

**PROVINCIA DE SANTA FE
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**PROGRAMA SANTA FE HABITAT
INFORME FINAL**

ABRIL DE 2009

AUTORES

**Garzia, María Isabel
Pascual Sanz, Agustin
Rosenstein, Claudia.**



PROGRAMA SANTA FE HABITAT

INDICE.

TITULO	PAGINA
Introducción.....	1
Definición de los alcances del Programa.....	4
1.1. La problemática de los asentamientos informales.....	6
2. Diagnóstico.....	8
2.1. Caracterización de la Provincia de Santa Fe.....	8
2.1.1. El sistema de ciudades.....	6
2.1.2. Actividades productivas.....	10
2.2. Los asentamientos informales en la Provincia de Santa Fe.....	10
2.2.1. Asentamientos en grandes ciudades.....	11
2.2.1.1. Características físico - espaciales de los asentamientos informales en las grandes ciudades de la Provincia de Santa Fe.....	12
2.2.1.1.1. Santa Fe.....	12
2.2.1.1.2. Rosario.....	14
2.2.1.2. Perfil socio demográfico de la población residente en Asentamientos Informales y sus redes sociales en las grandes ciudades.....	16
2.2.1.2.1. Santa Fe.....	16
2.2.1.2.2. Rosario.....	18
2.2.2. Asentamientos en medianas y pequeñas ciudades.....	21
2.2.2.1. Características físico - espaciales de los asentamientos informales en las medianas y pequeñas ciudades.....	22
2.2.2.2. Perfil socio demográfico de la población residente en Asentamientos Informales y sus redes sociales en las medianas y pequeñas ciudades.....	26
2.2.3. Identificación de los principales problemas.....	29
2.3. Propuesta.....	31
2.3.1. Dimensionamiento de la demanda de mejoramiento	31

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

habitacional.....	
2.3.2. Marco Lógico del Programa.....	32
2.3.2.1. Justificación.....	32
2.3.2.2. Definición de Objetivos.....	36
2.3.2.3. Definición de Componentes.....	33
2.3.2.4. Definición de Productos.....	36
2.4. Capacidades y Recursos del Gobierno Provincial.....	42
2.4.1. Análisis Institucional y de Actores Involucrados.....	42
2.4.1.1. Elementos Jurídicos.....	42
Constitución Provincial.....	42
Ley de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable.....	42
Ley Orgánica de Municipalidades.....	43
Ley de Intereses Difusos.....	45
Ente Regulador de Servicios Públicos.....	45
Código de Faltas de la Provincia de Santa Fe.....	45
Ley 11.730. Uso en Areas Inundables.....	46
Normas para Anteproyectos de planes estructurales de Desarrollo Urbano	46
Reforma Tributaria.....	47
Plan Estratégico Territorial.....	48
Programa de Reducción de Riesgos y Desastres. PNUD.....	48
2.4.1.2. Políticas e Instancias Institucionales.....	49
Plan Estratégico Provincial.....	49
Política Habitacional.....	51
Política de Desarrollo Social.....	52
2.4.2. Acciones en curso que pueden interactuar con el Programa.....	53
Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.....	53
Promeba.....	54
Programa Rosario Hábitat.....	55
Programa de Regularización Dominial.....	57
Programa de Regionalización y Descentralización.....	57
Acciones Desarrolladas en Municipios y Comunas.....	59

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

2.5. Análisis FODA.....	67
3. Acciones inmediatas que pueden iniciarse con recursos del Gobierno Provincial.....	71
3.1. Sensibilización y Capacitación.....	71
3.2. Herramientas Normativas.....	73
3.3. Gestión de Acciones Inmediatas.....	74
4. Fundamentos del Programa.....	74
Documento de Solicitud de Financiamiento	79
1. Justificación.....	81
1.1. Los asentamientos precarios en la Provincia de Santa Fe.....	81
1.1.1. Los asentamientos informales.....	82
1.1.1.1. Características generales de los asentamientos informales.....	82
1.1.1.2. Características particulares de los asentamientos en grandes ciudades.....	83
1.1.1.3. Características particulares de los asentamientos en medianas y pequeñas ciudades.....	83
1.1.2. Barrios Precarios.....	85
1.2. Estrategia urbana y social del Gobierno de la Provincia de Santa Fe.....	86
1.3. Experiencias en intervenciones de mejoramiento de barrios.....	87
2. El Programa.....	88
2.1. Descripción General.....	88
2.2. Objetivos, componentes, Productos.....	90
2.2.1. objetivos Generales del Programa Santa Fe Hábitat.....	90
2.2.2. Objetivos Particulares.....	90
2.2.3. Componentes.....	90
2.2.4. Productos.....	91
2.3. Beneficiarios y Dimensionamiento del Programa.....	96
2.4. Modo de Gestión.....	97

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

2.4.1. Marco Institucional de Ejecución del Programa.....	97
2.4.2. Estrategias de Gestión para la Ejecución del Programa.....	98
2.5. Costos.....	100
2.6. Estrategia Comunicacional del Programa.....	101
2.6.1. Objetivos / Fases.....	101
2.6.2. Actividades / Metodología.....	101
2.6.2.1. Definición de la identidad y la imagen del Programa.....	101
2.6.2.2. Planificación de la Actuación.....	102
2.6.2.3. Diseño de los elementos básicos del sistema visual del programa.....	103
2.6.2.4. Puesta en marcha de las acciones de comunicación.....	103
BIBLIOGRAFIA.....	105

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Introducción.

El Gobierno de la Provincia de Santa Fe ha identificado como necesidad en materia de vivienda y hábitat, generar una política superadora de las tradicionales, que considere un concepto más integral y abarcativo, “que incluya no sólo la calidad y los servicios de la vivienda en sí misma, sino también de la calidad de emplazamiento urbano y de los servicios públicos que la rodean”.

Se propone entonces formular y llevar adelante un programa que aborde de manera integral “la problemática de vivienda adecuada para todos y asentamientos humanos sustentables en un mundo urbanizado”.

La aplicación conjunta y complementaria de políticas urbanísticas y sociales tiene como propósito eliminar situaciones de exclusión y promover la integración física y social de la población residente en los asentamientos irregulares desde una concepción integral y con la participación activa de la población involucrada.

El abordaje no será entonces sólo desde la intervención urbana o de la obra pública como tal, sino que, además se planteará como una intervención de desarrollo social sustentable, contemplando entre sus objetivos principales la integridad de las intervenciones en un mismo territorio conciliando múltiples intereses, lo cual requerirá de una sustancial coordinación intersectorial, interorganizacional, e interjurisdiccional.

Considerará que el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado, deberá incluir la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura, la posibilidad de acceso prioritario a grupos desfavorecidos, adecuación cultural que permita la expresión de la identidad y la diversidad, y la asistencia a las poblaciones para mantener su hábitat y fortalecer el Capital Social y Humano.

El presente documento integra los informes presentados en el marco de la formulación del **Programa Santa Fe Hábitat**, realizado por los autores en el marco del trabajo acordado entre el Consejo Federal del Inversiones y el Gobierno de la Provincia de Santa Fe. Dichos informes fueron presentados a la

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Subsecretaría de Financiamiento Internacional incluyendo los siguientes contenidos.

1. Definición de los alcances del Programa Santa Fe Hábitat, en relación a los lineamientos que establezca el Poder Ejecutivo.

- a. Relevar la situación actual de la problemática de los asentamientos irregulares en la Provincia
- b. Identificar los principales problemas existentes en los mismos y sus relaciones
- c. Dimensionar la demanda de mejoramiento del hábitat en el área a atender a través del programa (demanda actual y crecimiento proyectado).
- d. Pronosticar el desarrollo que tendrá la situación si no se interviene en relación a esos problemas
- e. Formular el Marco Lógico del Programa (Objetivos Generales, Objetivos Particulares, Componentes y Productos)

2. Diagnóstico de las capacidades y recursos del Gobierno Provincial.

- a. Análisis institucional y de actores involucrados.
- b. Análisis de acciones existentes que puedan interactuar con el programa. incluyendo posibles interacciones con otros programas en ejecución,
- c. Definición de las acciones inmediatas que puedan iniciarse con los recursos existentes.
- d. Estimación de los costos del Programa y detectar las posibilidades de financiamiento

3. Elaboración de un documento de solicitud de Financiamiento.

- a. elaborar el documento.
- b. consensuarlo y validarlo.

