorias de securitización.

Estando en gestación el Fondo Fiduciario para que los recursos de recupero puedan colocarse mediante una administradora en el mercado de capitales.

El B.H.N. muestra el camino para estas operatorias, a partir de lo cual se espera que se sume el sector privado'.

4.5.10.2. Las Operatorias del Banco Hipotecario Nacional

El B.H.N. a partir de su reestructuración, pasa a ser un banco mayorista, operando con créditos individuales para vivienda y con créditos a empresas constructoras.

Las operatorias anteriores, dentro de la cual se encuentran los barrios y edificios construidos en el Chaco (algunos de los cuales todavía están en terminación), representan los últimos emprendimientos directos del B.H.N.

Los últimos inicios de obras son de 1987 y corresponden a proyectos aprobados con anterioridad. Desde entonces y hasta la fecha, el Banco se dedicó a regularizar las situaciones legales, organizar el recupero de las obras terminadas y a ejecutar lo ya comprometido. La inflación prácticamente había destruido el sistema financiero y los conflictos con los usuarios se sumaban a la inestabilidad.

Los TIAVIS:

La primer operatoria que se lanza luego de la reestructuración es la de los TIAVIS, basada en el ahorro previo a través de la compra de Títulos. Esta operatoria se frustra, según la interpretación de su actual titular, por el efecto Tequila que produce un importante retiro de capitales y la crisis del sistema financiero.

En la Provincia del Chaco esta operatoria no tuvo repercusión, las empresas del medio no solicitaron esta línea crediticia dentro de la cual era posible construir o refaccionar.

Los fondos de financiamiento intermedio, o de la etapa de construcción que debían provenir de la banca comercial, no se hicieron presentes. Numerosos proyectos que ya estaban aprobados por el B.H.N., en el marco de las operatorias de securitización de hipotecas, no pudieron iniciarse. Por ello, el Banco buscó un esquema que permitiera destrabar el sistema.

Ultima Operatoria del B.H.N.:

Esto condujo a disponer de una **línea de financiamiento intermedio** para los proyectos que el Banco tenía previsto financiar **a nivel de créditos a las familias**, con hipotecas finales.

Los cambios fundamentales respecto a la operatoria anterior radican en la colaboración del Banco en el **financiamiento intermedio**, siempre dentro de los casos de titularización de hipotecas, donde el B.H.N. asume compromisos de comprar hipotecas de los particulares que adquieran estas viviendas.

El financiamiento intermedio para la construcción de viviendas es diferente al que se otorga a una familia que compra una vivienda y la va a pagar en 10 ó 15 años. Exige un sistema de calificación del riesgo comercial de cada proyecto

constructivo ya que si el proyecto tiene dificultades comerciales, a la hora de ser vendido el banco pierde dinero al igual que la empresa.

Este sistema permite el financiamiento a empresas constructoras no en base a la situación financiera de la empresa sino a la calidad del proyecto (incluyendo en esto su potencialidad como producto para ser vendido). De esta manera la empresa está acotada en su riesgo patrimonial, se convierte en contratista del B.H.N., bajo un régimen de fideicomiso y si el proyecto genera utilidad esa utilidad va a la empresa constructora.

Si bien el contrato que se firma es de locación de obra, se incluye un contrato de fideicomiso donde se establece claramente que el Banco va a cobrar una tasa de interés por este financiamiento, pero que si se generan ganancias éstas son solo para el que trajo el proyecto.

El costo por metro cuadrado se establece con tope en los 750 dólares. Es posible llegar hasta los 850 dólares por metro cuadrado, pero en este caso le cobra un interés más alto.

En todos los casos se trata de viviendas terminadas, no se quiere viviendas cáscaras, de mala calidad de terminación o sin terminación.

El B.H.N. estima invertir 500 millones de dólares en el plazo de 18 meses.

El administrador fiduciario de los proyectos va a ser el B.H.N., quien va a tener plena facultad para emitir Títulos representativos de deuda, como ser Letras Hipotecarias.

Se está trabajando en la búsqueda de acuerdos con el sector bancario argentino para lograr armar un mercado donde las Letras Hipotecarias o Títulos equivalentes, representativos de estas inversiones en obras, puedan ser colocadas.

Se busca un sistema que además de financiar las hipotecas de largo plazo de las familias, a través de la securitización permita crear un mercado para papeles de corto y mediano plazo, que es lo que se necesita para financiar las obras. Esto significa que si a una familia se la financia en 15 años, a una empresa constructora se la financia 18 a 24 meses. Se trata de lograr papeles que cubran la deuda de los 18 meses, de los 24 o de los 15 años.

El Banco se financia entre el 60 y el 70% del precio final de venta. Se le otorga el 70% en la medida en que tenga una preventa importante.

Ahora bien, que posibilidades brindaría la nueva operatoria de financiar las refacciones de las construcciones en barrios?

En principio, las operatorias del B.H.N. están orientadas a la obra nueva. Primer problema.

En el caso de viviendas individuales existiría la alternativa de crédito familiar para ampliaciones y refacciones en caso de tener capacidad de ahorro, haber terminado de pagar su vivienda y tener resuelta la escrituración. Esto significa en nuestro caso, que muy pocas familias de las que viven en los conjuntos podrían acceder al sistema de financiamiento individual.