4. Definición del Plan Estratégico de Gestión del Programa Santa Fe Hábitat y Diseño del Modelo Organizacional.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

- a. Establecer el marco institucional en el que se ejecutará el programa.
- b. Definir estrategias de gestión para llevar adelante el programa.

5. Planificación de la definición de una estrategia comunicacional para el lanzamiento del Programa.

- a. Planificar las acciones necesarias para la definición de la Estrategia de Comunicación del Programa.

Los informes presentados en el presente, contienen además las modificaciones resultantes del intercambio producido entre los autores y la Subsecretaría de Financiamiento Internacional.

Queremos agradecer a los funcionarios del Gobierno de la Provincia de Santa Fe, que colaboraron brindando la información solicitada desde el Ministerio de Hacienda, Subsecretaría de Financiamiento Internacional, el Ministerio de Obras Públicas, la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio de Desarrollo Social Secretaría de Inclusión Social, el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, la Secretaría de Aguas, la Secretaría de Servicios Públicos y la Secretaría de Medio Ambiente, la Empresa Provincial de Aguas Santafecinas, la Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas, así como a los Municipios de Rosario, Santa Fe, Villa Gdor. Gálvez, Venado Tuerto, Rafaela, Reconquista, Santa Tomé, Villa Constitución, San Lorenzo, Esperanza, Granadero Baigorria, Casilda, Cañada de Gómez, Capitán Bermúdez, Pérez, Avellaneda, San Justo, Vera, Villa Ocampo, Sunchales, Gálvez, Firmat, San Jorge y San Javier. Este agradecimiento no solamente va dirigido a los funcionarios locales que nos brindaron la información sino también a los vecinos que participaron en las reuniones realizadas en relación al tema en el marco de las asambleas regionales.

1. Definición de los alcances del programa

El capítulo define los alcances del Programa Santa Fe Hábitat realizado en base al relevamiento de la situación actual de la problemática de los Asentamientos Irregulares de la Provincia se organizó en función del objetivo de contar con información directa de los municipios. En función del tiempo disponible se seleccionó una muestra de las 27 ciudades con mayor población, suficientemente representativa, de las cuales 9 cuentan con menos de 20.000 habitantes: Vera, Villa Ocampo, Sunchales, Gálvez, Firmat, San Jorge, Rufino, San Javier y Coronda; 9 tienen entre 20.000 y 40.000 habitantes: Esperanza; Granadero Baigorria, Casilda, Cañada de Gómez, Capitán Bermúdez, Pérez, Avellaneda, San Justo y Arroyo Seco; 7 cuentan con una población de entre 40.000 y 300.000 habitantes: Villa Gobernador Gálvez, Venado Tuerto, Rafaela, Reconquista, Santo Tome, Villa Constitución y San Lorenzo; y 2 cuentan con mas de 300.000 habitantes: Rosario y Santa Fe. La lista de las ciudades seleccionadas se adjunta como ANEXO I

En relación a la metodología, se efectuó en primer lugar, una revisión de material bibliográfico e información disponible sobre el tema.

El criterio de confección de la planilla de relevamiento combina preguntas cerradas, necesarias para relevar información cuantitativa con preguntas abiertas, donde salen a la luz cuestiones cualitativas.

Al mismo tiempo se realizaron entrevistas semiestructuradas a funcionarios municipales y provinciales. Recurrimos también a fuentes de información secundaria tales como el Censo de Población y Vivienda 2001, la EPH y documentos emitidos por organismos de la provincia. La información obtenida tanto de fuentes primarias como secundarias, fue cruzada con el objeto de poder elaborar categorías y conclusiones.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

La información relevada se organizó en base a una guía que se adjunta como ANEXO II, donde los municipios identificaron: “asentamientos informales” y “loteos no regularizados”

Al mismo tiempo, y en el marco de las Asambleas Ciudadanas realizadas en los cinco nodos regionales que, con vistas a la realización del Diagnóstico para el Plan Estratégico Regional para la Provincia, fueron organizadas por la Secretaría de Municipios y Comunas, se llevaron a cabo reuniones con los municipios seleccionados, fundamentalmente con funcionarios de las áreas sociales y de obras y servicios públicos.

En esas instancias el equipo técnico abocado a la formulación del Programa Santa Fe Hábitat, expuso el objetivo del diagnóstico y los criterios que se estaban utilizando para la realización del mismo, al mismo tiempo que los municipios expusieron las problemáticas que, en relación al tema, presenta cada localidad, pudiendo detectarse aquellos que son de índole general y aquellos que son singulares a cada localidad o cada región.

Las localidades seleccionadas se distribuyen de la siguiente manera de acuerdo a las cinco regiones en las que ha sido dividida la Provincia de Santa Fe:

Nodo Reconquista: Reconquista, Villa Ocampo, Vera y Avellaneda

Nodo Rafaela: Rafaela, Sunchales, San Jorge.

Nodo Santa Fe: Santa Fe, Santo Tome, Esperanza, San Justo, Gálvez, Coronda y San Javier

Nodo Rosario: Rosario, Villa Gobernador Gálvez, Villa Constitución, San Lorenzo, Granadero Baigorria, Casilda, Cañada de Gómez, Capitán Bermúdez, Pérez y Arroyo Seco

Nodo Venado Tuerto: Venado Tuerto, Firmat y Rufino

Paralelo al pedido de información a los municipios, se requirió información y se entrevistó a funcionarios de los organismos públicos relacionados con programas en ejecución o a ejecutarse en asentamientos informales en las

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

localidades de la provincia, -Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, Unidad Ejecutora Provincial de PROMEBA, Ministerio de Desarrollo Social de la Pcia. de Santa Fe-. La guía de solicitud de información se adjunta como ANEXO III

También se requirió información al Instituto Provincial de Estadísticas y Censos (IPEC) acerca de las características de población de la provincia relacionada con la problemática del hábitat: porcentaje de población con NBI, distritos en que se verifica la presencia de asentamientos informales, provisión de servicios, condiciones de la vivienda, etc., lo que permitió cruzar información primaria y secundaria.

El presente informe incluye la información completa de 23 localidades: San Javier, Gálvez, Villa Ocampo; Capitán Bermúdez, Granadero Baigorria, San Justo, Pérez, Cañada de Gómez; Villa Constitución, Villa Gobernador Gálvez, Reconquista, Rafaela, Santo Tome, Venado Tuerto, Avellaneda, Esperanza, Vera, Rosario y Santa Fe¹. Cabe aclarar que cuatro localidades han declarado no poseer asentamientos informales: Casilda, Rufino, Firmat y Sunchales.

El procesamiento de la información recibida que se adjunta como ANEXO VI, nos permitió avanzar en los ítems comprometidos en el Plan de Trabajo, perfilando un primer dimensionamiento del problema, un pronóstico de su desarrollo si no se interviene y una primera definición del Marco Lógico del Programa.

1.1. La problemática de los asentamientos informales.

En la Argentina, casi el 90% de la población es urbana y de esta, el 65% se concentra en la pampa húmeda. Es decir que un 1/3 del territorio nacional, concentra la 2/3 parte de la población. En la Prov. de Santa Fe, el 93% de la población vive en ciudades².

¹ No se recibió la información requerida de los municipios de San Lorenzo, Coronda y Arroyo Seco

² Fuente INDEC

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Uno de los principales factores que influyo en este proceso, fue la migración campo – ciudad, producto por un lado, de las crisis regionales y la incorporación de tecnología que generaron desocupación en las áreas rurales; y por el otro, la atracción que ofrecían las ciudades respecto a expectativas de condiciones de vida: salud, educación, trabajo, etc. Si bien este fue el origen de las villas, el proceso se complejizó en los últimos 20 años, aumentado en términos cuantitativos como consecuencia del empobrecimiento de sectores de población urbana, el crecimiento vegetativo y por migraciones de población de países vecinos.

Por otro lado, es importante tener en cuenta el rol que juega la especulación urbana en el crecimiento de nuestras ciudades, produciendo un crecimiento en base a vacíos a la espera de que el Estado llegue con la infraestructura, y así incorporarlos al mercado a un precio inaccesible para las familias de sectores medios y bajos y aún para las obras de vivienda pública.

Estos procesos determinan la característica de segregación y fragmentación que presentan nuestras ciudades. La tierra urbana se constituye en una fuente de acumulación de capital, derivado de su permanente valorización, la que depende de su localización en relación a la estructura urbana y al acceso a las infraestructuras y equipamientos. Así, el espacio urbano actual se constituye en una ciudad *dual*, en la que coexisten la riqueza y la exclusión, tanto sea del mercado habitacional, de trabajo como de consumo.

Los sectores medios bajos, pobres e indigentes, al no tener acceso al mercado de tierra y vivienda, ocupan tierras vacantes en las periferias urbanas, sin dotación de infraestructura y en muchos casos en zonas de riesgo ambiental, conformando enclaves irregulares y autoproduciendo sus viviendas, en situación de alta precariedad urbanística y habitacional.

“Vivir en un asentamiento precario significa no tener acceso adecuado al saneamiento, los servicios urbanos de educación y salud y las

oportunidades de trabajo. Pero también significa tener una inserción ambigua en las ciudades desde el punto de vista de los derechos de la ciudadanía, en la medida que estos territorios se consideran ilegales, informales, transitorios u otras formas de no pertenencia plena a la vida político-económica de la ciudad”³.

2. Diagnóstico.

2.1. Caracterización de la Provincia de Santa Fe.

La provincia de Santa Fe se ubica en el llamado “litoral fluvial”, al oeste del río Paraná. Ocupa una superficie de 133.007 km² lo que la coloca en el 10º lugar entre las provincias del país. Se trata de un territorio signado por la fertilidad del suelo y optimas condiciones climáticas, lo que permite el desarrollo de la producción agropecuaria con una alta productividad y calidad.

Cuenta con una población de 3.000.701 habitantes⁴, lo que constituye el 8,3% de la población del país. Políticamente, la provincia se encuentra dividida en 19 departamentos. Cada uno de los departamentos posee una localidad cabecera, que es sede administrativa.

Santa Fe posee 315 comunas –localidades con menos de 10.000 habitantes- y 48 municipios –localidades con más de 10.000 habitantes- Dentro de estos, dos entran en el rango de ciudades de “primera categoría” (más de 200.000 habitantes): Rosario y Santa Fe. La Provincia concentra el 18,8% de los municipios del país, en una superficie que constituye el 4,8% del total del país.

2.1.1. El sistema de ciudades

La Provincia de Santa Fe presenta una distribución desigual de la población y una marcada heterogeneidad de tamaños de localidades

³ NÃO EXISTE HARMONIA SEM INCLUSÃO. Manifestación por el Dia Mundial del Hábitat 2008, Raquel Rolnik,

⁴ Fuente: INDEC. Censo 2001

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

junto a la carencia de un número importante de centros intermedios dentro de la red urbana.

Por un lado cuenta con dos grandes centros: Rosario y Santa Fe, que poseen el 49% de la población urbana y representan solo el 0,55% del total de localidades. En el otro extremo, 115 localidades tienen entre 501 y 2000 habitantes, lo que representa el 32% del total de las localidades de la provincia y alberga el 5% de la población urbana. En el medio se encuentran las localidades de entre 10.001 y 20.000 y entre 20.001 y 50.000 que totalizan 27, y que representan el 10 y el 11% respectivamente de la población urbana.

Por debajo de este umbral, aparecen los pueblos de menos de 2.000 habitantes, denominada población rural agrupada, lo que constituye una subcategoría importante en la comprensión del proceso de urbanización y de la estructura del territorio provincial.

Las particularidades observadas en la morfología del sistema urbano provincial no responde a una planificación espacial del territorio, sino a un proceso histórico y político que reproduce las características del sistema urbano argentino: un sistema monocéntrico, jerárquicamente desequilibrado y con escasas interrelaciones entre sus sistemas urbanos regionales.

Esto configura un territorio definido en un extremo por el Eje Urbano-Industrial del Frente Fluvial Paraná-Plata, con las metrópolis de Santa Fe y Rosario, que constituyen centros integrados las redes mundiales de ciudades y que son la entrada a los mercados internacionales; y en el otro extremo, amplios territorios (fundamentalmente en el norte) que muestran procesos de semiperiferia y periferia en donde las condiciones ambientales extremas imponen serias limitaciones al asentamiento de la

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

población y en donde las pequeños localidades, dispersas y de difícil acceso, se encuentran en declive y con tendencia a la extinción.

En el medio de estos extremos, existen algunos centros regionales como Rafaela, Venado Tuerto y Reconquista-Avellaneda con poblaciones que se aproximan a los 70.000 habitantes y que en el caso de las dos primeras han producido un salto cualitativo importante en términos socio – económicos a partir del año 2003 dada su posicionamiento en la economía agroexportadora.

2.1.2. Actividades productivas

Santa Fe posee una economía diversificada. El PBG se conforma con una participación del 24,3% del sector primario, del 28,3% del secundario y del 43,4% del terciario. Santa Fe aporta el 85% del PBI nacional y es la segunda provincia en el ranking de exportaciones.

La cuenca lechera santafecina -en la zona central- constituye la región productiva mas importante del país, y allí se asientan las principales industrias del país. El sector lechero representa el 30% del valor de la producción provincial. En el sector industrial se destaca la siderurgia – acero, hierro y laminados, la producción de maquinarias y equipos (mas del 50% del país), productos químicos, automotriz, productos de caucho y plástico y refinación de petróleo

La crisis del 2001 marca el avance de un nuevo modelo orientado a la producción de *commodities*.. Aparecen así, nuevos actores: empresas contratistas, pooles de siembra, gerenciadoras, etc., con grandes extensiones en arriendo, incorporando tecnología, aumentando la concentración de tierra y reduciendo la presencia de las pequeñas unidades.

2.2. Los asentamientos informales en la Provincia de Santa Fe

El relevamiento de la información sobre los asentamientos irregulares en la provincia estuvo dirigido a ciudades pequeñas, medianas y

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

grandes de la provincia, que contaran con la existencia de alguna de las siguientes situaciones:

- “asentamientos informales” definidos como aquella ocupación irregular de población en terrenos libres (privados o fiscales), no urbanizados y sin dotación de infraestructura. Se caracterizan por su trama urbana irregular sin amanzanamiento y sin mensura regular de lotes, con accesos internos a partir de intrincados pasillos cuyas dimensiones impiden en general el acceso de vehículos; y
- “loteo no regularizado”, definido como la ocupación de población en áreas libres urbanizadas –o aptas para la urbanización-, que han sido objeto de loteo regular o irregular. Son áreas, en general, con dotación de infraestructura y/o transporte, o factibles de ser servidas. En este caso, la irregularidad esta dada por la falta de regularización de la tenencia de la propiedad.

La información recopilada esta relacionada con las características de tamaño de los asentamientos, antigüedad, perfil socioeconómico de las familias, localización, provisión de servicios, condiciones ambientales, factibilidades de urbanización, propiedad de la tierra y recursos existentes o disponibles en la localidad para encarar su urbanización.

La muestra recogida demuestra la existencia de asentamientos informales en la casi totalidad de los municipios relevados, independientemente de su tamaño o localización dentro de la provincia. Estos factores resultan importantes e influyen en las características propias de los asentamientos, los que asumen singularidades según se encuentren en grandes, o medianas y pequeñas ciudades y según se ubiquen en la zona de la costa fluvial, en áreas de importancia productiva (sur y centro) o en zonas más alejadas y periféricas como el norte de la provincia.

2.2.1. Asentamientos en grandes ciudades.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Las ciudades de Santa Fe y Rosario son centros neurálgicos donde se concentran las actividades y funciones que se proyectan sobre sus fronteras jurisdiccionales, incorporando de forma satelital otros núcleos urbanos de disímil tamaño y que se encuentran interrelacionados física y funcionalmente, constituyendo un área metropolitana.

Los nuevos procesos de ocupación del territorio, están relacionados directamente con nuevas modalidades en el habitar y en las actividades comerciales. A la tendencia de una periferia como receptáculo de las tradicionales operaciones de loteo y de grandes emprendimientos de vivienda pública, se le ha sumado un submercado de la vivienda permanente, producto de los cambios en el estilo de vida de sectores de la población de ingresos medios y altos, con demandas específicas de seguridad y de nuevos modelos de núcleos residenciales.

Las ciudades de Santa Fe y Rosario concentran el 48% de los asentamientos informales de las localidades relevadas, con una población de 149.052 personas y 33.215 familias.