Todo el sistema de créditos está basado en hipotecas de primer orden. Segundo problema.

El otorgamiento de créditos se hace en base a la comprobación de la capacidad de pago a partir de ingresos relativamente altos y estables, tercer problema.

En el caso de viviendas en condominio, la alternativa podría ser el financiamiento a empresas, las que por otra parte requerirían de la existencia de consorcios organizados, sin lo cual no pueden tomar compromisos.

Si además analizamos el recupero existente, los casos en que las viviendas se terminaron de pagar y las escrituraciones realizadas, es muy poco probable que una empresa pueda en las condiciones actuales presentar al Banco una propuesta de refacción y remoción de conjuntos. No obstante de flexibilizarse sería una alternativa para los casos donde existe un nivel de ingresos medios.

4.5.10.3. Las operatorias del Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Provincia del Chaco

El Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, creado en 1977 por la Ley Provincial 2194, que desarrolló y desarrolla una dinámica actividad a través de distintas operatorias, no ha abordado todavía el tema en estudio pero está facultado para hacerlo y cuenta con operatorias lo suficientemente abarcantes como para poder implementarlas si existe voluntad política.

El IPDUV a partir de 1993 puso en marcha las siguientes operatorias:

1. Programa de Urbanización de tierras y Provisión de Alojamiento Básico.

2. Programa de Rehabilitación de Areas Urbanas Deterioradas y de Asentamientos Precarios.

3. Programa de Financiación para Vivienda Deficitaria en Lote Propio.

4. Programa de Financiación para Vivienda Deficitaria en Areas Rurales.

La gestión se caracteriza por la descentralización, la participación de entidades intermedias, el financiamiento compartido y la búsqueda de soluciones alternativas para resolver una problemática habitacional compleja, orientando la acción hacia los sectores de menores recursos.

Dentro del Programa de Rehabilitación de Areas Urbanas Deterioradas y Asentamientos Precarios, en el punto 4.1.d referente a acciones financiables se específica que se financia el MEJORAMIENTO DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES y/o LA AMPLIACION. En este caso, la operatoria cubriría el mejoramiento de barrios construidos con menor superficie de las autorizadas actualmente y dentro de las cuales se encuentran las viviendas de los Planes Progresivos, MAS e Inundados.

Otras Operatorias de interés a los efectos de este estudio:

Programa de Provisión de Partes. Con Entidades Intermedias-0004/4.
Se trata de una asistencia financiera con criterio de cofinanciamiento. Otorgando créditos financieros directos y/o compra de materiales.
Su finalidad: contribuir a una solución progresiva de la vivienda en los sectores de menores recursos, promoviendo acciones solidarias y la participación del usuario en la construcción, con aporte a nivel de gestión, mano de obra, elementos de trabajo u ahorro.
Los beneficiarios: son familias agrupadas en organizaciones. A través de comisiones vecinales, gremios, cooperativas, etc. Pueden ser también beneficiarios otras entidades privadas o públicas (Municipios).

El **IPDUV** suscribe con **Entidades o Beneficiarios, Convenios** donde se consigna el monto del crédito, forma de pago, control de la inversión, recupero, amortización, etc., brindando Asistencia Técnica en las etapas de proyecto, organización comunitaria, acciones de capacitación o ejecución, cuando así lo requieran.
Las Entidades Públicas o Privadas que actúan como intermediarias deben ser propietarias del terreno donde se construyan las viviendas.
Monto del Crédito: $ 4000 por familia.
Plazo de Financiación: Máximo 25 años.
Tasa de Interés: 12% anual.
Dentro de esta operatoria podrían incorporarse acciones de mejoramiento y ampliación con participación de mano de obra usuaria.

Operatoria de Financiamiento Compartido:
Por la cual el IPDUV otorga asistencia financiera parcial con recursos FONAVI u otros que disponga a Entidades intermedias Públicas o Privadas, con o sin fines de lucro, para la ejecución de infraestructura complementaria, obra nueva o reciclaje, mejoramiento o completamiento de viviendas.

Su finalidad: Promover emprendimientos habitacionales nuevos o de completamiento y mejoramiento, incluyendo infraestructura y equipamiento.
Beneficiarios: Entidades intermedias, las que deben estar inscriptas en el Registro que a tal efecto habilita el IPDUV.
Las propuestas que presentan, además de los datos técnicos y financieros, deben adjuntar listas de preadjudicatarios con los datos correspondientes a la composición del grupo familiar, aportes que comprometen, etc. Pueden ser beneficiarias las Asociaciones, Cooperativas, Sindicatos, Mutuales, como así también otras entidades con fines de lucro siempre que acrediten capacidad de contratación y de financiamiento.
Las entidades se hacen cargo de todos los gastos y honorarios a profesionales, del Proyecto, la Mensura, la Dirección, etc.
Monto del Crédito: Se establece por unidad asistida, cubriendo del 50 al 80% de los costos. El resto debe financiarlo la entidad intermedia.
Al terminarse la obra, la asistencia financiera Global (a la entidad) se transforma en asistencia financiera Individual constituyéndose hipotecas de primer grado a favor del IPDUV.
Los proyectos deben incluir no menos de 10 unidades y no más de 100. En caso de emprendimientos mayores, la ejecución se compromete en etapas.
Esta operatoria dedica el título VIII a LOS PROYECTOS DE RECICLAJE, MEJORAMIENTO Y COMPLETAMIENTO DE OBRAS, señalando en su artículo 40 que los proyectos que contemplen reciclaje de viviendas existentes con condiciones da habitabilidad insuficientes según los niveles determinados para el presente, deberán ser evaluados por el IPDUV respecto a la factibilidad técnica, económica y jurídica de ser recuperadas y serán tratados como proyectos especiales con Convenios, contratos y sistemas operativos adecuados a cada caso.
Los emprendimientos comprenderán como mínimo 5 unidades identificables como grupo habitacional.
Los topes de asistencia financiera serán equivalentes al 60% de los montos indicados para vivienda nueva, para lo cual se establecen distintos valores según el número de dormitorios y la tipología, que van desde un mínimo de $ 14.709 a un máximo de $ 36.260 correspondiente a una vivienda de tres dormitorios de 60 metros cuadrados (colectiva de PB y 3 pisos).
Plazo de financiación: Máximo 25 años-cuotas mensuales al IPDUV. La Entidad debe recibir el reintegro total en 8 años.

4.5.10.4. Otras Operatorias:

Analizadas otras operatorias de viviendas en otras provincias del país y en otros países de latinoamérica como así también proyectos puntuales de rehabilitación, se consideraron de interés aspectos de las mismas sin que en ningún caso se pueda encontrar un modelo de acción de aplicación directa.

Entre los casos que brindan aperturas de posible aplicación encontramos la Política de estímulos o premios aplicada por los chilenos en el otorgamiento de créditos a la vivienda, por la cual se promueve 'La cultura del pago'. Esta Política es

implementada para optimizar el recupero y generar hábitos de cumplimiento necesarios para el reciclaje de fondos.

Se consideró también de interés la experiencia de la Cámara de la Construcción de San Pablo-Brasil, que participa directamente dando solución a la vivienda de sectores de población de bajos recursos. Demuestra que es posible la rentabilidad de la empresa en acciones de rehabilitación y lo que significa la construcción como industria movilizadora de capital y empleo.

A nivel Nacional resulta de interés la idea de Módulos de financiamiento que aplica la Provincia de Buenos Aires, lo que simplifica presupuestos y controles administrativos, como así también la aplicación del sistema de Gerenciamiento aplicado en la implementación de los trabajos de Rehabilitación de la Avenida de Mayo en Buenos Aires.

Por todo lo antes expuesto queda claro que las hipótesis que dieron origen a esta investigación, van confirmando la relevancia del tema. Que la situación detectada en la Provincia del Chaco no representa un caso aislado sino que es parte de una realidad que abarca a toda la Nación.
Si bien ante esta realidad no caben las recetas y para cada caso debe diseñarse el plan, el marco normativo encontrado, a pesar de no ser específico, resulta lo suficientemente amplio como para dar cabida a este tipo de requerimientos que a medida que pase el tiempo van a resultar más acuciantes.

5. SINTESIS Y PROPUESTA

PROVINCIA DEL CHACO

Generalidades:

La Provincia del Chaco está ubicada dentro de la región denominada "Gran Chaco Argentino" al Noreste de la República Argentina, con una superficie de 400.000 Km2 aproximadamente.

El territorio provincial goza de una preponderante situación geoeconómica en su litoral fluvial, jerarquizado por el rol distribuidor de Resistencia-Barranqueras, cuya importancia no es solo de índole regional sino también internacional.

El clima es uno de los más rigurosos del país con altos registros de temperatura, especialmente en el verano (el valor medio más alto del mes de enero suele ser mayor a 28°c). Las precipitaciones disminuyen gradualmente de Este (confluencia de los Ríos Bermejo y Paraguay: máxima de 1300 mm) a Oeste (localidad de Taco Pozo, algo más de 500 mm).

El Chaco fue la provincia de mayor crecimiento poblacional de la región del Noreste Argentino hasta la década del sesenta cuando, como resultado de la crisis de la economía tradicional, se produjo un estancamiento marcado en esa tendencia de crecimiento a nivel regional. La primer manifestación fue el abandono del campo y la segunda la disminución de la población del NEA a nivel país. Esta tendencia comenzó a revertirse lentamente a partir de la década del setenta.

La estructura poblacional de la provincia puede ser caracterizada en su dinámica por una creciente urbanización hacia las dos ciudades más importantes de la provincia: Resistencia, capital de la misma y Presidencia Roque Sáenz Peña, segunda ciudad en orden de importancia. El interior se convierte entonces en expulsor de población mientras Resistencia y Sáenz Peña en los centros de atracción por acción y efecto de factores económicos internos y externos, situación ésta asociada a las consecuencias de la crisis rural y a una demanda sostenida de mano de obra terciaria.

Se configura así la estructura de distribución espacial de la población provincial, el 70% de la población reside en 37 localidades con más de 2000 habitantes, el 3,6% lo hace en 57 localidades menores de 2000 habitantes (población rural concentrada) y el 26,4% restante corresponde a población rural dispersa. El 50% de la población urbana provincial se ubica en los Departamentos San Fernando (donde se encuentra el área metropolitana del Gran Resistencia, distribuida en cuatro distritos municipales: Resistencia, Barranqueras, Fontana y Vilelas) y Comandante Fernández (donde está Presidencia Roque Sáenz Peña).