2.2.1.1. Descripción de las características físico - espaciales de los asentamientos informales en las grandes ciudades de la Provincia de Santa Fe

2.2.1.1.1. Santa Fe: La ciudad de Santa Fe es hoy cabecera de un aglomerado urbano y un área metropolitana particular. Forman parte del aglomerado Monte Vera y Recreo al norte, Santo Tome y Sauce Viejo al suroeste, La Guardia, San José del Rincón y Arroyo Leyes al este.

Santa Fe de la Veracruz se encuentra ubicada entre dos grandes ríos, el Paraná y el Salado. Ambos son ríos de llanura y periódicamente se han registrado crecidas de diferentes magnitudes y, generalmente, no sincrónicas.

“El día 29 de abril de 2003 el río Salado inundó de modo violento prácticamente 1/4 del casco urbano de la ciudad.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Más de 100.000 personas debieron huir precipitadamente de sus hogares, otras no lo lograron. Si bien la ciudad se encuentra emplazada en un área susceptible de ser afectada por inundaciones, una sumatoria de acciones, omisiones y fenómenos naturales generó la catástrofe. Largos períodos sin crecidas extraordinarias favorecieron la ocupación de parte del valle de inundación del río Salado, debido esto al bajo costo inmobiliario de los terrenos y la falta de normativa regulatoria del uso del suelo. Desde hace más de diez años ya no se miden las alturas y los caudales del río, al igual que en otras muchas cuencas de Argentina⁵.



Existen en la ciudad 36 asentamientos irregulares que involucran una población de 47.220 personas (11.355 familias) la misma representa el 12,78% de la población total de la ciudad.

En cuanto a las características físico – espaciales, los asentamientos en la ciudad de Santa Fé tienen un promedio aproximado de 433 m² por familia y de 315 familias por

⁵ Ofelia Tujchneider pichy@fich1.unl.edu.ar

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

asentamientos con rangos de tamaño que van de 11 a 100 familias en 11 asentamientos y de más de 100 familias en los 25 asentamientos restantes.

Otros datos importantes se refieren a la localización periférica para el 100% de los asentamientos con una factibilidad de urbanización que se presume en el 88,9 % de los casos y una condición de no urbanizable en el restante 11,1%.

Los datos proporcionados por el Censo 2001 en relación a la ciudad de Santa Fe informan una población con NBI del 10,2%, un número de hogares residiendo en asentamientos informales de 7.560, de 12.112 hogares viviendo en zonas inundables y de 19.888 hogares residiendo a menos de 300 metros de un basural.

2.2.1.1.2. Rosario: La inserción territorial y metropolitana de Rosario la constituye en un punto focal que abarca otras zonas y regiones de equivalente importancia económica.

La región metropolitana es un ámbito urbano – rural que se estructura en torno a Rosario como ciudad central y se articula con otros centros urbanos de distinta magnitud: Villa Gobernador. Gálvez, Pérez, Funes, Roldan, Granadero Baigorria, Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán, San Lorenzo y Puerto Gral. San Martín y una extensión metropolitana que incluye Ibarlucea, Soldini, Alvear, Pueblo Esther, General Lagos y Arroyo Seco.

Comprende un cordón industrial y un sistema de puertos para la exportación de productos de la pampa húmeda que, a lo largo del río Paraná, desde Puerto General San Martín al Norte hasta Punta Alvear al Sur, se extiende en un tramo de aproximadamente 60 kms.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Esta condición de centralidad ha sido determinante para la localización de población migrante, quienes conformaron asentamientos informales ante la imposibilidad de acceso al mercado de tierra y vivienda.

Rosario cuenta con 99 asentamientos informales⁶, lo que involucra a una población aproximada de 101.832 (21.389 familias). Esto significa que el 11,20% de la población de la ciudad, vive en asentamientos informales. La población varía desde 65 familias hasta 5840, siendo el promedio por asentamiento de 1106 personas y el promedio de ocupación por familia, de 122,5 m². La antigüedad de los asentamientos varía desde 1 año y medio hasta 60 años, y la antigüedad promedio es de 21, factor que determina un grado de consolidación importante.

Otro dato de relevancia es que el 11,1% de los asentamientos se ubican en la zona central de la ciudad, el 43,43% en la zona media, y el resto (45,47%) tienen una ubicación periférica respecto a la trama urbana.

El 84,8% de los asentamientos de la ciudad de Rosario reúnen las condiciones para ser urbanizables, mientras que el 15,2% restante no son factibles de urbanización. Esta situación está determinada en algunos casos por tratarse de terrenos inundables (5%) lo que implica la necesidad de relocalización de la población a otras áreas de la ciudad.

Respecto a la propiedad de los terrenos ocupados por asentamientos informales, el 45% son privados, el 15% son propiedad del municipio, el 37% pertenecen al estado nacional y solo el 3% son propiedad de la Provincia de

⁶ Esta cifra no incluye los asentamientos que actualmente están siendo intervenidos por el Programa Rosario Hábitat

Santa Fe. Este indicador es determinante en la posibilidad de disponer de la tierra para el mejoramiento en la propia localización.

Según los datos relevados, el 84,8% de los asentamientos son accesibles. En relación con los servicios, el 77% no posee red de agua, el 95% no posee tendido eléctrico (legal) y el 100% tiene pozos ciegos.

2.2.1.2. Perfil socio demográfico de la población residente en Asentamientos Informales y sus redes sociales en las grandes ciudades.

2.2.1.2.1. Santa Fe

Los asentamientos informales de la ciudad de Santa Fe varían en su antigüedad desde 5 a 100 años, siendo el promedio de 29 años.

El crecimiento demográfico de los asentamientos es importante y esta dado fundamentalmente por procesos de inmigración y por aumento progresivo de la tasa de natalidad y fecundidad. Cabe destacar como ejemplo que el Asentamiento Alto Verde duplico su población desde el Censo del 2001 a la actualidad.

Presentan como rasgo común un alto grado de precariedad y de riesgo ambiental, fundamentalmente de inundaciones, al mismo tiempo que problemas de hacinamiento con 5 o mas integrantes por hogar.

Resulta importante destacar que el porcentaje de NBI de la ciudad de Santa Fe supera al de población residente en asentamientos informales, lo que demostraría una

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

situación de vulnerabilidad en una parte de la población que hasta hoy vive en situación de formalidad.

La mayoría de los asentamientos (30), lo que representa el 57,64% de la población, presenta un alto porcentaje de población con NBI. Su situación laboral es desocupada o con actividad en el sector informal, fundamentalmente en el rubro de la construcción, servicio domestico, recolección y reciclado de residuos urbanos y cuentapropistas.

En 6 asentamientos, lo que representa el 42, 36% de la población total de asentamientos en la ciudad, un alto porcentaje cuenta con trabajo formal e ingresos estables, generalmente con dependencia del Estado en alguna de sus jurisdicciones. Existe un alto porcentaje de población beneficiaria de planes o programas sociales del Estado.

Con respecto a la escolaridad, la mayoría de los niños entre 5 y 12 años concurren a instituciones educativas próximas al barrio, siendo muy bajo el porcentaje de población adolescente que continúa los estudios secundarios, y muy alto el grado de fracaso escolar en ese nivel.

El tema de la seguridad aparece como una problemática prioritaria y generalizada⁷ y se encuentra relacionada con la falta de calles, de alumbrado público, la existencia de pasillos, las grandes distancias al transporte público, peleas entre bandas armadas y el consumo de tóxicos.

Con respecto a la salud, la mayoría de los asentamientos cuenta con centros de salud próximos. Se verifica la

⁷ Fuente: relevamiento realizado por el Gabinete Social del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Santa Fe

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

presencia de enfermedades como: Chagas, Mazza, HIV, adicciones, enfermedades respiratorias, problemas de nutrición, etc. En muchos asentamientos, esta situación se ve agravada por la falta de accesibilidad.

En relación a las relaciones familiares, existen problemáticas complejas como violencia familiar, abandono a niños y adultos mayores, adolescentes al cuidado de hermanos menores, etc.

Se verifica en un alto porcentaje de asentamientos, la presencia de algún tipo de organización comunitaria como asociaciones vecinales, clubes, centros comunitarios, asociaciones civiles e instituciones religiosas con actuación probada en el barrio. Es importante también, la actividad que desarrollan las ONGs “Canoa” y “Sin Techo”.

2.2.1.2.2. Rosario

La ciudad de Rosario cuenta con 99 asentamientos informales con características propias según antigüedad, procedencia de su población, actividad laboral, etc. Aun así, los datos recabados permiten identificar rasgos comunes o dominantes sobre la totalidad.