En los indicadores sociales de la provincia podemos observar que:

. La natalidad y la fecundidad han descendido durante la ultima década en el Chaco, fenómeno relacionado con el menor ritmo de crecimiento de la población.

. Menos de la mitad de la población tenía en 1991 alguna cobertura de salud, destacándose aquellos que contaban con Obra Social (33,7%). Carecía de cobertura el 52,1% de los habitantes, lo que implica una dependencia exclusiva de los hospitales públicos y de la red de salud del Estado.

. En el período intercensal 80/91, la proporción de analfabetos de la Provincia (que en el 80 encabezaba el "ranking" de analfabetismo) disminuyó considerablemente: de 16,5% en 1980 pasó al 11,3% en 1991.

. En 1991 la población económicamente activa de la Provincia representaba el 61% de la población de 14 años y más. Actualmente se observa la tendencia hacia la mayor participación de la mujeres en el mercado laboral.

. En cuanto a la **desocupación**, es en los primeros tramos (14 a 24 años) donde se registran los niveles más altos, especialmente significativos en el caso de la población económicamente activa femenina. Se evidencia una disminución de los ocupados en relación de dependencia, a excepción del servicio doméstico, un ligero aumento de los trabajadores por cuenta propia y de los patrones, así como un muy significativo aumento de los "trabajadores familiares sin remuneración fija". Actualmente el índice de desocupación total de la provincia es del 13 %.

El desplazamiento de los trabajadores del sector público no fue absorbido en la Provincia del Chaco por el sector privado, que ha reducido abruptamente su participación, sino por la categoría de trabajadores familiares sin remuneración fija, grupo en el que se refugian los trabajadores en edades jóvenes, en particular varones.

La estructura socio-económica y sus continuas fluctuaciones en la actualidad, es una de las condicionantes más difíciles de resolver. La base económica de la provincia, que obedeció en mayor medida a una inducción desde el exterior de la región, se sustentó en un modelo regional básicamente agroindustrial, donde tomó fuerza la marcada preponderancia de las actividades forestal y ganadera.

El modelo de organización, donde la región solo conservó las fases iniciales de producción, reservándose el resto del país los procesos de transformación, comercialización y transporte, provocaron la pérdida de valor agregado de la región y la perdida de control en la fijación de precios y condiciones de comercialización. Esto produjo una situación de dependencia de un sistema económico central, agudizada en la década del

noventa, que no permite una mejor distribución de los ingresos ni garantiza un proceso de acumulación que se recicle regionalmente.

En el presente la región se encuentra en un proceso de cambio, de una economía básicamente forestal-algodonera a una economía sustentada en la explotación agropecuaria y en la industrial.

Por otro lado, a partir de enero de 1995 las Argentina ha iniciado un proceso de integración con los países de Brasil, Paraguay y Uruguay conformando un mercado común, el Mercosur. Esto genera en la región la ampliación de las actuales dimensiones de sus mercados, los que a través de la integración acelerarán el desarrollo económico.

Conformación del parque habitacional:

En la Provincia del Chaco la construcción de los primeros conjuntos habitacionales data de la década del treinta, pero éstos no respondían a la Institución oficial de viviendas del momento (Comisión de casas baratas) sino a proyectos de localización industrial que incorporaban viviendas.

Recién en el período 1945-1955 se proyectan tres barrios en Resistencia desde la administración Nacional de Vivienda, dependiente de la Secretaría de Trabajo y Previsión.

Ya en la década del sesenta y ante la problemática del déficit creciente, producto de la crisis del algodón, se inicia una política más agresiva orientada fundamentalmente a resolver el problema de "villas", implemántandose sistemas de ayuda mutua a través de la Dirección de Vivienda Provincial.

La década del setenta se caracteriza por la ampliación de la cobertura hacia el interior de la Provincia a través de los Planes Alborada de vivienda terminada, implementados por la Subsecretaría de Vivienda de la Provincia.

La década del ochenta muestra el impacto producido por la generación del FONAVI, a partir del cual se construyen grandes conjuntos habitacionales en toda la Provincia. Producto de esta acción existen en la Provincia alrededor de 24.348 viviendas construidas por el Instituto y los Organismos que le antecedieron a las que se suman las 4723 viviendas del B.H.N. (en Barrios y edificios) con lo que se llega a un total estimado en 29.071 viviendas.

Estado del parque habitacional:

Estas 29071 viviendas están distribuidas en 355 conjuntos habitacionales pertenecientes a operatorias oficiales (entre el IPDUV y el B.H.N.), y se encuentran en estado de deterioro acelerado. Representan el 19% del total de casas y departamentos y el 19,6% de las viviendas urbanas de la Provincia.