En la mayoría de los casos, la población de los asentamientos vive en situación de pobreza y de precariedad tanto física como social, con una alta densidad de ocupación y problemas de hacinamiento con 3 o mas personas por cuarto.

El crecimiento demográfico es importante y las causas principales son la inmigración y el aumento de la tasa de natalidad y fecundidad. En este sentido cabe mencionar

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

que la formación de nuevos asentamientos en los últimos 8 años resulta de la extensión de los ya existentes, como en el caso de La Cava y Barrio Toba.

La situación laboral de la población económicamente activa es mayoritariamente precaria, existiendo un alto número de desocupados. Predomina el trabajo informal en los rubros de la construcción, cirujeo, negocios domésticos, servicio doméstico y venta ambulante. En algunos casos el asentamiento posee una actividad dominante como la fabricación de ladrillos o la pesca en asentamientos ubicados próximos a cursos de agua.

Existe una muy baja proporción de población con ocupación formal, siendo esta de baja calificación y un alto porcentaje de población beneficiaria de planes o programas sociales del Estado. Un alto porcentaje de mujeres beneficiarias de estos planes, desarrollan tareas en los Centros Crecer.

En relación a la escolaridad, se verifica un número importante de adolescentes que no estudian ni trabajan, siendo muy pocos aquellos que completan la escuela secundaria. Entre los adultos, la mayoría no completo o no curso el nivel secundario, existiendo un alto porcentaje de analfabetismo.

El tema de la inseguridad y la violencia aparece como problemática generalizada y prioritaria para la población, generalmente ligada a los jóvenes y a las adicciones. En este sentido aparece la cuestión de la falta de espacios e instituciones barriales capaces de contener a esta franja de la población.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Aparecen también, ligadas al tema de la inseguridad, cuestiones tales como la falta de calles, de alumbrado público, la existencia de pasillos, las grandes distancias al transporte público, etc.

Respecto a las relaciones familiares, se verifica la existencia de problemáticas complejas como violencia familiar, agravada por la situación de hacinamiento en los hogares.

La mayoría de los asentamientos de la ciudad de Rosario cuentan con equipamientos en la propia localización o cercanos a ella: educativo (92%), de salud (96%) y comunitario (86%)

En cuanto a la organización comunitaria, casi la mitad de los asentamientos (48%) cuenta con algún tipo de organización: asociaciones vecinales, cooperativas, centros comunitarios, etc., las que despliegan estrategias a través de comedores comunitarios, roperos comunitarios, entrega de medicamentos, campañas de prevención, etc.

Las organizaciones de base espontáneas aparecen generalmente ante alguna necesidad colectiva: peligro de desalojo, provisión de agua, luz, etc. En algunos asentamientos, la tendencia es que estas organizaciones desaparezcan una vez cumplido su objetivo.

Al mismo tiempo, en la mayoría de los asentamientos existe una importante presencia de instituciones públicas como escuelas, centros de atención primaria de salud, comedores comunitarios municipales o provinciales; y otras como clubes, instituciones religiosas y ONGs, las que se ocupan de la atención de las demandas de la

comunidad. Un rasgo dominante es la falta de articulación entre las instituciones.

Las redes de solidaridad y de ayuda mutua entre la población se dan fundamentalmente, por lazos de parentesco o vecindad.

2.2.2. Asentamientos en medianas y pequeñas ciudades.

Los datos presentados a continuación surgen de una muestra de 17 municipios sobre los 26 considerados⁸. Esto representa una muestra de un 63% de los municipios en estudio. En relación a la cantidad de población, la muestra asciende a un 76%, dado que los municipios relevados suman 650.140 habitantes frente a los 850.549 habitantes que totalizan los 26 municipios.

La información recogida muestra la distribución de los asentamientos informales en la provincia según las regiones:

Región Reconquista: posee 44 asentamientos informales distribuidos en 4 localidades, con una población de 9.627 personas y 1.903 familias.

Región Rafaela: presenta 8 asentamientos, ubicados todos en la ciudad de Rafaela, con una población de 3.608 familias, equivalente a 721 familias.

Región Santa Fe: cuenta con 23 asentamientos distribuidos en 5 localidades medianas y pequeñas, lo que representa una población de 10.956 personas y 2.211 familias.

Región Rosario cuenta con un total de 30 asentamientos distribuidos en 6 localidades, con una población de 27.018 personas y 5.488 familias.

⁸ Se consideraron los municipios pequeños y medianos que superaran la cantidad de 15.000 habitantes, que son los siguientes: Villa Gdor. Galvez, Venado Tuerto, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Villa Constitución, San Lorenzo, Esperanza, Granadero Baigorria, Casilda, Cañada de Gomez, Capitán Bermudez, Perez, Avellaneda, San Justo, Arroyo Seco, Vera, Villa Ocampo, Sunchales, Galvez, Rufino, Firmat, Coronda, San Jorge, Carcarañá y San Javier

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Región Venado Tuerto: se verifica la presencia de 6 asentamientos con 754 personas y 140 familias, todos en la misma ciudad de Venado Tuerto.

Estos datos permitirían afirmar que el área metropolitana de Rosario, posee la mayor concentración de población en asentamientos informales, aun contando con menor cantidad de asentamientos que en otras regiones como por ejemplo Reconquista.

En el otro extremo, las regiones de Venado Tuerto y Rafaela presentan la menor población habitando en asentamientos informales. Además, en estas regiones se han relevado un número menor de localidades, ya que en su mayoría los centros urbanos no superan los 15.000 habitantes. Al mismo tiempo, salvo las propias ciudades de Venado Tuerto y Rafaela, el resto de las localidades pertenecientes a estas regiones y consideradas para este diagnóstico, declaran no tener asentamientos en su ejido urbano como Rufino, Firmat y Sunchales.

2.2.2.1. Características físico - espaciales de los asentamientos informales en las medianas y pequeñas ciudades.

En las ciudades relevadas se registran 112 asentamientos, los cuales totalizan 10.447 familias.⁹

En cuanto a la cantidad de familias por asentamiento, existen las siguientes situaciones:

- 14 asentamientos de 10 familias o menos.
- 62 asentamientos de entre 11 y 100 familias.
- 29 asentamientos de más de 100 familias.

⁹ No se contabilizan los asentamientos que están siendo intervenidos por parte de PROMEBA: Barrio El Chaparral en Santo Tome, Barrio Fátima en Puerto Gral. San Martín y Barrio San Miguel Arcángel en Villa Constitución, ni los que se encuentran en etapa de formulación: Barrios Guadalupe, Lujan y Nuevo Lujan en Reconquista y Barrio Cabin Nueve en Pérez

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

El tamaño de los asentamientos es un dato clave que permite dimensionar el problema, ya que un promedio de 93,54 familias por villa, implica la existencia de un problema, no sólo de falta de vivienda, sino de connotaciones urbanas, es decir de servicios, redes de infraestructura y equipamiento comunitario.

En relación a la antigüedad, se registran las siguientes situaciones:

- 17 asentamientos con menos de 10 años.
- 65 asentamientos de entre 10 y 40 años.
- 23 asentamientos de más de 40 años.

La antigüedad del asentamiento está ligada al grado de consolidación del mismo, por lo cual estos datos permiten inferir que la mayoría de los asentamientos posee un nivel de consolidación medio o alto.

Considerando la superficie total ocupada por los asentamientos y la cantidad de familias en cada localidad, se puede ver que la superficie promedio de los lotes es alta. El promedio de superficie ocupada por familia es de 447 m². Los municipios pertenecientes al conurbano de Rosario: Granadero Baigorria, Villa Gobernador Gálvez, Villa Constitución y Capitán Bermúdez cuentan con villas cuyos lotes individuales tienen una superficie entre 128 y 271 metros cuadrados. El resto de los municipios cuenta con loteos de más de 500 metros cuadrados por lote, llegando incluso a 800 m² en la región Rafaela.

En términos generales, los loteos más amplios facilitan la intervención, ya que permiten con mayor facilidad la apertura

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

de calles y pasillos y el acceso de las redes de infraestructura.



Asentamiento en el área central en un municipio del Área Metropolitana de Rosario

En cuanto a la ubicación de los asentamientos, el 85%, se encuentran en la periferia de las ciudades. Esta situación puede significar menos connotaciones urbanas sobre el resto de la ciudad; pero dificultades en los nexos a las redes troncales de infraestructura, lo cual genera costos muy altos en la ejecución de los proyectos.