Estas viviendas, figuran en las encuestas habitacionales de la SVOA como "buenas". Esto ocurre porque a efectos de calificar el déficit se parte de los "materiales" y a partir de ellos se define un concepto de déficit que incluye dos dimensiones básicas: precariedad y hacinamiento por cuarto. Al verificar los porcentajes de ponderación utilizados en las encuestas, observamos que en los conjuntos habitacionales objeto de nuestro estudio, las viviendas no entrarían bajo la calificación de "deficitarias". Se observa que los conceptos de precariedad y criticidad de la SVOA no se ajustan a nuestra realidad provincial debido a que:

- los indicadores de conservación no tienen peso en la ponderación (15 puntos sobre 100). El trabajo directo de campo nos permite observar que el estado de mantenimiento es tan importante como los materiales en si;

- la idea de vivienda como unidad no califica a los conjuntos.

Debería entonces incluirse un nuevo concepto a los ya utilizados, que englobaría a este 19% y que denominaríamos **viviendas degradadas:** es decir, viviendas construidas con materiales de buena calidad y técnicas medianamente adecuadas que, por factores naturales o culturales (inundaciones, falta de mantenimiento, etc.), pierden su valor original tanto desde el punto de vista ambiental como económico. Sería importante considerar otros indicadores para, además de evaluar las viviendas, poder calificar el estado del conjunto y sus espacios comunes. Recién entonces se tendrían los datos necesarios para definir la calidad o precariedad de la vivienda.

Déficit y Patologías:

Dentro de las principales **Patologías Constructivas**, se consideran críticas las soluciones de viviendas donde se utilizaron sistemas constructivos no tradicionales, por las dificultades que presentan para ser reparadas con equipos comunes y personal no adiestrado. Las fallas detectadas son en general resultado de imprevisiones o errores en el proceso constructivo -en las uniones viga-panel y vinculaciones entre las mismas- que provocan:

- deslizamiento de losas de techos;

- grietas en paneles portantes en zonas de asiento de vigas;

- desplazamiento de vigas de sus apoyos;

- fisuras en uniones entre paneles;

- fisuras en tabiques;

- condensaciones superficiales en vigas y techos.

En los conjuntos construidos con sistemas tradicionales

debemos resaltar las siguientes patologías:

- fisuras y grietas en muros;
- putrefacción y desprendimiento de cenefas;
- falta de canaletas;
- deficiente aislación térmica;
- desprendimiento de revoques y revestimientos;
- falta de pintura;
- putrefacción y desprendimiento de cielorrasos.

En lo que se refiere a los **Problemas derivados del diseño**; como ya se ha señalado en distintos estudios estadísticos, el origen de patologías de edificios responde casi en un 45% a fallas en la etapa de diseño. En los barrios estudiados podemos señalar como las más representativas a las siguientes:

- falta de tabiques divisorios a partir de la altura de cielorraso, en viviendas en tira (que favorece la propagación de posibles incendios);
- uso de estructuras de madera en nuestra zona (que favorece la propagación de insectos);
- grandes áreas residuales pensadas originalmente como espacios de recreación, que se transforman en lugares absolutamente abandonados;
- pasos de servicio;
- falta de previsión de cocheras;
- no delimitación o delimitación incierta entre espacio público y espacio privado;
- falta de previsión de espacios semicubiertos para todas las viviendas.

En lo que respecta al **deterioro físico-ambiental**, los principales problemas son:

- las ampliaciones y construcciones clandestinas con invasión del espacio público;
- los problemas de infraestructura y servicios en algunos casos responden a falta de mantenimiento y en otros directamente a carencias (entrarían dentro del concepto de déficit):
  - abastecimiento insuficiente de agua,
  - desagües pluviales obstruidos o usados como verdaderos

desagües cloacales,
. falta de cloacas en gran parte de los barrios (las aguas servidas muchas veces son tiradas a la calle),
. el no uso de las instalaciones originales de gas y el reemplazo de éstas por garrafas, peligro potencial que puede generar explosiones en cadena,
. deficiente alumbrado público,
. estado de abandono y deterioro de pavimentos (cuando los hay) y veredas,
. falta de compactación y perfilamiento en las calles de tierra;
. anegamiento de algunos barrios (que por efecto de las inundaciones quedan totalmente aislados).

. el abandono de los espacios verdes destinados a la recreación, los que en algunos casos llegan a convertirse en verdaderos basurales y en el mejor de los casos en espacios abandonados;

. ausencia de forestación;

. deterioro del equipamiento urbano.

Desde el punto de vista cultural se observa en los usuarios una serie de hábitos degradantes del hábitat que podría clasificárselos de la siguiente manera:

. De higiene: Tiene que ver fundamentalmente con el destino de los residuos domiciliarios, aspecto que puede ser mejorado a través de campañas ecológicas educativas. Otro aspecto sobresaliente es la carencia de hábitos de higiene urbana, como por ejemplo la limpieza necesaria de tanques de agua.

. Constructivas-Destructivas: Tiene que ver con la toma de posesión privada, en detrimento de los demás, de los espacios públicos convertidos en tierra de nadie. Aspecto que puede corregirse con el rediseño de sectores y los controles necesarios de la Municipalidad.

. De abandono (a nivel de espacios comunes): Tiene que ver con la imposibilidad de resolución de problemas en forma individual (falta de consorcios).

Desde el punto de vista legal, los problemas pueden ser sintetizados en los siguientes aspectos:

. falta de organización de consorcios;

. falta de escrituración;

. conflictos de tenencia y ocupación ilegal;

. situaciones no resueltas por juicios sucesorios y divisorios de bienes.