Según manifiestan los municipios, el 52% de los asentamientos se encuentran ubicados en terrenos no urbanizables. Se interpreta por no urbanizable la condición por la cual el área en cuestión no puede, ni en el presente ni en el futuro, tener un uso residencial. Esto implica la necesidad de relocalización total. Esta situación esta determinada en un 27% por tratarse de terrenos inundables.

Considerando que la relocalización es el producto menos deseado para la resolución de esta problemática por las implicancias sociales y de costos que genera, y dado que son

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

muchos los asentamientos en esta situación, se debería profundizar la factibilidad de convertir en urbanizable todas aquellas localizaciones que lo permitan.



Asentamiento en el área Metropolitana de Rosario separado de la ciudad por la Autopista Rosario Santa Fe.

Por otra parte, el relevamiento realizado da cuenta del dominio de las tierras donde se encuentran ubicados los asentamientos. En este aspecto, el 46% se ubica en terrenos municipales, un 29% en terrenos privados, un 17% en terrenos nacionales y sólo un 5% en terrenos de la Provincia de Santa Fe. La ubicación sobre terrenos municipales facilita la intervención ya que no requiere ninguna gestión ni erogación para contar con la tenencia necesaria.

Por último, en cuanto a la provisión de los servicios, prácticamente el 100% de las familias ocupantes, no cuenta con los servicios básicos de luz, agua corriente y cloacas.

2.2.2.2. Perfil socio demográfico de la población residente en Asentamientos Informales y sus redes sociales en las medianas y pequeñas ciudades.

La situación socio demográfica de la población de asentamientos informales en las medianas y pequeñas ciudades de la provincia, presenta características comunes y particularidades según sea la ubicación de la localidad en el territorio provincial.

La mayoría de la población se encuentra por debajo de la línea de pobreza. Predominan las familias numerosas habitando en una misma vivienda, como consecuencia del crecimiento de los grupos familiares. Los asentamientos relevados en las distintas localidades dan un promedio de 5 integrantes por hogar, lo que trae aparejado problemas de hacinamiento.

En la mayoría de los casos, la población que reside en los asentamientos proviene de áreas rurales, localidades vecinas u otras localidades de la provincia o de otras provincias del país: Chaco, Misiones, Corrientes, E. Ríos, Santiago del Estero.

En las ciudades medianas como Rafaela y Venado Tuerto se registra población local viviendo en asentamientos, como consecuencia del proceso de empobrecimiento de la clase media y ante la imposibilidad del acceso a la tierra urbana.

En la mayoría de los municipios, independientemente de su localización en el territorio provincial, el porcentaje de NBI supera al de población residente en asentamientos informales.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Con respecto a la situación laboral, la mayoría de la población se encuentra desocupada o subocupada. Predomina el trabajo informal u ocasional, variando el tipo de actividad según la ubicación de la localidad en el territorio provincial, siendo las prioritarias las de: changarines, cartoneros, pescadores en las localidades ubicadas sobre el frente fluvial, peones rurales o de quintas en la zona sur y centro. Dentro de estos últimos, cabe destacar la categoría de “trabajadores golondrinas” que llegan en una determinada época del año y se instalan permanentemente en la localidad, aumentando la población de los asentamientos en forma anual.

Las estrategias de sobrevivencia de la población se basan, fundamentalmente, en las huertas familiares para el consumo y la cría de animales de corral. En un alto porcentaje, al menos un integrante de la familia, es beneficiario de planes o programas sociales del Estado

En lo que respecta a la escolaridad, la población de los asentamientos en las pequeñas y medianas localidades de la provincia, presenta una alta tasa de analfabetismo en adultos y falta de escolaridad en los niños. Aquellos que están incluidos en las instituciones educativas –primarias-, no tienen una asistencia regular y existe un alto grado de deserción y repitencia. Es muy bajo el porcentaje de población adolescente que continúa los estudios secundarios.

En la casi totalidad de las localidades, el sistema educativo funciona como caja de resonancia de distintas problemáticas que exceden la relación enseñanza-aprendizaje. (PEP)

En relación con la salud, la situación es grave en las localidades próximas a zonas rurales, específicamente en el centro y norte del territorio provincial, la que se ve agravada

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

por la falta de ambulancias y de accesibilidad. La presencia de enfermedades como mal de chagas, tuberculosis y venéreas están ligadas a las situaciones de vulnerabilidad, lo que requiere de políticas de promoción, prevención, asistencia y rehabilitación.

La problemática de adicciones de adolescentes y jóvenes aparece mas marcada en las ciudades medianas que en las pequeñas.

Al mismo tiempo, existen problemáticas intrafamiliares complejas como violencia familiar, siendo el hacinamiento un factor que contribuye a la presencia de estas situaciones.

Con respecto a las redes sociales, en la mayoría de los asentamientos, las familias se han asentado por parentesco, conformando redes familiares que son funcionales a sus estrategias de supervivencia .

Casi un 62% de los asentamientos ubicados en las pequeñas y medianas localidades de la provincia, declaran poseer algún tipo de organización comunitaria. En las pequeñas localidades ubicadas en las áreas del centro y norte de la provincia –con condiciones físico-ambientales adversas-, esta organización es mas débil y se verifica menor existencia de equipamiento de salud, educación y comunitario. Generalmente son las áreas sociales de los municipios, las encargadas de atender la demanda de la comunidad

En las ciudades medianas, y pequeñas –fundamentalmente las que forman parte del aglomerado Gran Rosario y Gran Santa Fe- se verifica la existencia de organizaciones de base como vecinales y una importante presencia de instituciones publicas –escuelas, centros de salud, centros comunitarios,

comedores, etc- y religiosas, quienes atienden la demanda de la población.

En relación con el tema de la seguridad aparece como una problemática prioritaria y generalizada. La falta de ordenamiento urbano de los asentamientos, contribuye a agravar el problema ante la falta de calles, de alumbrado público, la existencia de pasillos, las grandes distancia al transporte público, etc.

2.2.3. Identificación de los principales problemas.

“El proceso de deterioro físico, social y económico que afecta la calidad de vida en los asentamientos informales refleja la íntima relación que hay entre las condiciones ambientales precarias, la pobreza y la productividad urbana. La falta de agua potable, las viviendas sobrepobladas tan típicas de estas barriadas están directamente relacionadas con el deterioro de las condiciones de salud, graves brotes epidémicos y enfermedades respiratorias de sus moradores. Estos hechos afectan directamente al pobre urbano.

Asentamientos informales del mundo entero carecen de sistemas sanitarios y de drenaje, lo que ocasiona la erosión del suelo y la contaminación de los recursos hídricos, y contribuye al aumento de la mortalidad y enfermedades de las familias de bajos recursos. Las condiciones de vivienda inadecuadas del pobre urbano deterioran seriamente su productividad laboral y su reproducción.

Para poder enfrentar el ritmo y la magnitud de los procesos de urbanización que proliferan en la mayoría de las ciudades de los países en vías de desarrollo, se requieren gobiernos municipales eficaces y pro-activos, gobiernos armados de políticas e instrumentos de planificación que les permitan encarar de manera creativa y eficaz no sólo la presión demográfica y la creciente

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

demanda de vivienda, infraestructura, suelos y servicios públicos, sino también el ya evidente deterioro ambiental.

Para poder darle marcha atrás a este proceso, se requiere la intervención del sector público mediante proyectos y programas integrados que fomenten las inversiones en infraestructuras sociales y físicas. Por una parte, estas intervenciones deben maximizar las inversiones públicas, y por la otra, movilizar recursos de los sectores privados y comunitarios. Sin esta asociación, será sumamente difícil lograr resultados sostenibles.¹⁰.