La importancia del Mantenimiento:

El mantenimiento de los edificios tiene implicancias de tipo económico y social, que se traducen en el deterioro de la calidad de vida de los usuarios de los edificios.

Respecto a la degradación y al significado económico de éste en los barrios en estudio, observamos que la mayoría de los barrios con más de 10 años de construido, presentan síntomas de deterioro crecientes acentuados en los sitios donde los ingresos promedios de la población son menores. Sin embargo, no hay todavía casos de obsolescencia funcional o constructiva que justifiquen la renovación de sectores urbanos.

Dado que hay degradación sin obsolescencia, creemos que hay que generar operatorias que financien la remoción y/o mejoramiento de conjuntos habitacionales, cuyos principales objetivos serían:

. desde el punto de vista ambiental: optimización del hábitat existente;

. desde el punto de vista económico-financiero: recupero de la inversión inicial. No debemos olvidar que el "degrado" representa un monto de desinversión que sumado a la insuficiencia de recursos genera un perjuicio para la sociedad como un todo, sustancialmete mayor que el volumen de inversión global de cada ejercicio.

En un proceso integral de rehabilitación urbana, más allá de la tarea de planificación y control propia del sector público, el sector privado debe participar activamente.

El mantenimiento y la rehabilitación, además de mejorar la calidad de vida, preservar el entorno construido y la identidad de las ciudades, y optimizar recursos, puede llegar a ser una inversión económicamente atractiva, tanto como la que se deriva de la construcción de obras nuevas.

PROPUESTA

La propuesta general contempla distintos niveles de acción:

1. A NIVEL NACIONAL:

. Dado que las normas vigentes del Sector Público Nacional no contemplan el tema de la preservación del patrimonio físico ni su asimilación al concepto de inversión, se propone impulsar proyectos referidos a la preservación del patrimonio y a la creación de un Fondo de Inversión de Reposición.

. Promover la idea de Planeamiento Continuo dentro de las Comisiones de Vivienda, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente. Esto significa apoyar el permanente mantenimiento de lo construido, incorporando costos dentro del presupuesto total de obras. Algunas ventajas de este proyecto son:

- Reformas graduales en los espacios urbanos, en lugar de costosas renovaciones.

- Promoción de la actitud del mantenimiento en los usuarios.

2. A NIVEL PROVINCIAL:

Incorporar dentro de los objetivos políticos:

. Propender al mejoramiento de la calidad ambiental y al rescate y consolidación del patrimonio provincial a través del mantenimiento de los bienes inmuebles en general y en especial de aquellos cuyo estado incide directamente en la calidad de vida de la población.

Se recomienda, a través de los distintos Ministerios, orientar las siguientes acciones:

2.1. Ministerio de Gobierno:

Se propone poner en conocimiento de los Municipios el presente plan e impulsar las acciones que éste incluye, a través del Area Coordinación de Municipios.

2.2. Ministerio de Obras Públicas:

Priorizar la implementación de obras de Infraestructura sobre las de Equipamiento, porque de ésto depende la mayor criticidad no solo en los barrios construidos por operatorias oficiales sino también en el resto de los sectores urbanos.

Los estudios comparados realizados por la SVOA, que se incluyen en la primer parte de este informe, muestran a las claras el peso de estos indicadores en la definición de la criticidad ambiental y de vivienda.

Deben darse prioridad a las acciones en los dos centros de

mayor concentración poblacional, es decir al Gran Resistencia y a Presidencia Roque Sáenz Peña, donde se concentra la mayor parte de la demanda.

Se recomienda fomentar la inversión del sector privado mediante los nuevos programas del Banco Interamericano de Desarrollo, orientados a la financiación de proyectos de infraestructura (que se otorgarían sin garantías gubernamentales a proyectos del sector privado).

2.3. Ministerio de Salud:

Implementar programas de intervención directa, tales como:

. campañas de desratización y fumigación para el control de insectos

. campañas educativas tendientes a promover la limpieza de tanques de agua, de paredes interiores afectadas por hongos y

. promoción de hábitos de higiene urbana (basura y salud, animales sueltos y salud, etc.).

2.4. Ministerio de Educación:

. Incorporar en textos y programas escolares, temas referentes a "Mantenimiento y Medio Ambiente", ejemplificado e ilustrado con situaciones del medio.

. Promover la idea que es posible revertir esta situación con participación ciudadana, implementando desde las escuelas acciones de mantenimiento o mejoramiento (simples) en los barrios donde se insertan.

3. INSTITUCIONES PUBLICAS

3.1. Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda:

Se recomienda implementar operatorias específicas de Mejoramiento de Barrios Construidos por operatorias, tanto FONAVI como anteriores a su gestión.

(Se anexa modelo de operatoria).

3.2. Banco Hipotecario Nacional:

Solicitar la flexibilización en operatorias existentes y/o implementación de otras operatorias que contemplen el crédito para mantenimiento y remoción.

3.3. Subsecretaría de Vivienda de la Nación:

. Solicitar la incorporación del tema del Mantenimiento de Obras, dentro de la temática de vivienda a nivel nacional.