Los problemas expresados por los funcionarios municipales entrevistados en relación a la problemática habitacional de sus ciudades en forma general se refieren a las características comunes de asentamientos informales, las particularidades expresadas se relacionan con las siguientes situaciones:

- las condiciones habitacionales específicas de los asentamientos dan cuenta de la precariedad de las viviendas no sólo en cuanto a la falta de servicios y la materialidad (barro y paja en algunas ciudades del zona centro-norte) sino también en relación con las condiciones ambientales. Esta situación se ve agravada por la cría de animales, la cual se realiza prácticamente en el ámbito de la vivienda y en condiciones que implican riesgo para la salud de la familia.
- El hacinamiento habitacional. Esta situación no solo se verifica en los asentamientos sino también en los sectores formales de ingresos medios y medios bajos y que constituyen la demanda de vivienda que se registra en los municipios. Esta condición se puede verificar además si se compara el % de población con NBI

¹⁰ Acioly Jr., Claudio. Razón de los proyectos de regularización de los asentamientos informales: desde el mejoramiento de los asentamientos hasta la integración. *Institute for Housing and Urban Development Studies - IHS*

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

de las ciudades, en relación con el % de familias que vive en los asentamientos. Esta brecha implica para los municipios medianos y pequeños un promedio de NBI de 14,52% (según censo 2001) y un porcentaje promedio de familias que viven en asentamientos de 9,88% según la información brindada por los municipios a octubre de 2008 (Ver ANEXO VI)

- La falta de disponibilidad de tierras destinadas a políticas habitacionales es una constante en todos los municipios. La característica de aumento de valor que ha tenido la tierra urbana desde 2003 hasta la fecha que ha recuperado y sobrepasado su precio en dólares previo a la pesificación, hace imposible la compra de suelo urbano por las familias de escasos recursos y muy difícil la adquisición de tierra o la provisión de infraestructura por parte de los municipios.
- Los municipios en general plantean falta de recursos - económicos y humanos- para abordar las acciones necesarias en los asentamientos, así como también debilidades institucionales relacionada con la falta de capacitación de sus recursos y la necesidad de nuevas metodologías de gestión para abordar esta problemática. Esta característica se planteó en todas las entrevistas dentro de una variedad de situaciones en las cuales, por ejemplo, Santa Fe, Rosario, Rafaela, Venado Tuerto, presentan una importante capacidad de gestión y que pueden hacer importantes aportes a la gestión del programa.

2.3. Propuesta.

2.3.1. Dimensionamiento de la demanda de mejoramiento habitacional.

La demanda habitacional de los 19 municipios con los que contamos datos representa al 75% de los municipios y al 90% de la población de los 26 municipios analizados, puede estimarse en la

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

necesidad de proveer 43.692 soluciones habitacionales para una población estimada de 201.090 personas.

En este dimensionamiento se debe tener en cuenta que la ciudad de Rosario y Santa Fe requieren 33.215 (76%) de las soluciones habitacionales y que existen acciones encaradas por ambas ciudades para su provisión que deberán articularse con el programa.

En el caso de Santa Fe el municipio se propone como un objetivo en su plan urbano *“Promover la concreción de planes de vivienda de interés social, basados en una concepción del hábitat como espacio social de construcción de ciudadanía.”* Y dentro de las pautas para el desarrollo y ordenamiento de la ciudad: *“la gestión de tierras: banco de tierras, observatorio del mercado de tierras y gestión de grandes parcelas y tierras no urbanas del ejido”*¹¹.

En el caso de Rosario, el dimensionamiento del Programa Santa Fé Hábitat dependerá de su articulación con la actual ejecución del Programa Rosario Hábitat e implicará el establecimiento de una alianza estratégica entre ambos programas, no sólo para lograr el cumplimiento de objetivos comunes sino para replicar lecciones aprendidas.

2.3.2. Marco Lógico del Programa.

2.3.2.1. Justificación:

El problema de la baja calidad del hábitat popular y de los asentamientos informales no es un problema de planificación urbana o de vivienda, pues responde a la suma de dificultades estructurales asociadas a la pobreza y a las respuestas de la sociedad para contenerla y evitarla, por lo cual, los programas de regularización y de relocalización de asentamientos deben ser observados desde la perspectiva de las políticas sociales, lo cual diferencia a los programas de

¹¹ Plan Urbano Santa Fe Ciudad. Lineamientos. Julio de 2008.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

mejoramiento del hábitat popular de los programas de vivienda tradicionalmente concebidos.

Es desde la perspectiva del mejoramiento integral del hábitat que se ha formulado el Programa Santa Fe Hábitat, incorporando acciones integrales coordinadas en forma multidimensional a fin de favorecer la integración y el desarrollo sostenible de las comunidades involucradas, fortaleciendo además el concepto de ciudadanía, que implica que las personas puedan acceder armoniosamente a sus derechos cívicos, sociales, económicos y culturales, afrontando a su vez responsabilidades.

Así, aspectos jurídicos dominiales, urbanísticos, constructivos habitacionales y sociales que hacen a la protección y al incremento del capital humano y social de los habitantes de los asentamientos informales, se integrarán en un modelo de gestión que hará eje en el territorio como espacio de articulación de las acciones necesarias para el mejoramiento integral del hábitat.

El mejoramiento al cual nos referimos, se basa en la transformación de los actuales asentamientos informales en barrios formales de la ciudad, adecuando su actual conformación urbanística mediante el trazado y la consolidación de calles de acceso y vinculación con el entorno, el trazado y consolidación de calles y pasajes internos y mediante la subdivisión de la tierra en lotes perfectamente identificables susceptibles de ser titularizados.

Las acciones en relación con el ordenamiento urbano -nuevas calles y pasajes- permitirán el acceso de las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios urbanos como luz, agua, cloaca, gas, alumbrado, recolección de residuos, etc, permitiendo de esta forma el mejoramiento colectivo de las

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

condiciones de habitabilidad del asentamiento. El mejoramiento del hábitat de cada hogar se logrará en base a mejoramientos habitacionales para viviendas que al momento de la ejecución de los proyectos no cuenten con condiciones básicas de habitabilidad o que hayan sido impactadas por la intervención del Programa en el proceso de apertura de calles y pasajes.

Cada solución habitacional generada, tanto por la regularización del asentamiento o por la adjudicación de una vivienda nueva, será escriturada a favor de los beneficiarios a fin de que cada hogar alcance la seguridad jurídica que implica ser propietario.

El objetivo de integración social propuesto, requerirá participación, la cual debe ser observada en sus dos dimensiones: como derecho a la inserción y como deber de implicación. A través de la participación, los beneficiarios mejorarán sus necesidades básicas vinculadas al hábitat y darán además satisfacción a otras necesidades también elementales como el sentido de pertenencia, de desarrollo de sus capacidades, de ser reconocido como actores sociales y como protagonistas de los procesos que los incumben.

Los proyectos de mejoramiento así formulados y ejecutados lograrán movilizar a la comunidad, estimularan la apropiación del hábitat mejorado y permitirán un mejor intercambio grupal y el fortalecimiento de los vínculos interpersonales entre los vecinos. Como resultado de estas acciones los hogares beneficiarios deben conocer y utilizar responsablemente los servicios y recursos institucionales y comunitarios a los que tendrán acceso y deben insertarse e integrarse a la vida de la ciudad de la cual formarán parte.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Por otra parte, en tanto que los asentamientos informales han sido la respuesta que los sectores populares han encontrado a sus necesidades de un espacio para vivir en las ciudades, como consecuencia de la lógica de producción del territorio, con el fin de que el Programa propuesto sea efectivamente una solución sustentable y sostenible, deberán proveerse además, mecanismos que faciliten el acceso a la tierra a las familias de recursos insuficientes.

El Gobierno de la provincia de Santa Fe, dispone de los recursos necesarios para la ejecución de un Programa de estas características, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a. La magnitud y la complejidad e las acciones a emprender, en relación a experiencias exitosas similares que se están ejecutando como el Programa Rosario Hábitat, las acciones de regularización llevadas adelante por el Municipio de Santa Fe, y los proyectos encarados a través del Promeba.
- b. Existen en la actualidad un número importante de acciones gubernamentales que destinan recursos humanos y financieros en el ámbito de los asentamientos informales y que, coordinados adecuadamente en función a objetivos comunes, contribuirán sin lugar a dudas en el mejoramiento de la calidad de vida de los futuros beneficiarios.

2.3.2.2. Definición de Objetivos.

Objetivos Generales del Programa Santa Fe Hábitat

Contribuir a mejorar la calidad de vida de la población y la democratización del acceso a la ciudad a partir de la regularización de los asentamientos informales y la mejora del acceso al suelo urbanizado de las familias que están fuera del mercado formal de tierra y vivienda en las ciudades de la provincia de Santa Fe.

Objetivos Particulares.

Integrar urbanística y socialmente a los habitantes de asentamientos irregulares de las ciudades en la provincia de Santa Fe.

Generar nuevas urbanizaciones que den respuesta a la demanda habitacional de las familias de recursos insuficientes.

Disponer de normativas y herramientas económico-financieras que faciliten el acceso al suelo urbano de las familias de recursos insuficientes.