. Solicitar se revean e incorporen en la encuesta permanente

de hogares, indicadores y ponderaciones que permitan visualizar el estado de deterioro del parque habitacional y definir su criticidad periódicamente.

4. A NIVEL MUNICIPAL

Implementar oficinas de Gerenciamiento con el objetivo de organizar la demanda.

Se propone montar oficinas en puntos estratégicos de los grandes sectores construidos por IPDUV o BHN, que deberían cumplir la misión de:

. Asesorar respecto a normativas existentes que afecten a las áreas urbanas, especialmente en lo que tenga que ver con ampliaciones o construcciones en general.

. Llevar adelante un plan de promoción de organización de consorcios con carácter definitivo y la consolidación de comisiones vecinales y cooperativas de vecinos.

. Coordinar la oferta de servicios de mantenimiento, acercando propuestas del sector privado o proponiéndolas.

. Facilitar las gestiones de los vecinos ante el Municipio.

. Implementar un servicio de regularización de documentación técnica. (planos actualizados).

. Estudiar mecanismos tales como el sistema de abonos u otras alternativas consensuadas, que permitan a los vecinos acceder a servicios de mantenimiento a bajo costo, y ofrecerlos a las empresas para su implementación.

. Realizar un registro sistemático de los problemas de los barrios en cuanto a infraestructura, servicios, estado de conservación de construcciones y espacios abiertos, de modo que cada municipio cuente con la documentación correspondiente actualizada, para poder gestionar créditos en cualquier momento.

5. A NIVEL DE INSTITUCIONES PRIVADAS

Promover a través de la Cámara de la Construcción y otras entidades afines, con el objetivo de ampliar y racionalizar la oferta, las siguientes acciones:

. Organizar el subsector de la construcción referente a las empresas de mantenimiento y servicios, estudiando costos y modalidades de financiamiento privado a efectos de acercarse a la demanda con alternativas ajustadas a los recursos financieros de los usuarios.

. Incluir dentro del subsector a empresas de mantenimiento de espacios exteriores.

. Acercar ofertas a organizaciones barriales.

MODELO DE OPERATORIA FONAVI, PROPUESTO AL INSTITUTO PROVINCIAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA PROVINCIA DEL CHACO

OPERATORIA DE MEJORAMIENTO DE CONJUNTOS HABITACIONALES
(Propuesta de base sujeta a discusión, revisión y ajuste).

Objetivos:

. Detener y revertir el proceso de deterioro actual de los conjuntos habitacionales en la Provincia del Chaco.

. Propender a una mejora de la calidad del medio ambiente.

. Dinamizar la economía en los centros urbanos y generar empleo.

. Organizar la demanda para permitir la entrada de nuevos créditos.

Características de la Operatoria:

Se trata de una operatoria muy dinámica que permite la entrega de créditos para el mejoramiento de conjuntos.

A través de la misma, cada tres meses se podrían iniciar acciones de mejoramiento para 1.200 viviendas, con lo cual en tres años se mejorarían un total de 14.400 viviendas y en el término de seis años se produciría la remoción completa del parque habitacional (FONAVI-BHN).

Este operatoria generaría 900 empleos en forma constante.

Desde el punto de vista económico, consolida el patrimonio provincial en bienes inmuebles.

Desde el punto de vista ambiental, produciría un impacto favorable con el mejoramiento de alrededor de 450 Has de suelo urbano netamente residencial.

Beneficiarios:

Adjudicatarios de viviendas FONAVI (o anteriores) y BHN, con más de 6 años de habilitación que conformen consorcios, cooperativas de viviendas o que puedan ser patrocinados por asociaciones sin fines de lucro.

Financiamiento:

El IPDUV financia la operatoria mediante recursos obtenidos de un recargo en la cuota, equivalente al 10% de la misma. En el caso del BHN, se podría gestionar por convenio, la transferencia de los fondos correspondientes.

Se estima en $ 30 el valor promedio del incremento.

Iniciado el cobro de este recargo u ahorro, a los tres meses el IPDUV estaría en condiciones de otorgar los créditos.

Montos:

Calculados en $ 2.000 promedio por vivienda (el cálculo es solo válido para la Pcia. del Chaco debido a que el monto está calculado en base a la cantidad, valores y estado del parque correspondiente.

Los créditos variarían entre $ 1.000 y $ 2.500 por vivienda según el valor de las mismas y las cuotas de recupero, estableciéndose cuatro categorías, a partir de las cuales se organiza la siguiente planilla:

	Valor por crédito (en pesos)	Tres Meses		Tres años	
		Cantidad de créditos	Montos de Inversión en pesos	Cantidad de créditos	Montos de Inversión en pesos
A	1.000	500	500.000	6.000	6.000.000
B	1.500	300	450.000	3.600	5.400.000
C	2.000	300	600.000	3.600	7.200.000
D	2.500	100	250.000	1.200	3.000.000
	TOTAL	**1.200**	**1.800.000**	**14.400**	**21.600.000**

Acciones de Mejoramiento que incluiría la Operatoria en una primer etapa (seis años):

1. Reparación de cubiertas de techos, canaletas, bajadas, etc. 45 % $ 900 (p/crédito)
2. Barandas, aberturas, vidrios, etc. 5 % $ 100
3. Reparación de muros y pintura de exteriores (incluyendo aberturas). 40 % $ 800
4. Varios-Parquización y forestac. 10 % $ 200

TOTAL 100 % $ 2.000

Ninguno de estos cuatro puntos puede ser excluido.

En una segunda etapa, pasados los seis años, se puede orientar parte del crédito a la remoción de interiores especialmente destinado a la renovación de instalaciones en general y reparación de muros.

Cobro del Préstamo:

Se efectuaría mensualmente con la liquidación de cuotas, durante un período de 6 años, pasado el cual la operatoria se

recicla.

La propuesta está inserta dentro del concepto del planeamiento continuo. Por ello, cuando el propietario termina de pagar la cuota correspondiente a su vivienda, seguiría pagando la cuota de mantenimiento que garantizaría el buen estado de las construcciones a través del tiempo.

Este sistema organiza la demanda sin que se requiera contar con 'administradores' y 'encargados', tal como lo requiere un sistema de propiedad horizontal tradicional.

El 'Fondo' que se genera sería el sustituto del fondo de reposición (destinado a mejoras y mantenimiento) que se carga en las expensas en los edificios de altura.

Requisitos para el otorgamiento:

. Conformar grupos de no menos de 10 viviendas.

. Presentar planos y presupuestos de empresas (inscriptas) según instructivos.

. Los costos de materiales, mano de obra, beneficios de empresa, etc. deben estar incluidos dentro del monto promedio de $ 2.000 por vivienda.

. Los proyectos de remoción deben incluir indefectiblemente parquización y forestación.

Criterios de Otorgamiento:

. El orden en la inscripción o solicitud no implica prioridad en el otorgamiento.

. El orden en la entrega de los créditos estará en función del grado de cumplimiento del pago de cuotas.

. En viviendas con óptimo grado de cumplimiento en el pago de cuotas, se prevee un **sistema de premios** por el cual el crédito otorgado es un punto mayor ($ 500) por unidad.

BIBLIOGRAFIA

Diagnóstico de la Situación Habitacional.
Lic. Lydia M.M. de Jimenes. 1991.

Encuesta de Situación Habitacional 1991.
S.V.O.A.

Urbanización y Crecimiento Urbano en la Argentina.
Arq. César Vapñavsky.

Evaluación de Conjuntos Habitacionales.
Arq. Oscar Yuknovsky. Beatriz Cuenya.

Evaluación de Resultados de Políticas Habitacionales.
Arqs. Victor Sigal, Libe Gamboa de Gruss, Enriqueta Sagastizabal.

Anuario Estadístico de la República Argentina.

Diagnóstico de la Situación Urbana en el Gran Resistencia.
Arq. Odilia Suarez. Programa AURI RESISTENCIA/1977. CONHABIT. Subsecretaría de Planeamiento Ambiental de la Nación.

Medio Ambiente Urbano en la Argentina.
María di Pace, Sergio Federovsky, Jorge E. Hardoy, Sergio Mazzucchelli. Centro Editor de América latina. 1992.

Resistencia, Conjuntos Habitacionales. Artículos 1 y 2.
Arqs. María D. Foulkes, María Ester Leiva. Revista Documentos de Arquitectura Nacional. DANA N°6/78 y DANA N°7/79.

Resistencia y su Población.
Geográfica. Revista del Instituto de Geografía. U.N.N.E. 1974.

Diagnóstico de Situación de Presidencia Roque Sáenz Peña.
Programa "Mejorar Sáenz Peña entre Todos". Grupo Acción Urbana. Convenio Instituto Argentino de Investigaciones de la Arquitectura y del Urbanismo. Ministerio de Salud Pública y Acción Social. 1988.

Jornadas de Actualización: Mantenimiento y Rehabilitación del Entorno Construido. 1995.

Programa de Mantenimiento Habitacional. Centro de Estudios del Hábitat y la Vivienda. Secretaría de Investigación en Ciencia y Técnica. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo . Universidad de buenos Aires.

Centro de Estudios de Tecnología y Vivienda. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Universidad Nacional de Mar del Plata.

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente. Comisión de Investigaciones Científicas, Provincia de Buenos Aires.

Censo Nacional de Población y Vivienda 1991. Chaco.

Evaluación de Patologías Constructivas en Sistemas Industrializados.
Ing. Bardi. Dirección Nacional de Tecnología de la S.V.O.A. (Subsecretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental).
Revista Vivienda 336. 1990.

Informe Técnico Obras 39 Viviendas Pcia. Roca, 228 Viviendas y 132 Viviendas en Resistencia, Pcia. del Chaco.
Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional del Nordeste. 1995.

Informe del Area Legal del IPDUV 1995.

Documentación del Area de Desarrollo Urbano del IPDUV. Leyes y Operatorias. 1995.

Documentación del Banco Hipotecario Nacional sucursal Resistencia. 1995.

Documentación sobre Políticas de Vivienda y Operatorias en la Provincia de Buenos Aires. 1995.

Informes del Banco Interamericano de Desarrollo. 1994.

Informe del titular del BHN, publicado en la revista de la Cámara Argentina de la Construcción.1995.

Discurso del titular de la SVOA en el XI Congreso Interamericano de Vivienda. Mar del Plata. 1995.