2.3.2.3. Definición de Componentes.

El Programa está compuesto por los siguientes componentes:

- i. Infraestructura, equipamientos, soluciones habitacionales y saneamiento ambiental.
- ii. Gestión de tierras y regularización de la tenencia.
- iii. Promoción de actividades sociales y comunitarias
- iv. Gerenciamiento de los proyectos.
- v. Adecuación del marco normativo
- vii Adecuación de herramientas económico - financieras

2.3.2.4. Definición de Productos

Cada Componente incluirá los siguientes Productos:

i. Construcción de infraestructuras, equipamientos y soluciones habitacionales y saneamiento ambiental

- a. Accesibilidad vial: Trazado y apertura de calles y pasajes, construcción, ampliación y/o completamiento de las obras de mejoramiento de la red vial interna con conectividad a una vía principal, cuando corresponda.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

b. Agua corriente: construcción, ampliación y/o mejoramiento de la red de distribución de agua potable y acometida intradomiciliaria.

c. Desagüe cloacal: construcción, ampliación y/o mejoramiento de redes de distribución cloacal, desde su conexión a la red general con conexión a cada lote.

d. Desagües Pluviales: construcción, ampliación y/o completamiento de las obras de alcantarillado y drenaje de aguas de lluvias y la conexión a la red principal o su conducción hacia la fuente de agua receptora.

e. Energía eléctrica: construcción, ampliación y/o mejoramiento de redes de distribución incluyendo, en los casos que corresponda, la subestación transformadora y la red de media tensión, y acometidas hasta el pilar de cada lote, incluyendo el pilar.

f. Obras de protección ambiental: construcción, ampliación, remodelación de obras de protección ambiental.

g. Alumbrado: ampliación y/o construcción de la red de alumbrado público de la red vial interna de los asentamientos regularizados y de las nuevas urbanizaciones.

h. Gas: construcción, ampliación y/o mejoramiento de la red de distribución de gas y red de gas intradomiciliaria hasta conexión a la vivienda.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

i. Nexos de Infraestructuras: construcción de nexos de las nuevas redes de infraestructura a las redes existentes.

j. Arbolado: provisión de un árbol para cada uno de los lotes frentistas.

k. Veredas: construcción de veredas perimetrales y de pasillos internos.

l. Paqueteros y cestos para residuos: Provisión de un paquetero cada dos viviendas y de cestos para espacios públicos.

m. Equipamientos comunitarios: construcción, ampliación y/o mejoramiento de equipamientos.

n. Mejoramientos habitacionales: mejora de la calidad constructiva y condiciones de habitabilidad de las viviendas nuevas.

p. Reconstrucción parcial de viviendas: reconstrucción de partes de viviendas demolidas por corrección de límites medianeros o apertura de calles o pasajes.

q. Vivienda nueva: construcción de viviendas nuevas para relocalizaciones.

r. Provisión de nuevos lotes con servicios.

ii. **Gestión de tierras y regularización de la tenencia.**

a. Estudios dominiales y formulación de estrategias de regularización dominial.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

- b. Búsqueda y gestión de tierras libres para ser aplicada a relocalizaciones y/o esponjamientos.
- c. Transferencia a favor de los municipios del dominio de tierras ocupadas por asentamientos informales para su regularización.
- d. Gestión y aprobación de proyectos de subdivisión del suelo.
- e. Asistencia legal a los beneficiarios para la formalización de la tenencia de terrenos y la futura escrituración de nuevos lotes y/o unidades funcionales.
- f. Adjudicación de nuevas viviendas.

iii. Promoción de actividades sociales y comunitarias

- a. Talleres participativos de concertación y planificación: organización y coordinación de talleres.
- b. Motivación sociocultural: acciones permanentes de acompañamiento social a los beneficiarios, promoción de actividades de participación, construcción de acuerdos y/o resolución de conflictos.
- c. Acciones sociales articuladas: articulación de diferentes acciones gubernamentales focalizadas en los asentamientos a regularizar y sus áreas de influencia.
- d. Iniciativas para el incremento del capital social y humano: iniciativas recreativas, culturales, deportivas, de capacitación, de prevención de riesgos, de sostenimiento del uso de servicios, de asistencia a

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

cooperativas y otras generadas a instancias de la identificación de necesidades por parte del mismo Programa, sin que existan acciones gubernamentales que las contemplen o que sea necesario complementar o articular.

iv. Gerenciamiento de Proyectos.

a. Diagnósticos y formulación de proyectos - ambientales, urbanísticos y sociales-, necesarios para la formulación de cada uno de los proyectos. Relevamientos físico cartográficos y censos de hogares, georreferenciamiento y análisis. Formulación de cada Proyecto Territorial.

b. Planificación y Monitoreo: planificación inicial y seguimiento del ciclo de ejecución de los proyectos. Monitoreo de indicadores de proceso y de resultado. Análisis de la ejecución de los productos en base a información georreferenciada. Desarrollo de las herramientas de información necesarias. Identificación de aspectos críticos.

c. Análisis económicos y financieros: análisis de costos de inversión y mantenimiento; cálculo del presupuesto a corto y mediano plazo; análisis de impuestos, tasas y tarifas; estrategia de financiamiento estrategia de contratación.

d. Capacitación: entrenamiento a los integrantes de los equipos técnicos en el uso de herramientas de gestión y técnicas de trabajo con la comunidad, etc.

e. Comunicación social: desarrollo y ejecución de un plan comunicacional con la suma de actores

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

relacionados con el Programa.

f. Coordinación interinstitucional del Programa: acciones de integración de acciones gubernamentales y/o organizaciones sociales en el territorio sujeto a regularización.

g. Desarrollo de estrategias de atención a la problemática de seguridad: análisis y definición de estrategias de abordaje al problema de seguridad como condicionante del Programa.

v. Adecuación del marco Normativo

a. Estudio y formulación de Normas: análisis del marco legal actual y formulación de anteproyectos normativos necesarios para el correcto desenvolvimiento del Programa.

b. Gestión de anteproyectos: acciones conducentes a la aprobación de anteproyectos.

2.4. CAPACIDADES Y RECURSOS DEL GOBIERNO PROVINCIAL.

2.4.1. Análisis Institucional y de Actores Involucrados.

En este ítem se analizan los elementos jurídicos, las políticas y las instancias institucionales que darán marco a la ejecución del Programa Santa Fe Hábitat. Se incluyen los elementos pertinentes de la Constitución Provincial, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley del Ambiente de la Provincia, la Ley de Intereses Difusos, la Ley 11.220/94: Ente Regulador de Servicios Sanitarios, el Código de Faltas de la Provincia de Santa Fe (Ley 10.703), la Ley provincial 11.730 sobre áreas inundables, las “Normas para anteproyectos de planes estructurales de desarrollo urbano” (Decreto Nº 07317), además del Proyecto de Ley de Reforma del Sistema Tributario de la Provincia enviado a las cámaras legislativas por el ejecutivo.

A modo de referencia, se incluyen dentro del marco normativo, el Plan Estratégico Territorial y el Programa de reducción de riesgos y desastres del PNUD.

Dentro del ítem Políticas e Instancias Institucionales se contemplan, el Plan Estratégico Provincial, la Política de Desarrollo Social y el nuevo enfoque propuesto para la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

2.4.1.1. Elementos Jurídicos.

Constitución Provincial

La **Constitución** de la provincia de Santa Fe establece la igualdad de todos los habitantes de la provincia ante la ley, la obligación del estado de remover los obstáculos económicos y sociales que limiten de hecho la igualdad y la libertad e impidan el desarrollo y la efectiva participación de todos en la vida política, económica y social de la comunidad. (art.8). Establece también que la propiedad privada es inviolable y solamente puede ser limitada con el fin de que cumpla una función social, que la iniciativa económica no puede

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

desarrollarse en pugna con la utilidad social, pudiendo limitarse por ley y con medidas que encuadren en la potestad del gobierno local (art. 15).

Determina que el Estado debe procurar a sus habitantes un nivel de vida que asegure su bienestar especialmente en alimentación, vestido, vivienda, salud y servicios sociales (art.21).

Ley de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable

La **ley del ambiente**: la ley 11.717 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable establece como objeto, entre otros, asegurar el derecho de toda persona a un ambiente saludable, ecológicamente equilibrado y adecuado para el desarrollo de la vida, (art.1). Establece que la preservación del medio ambiente comprende el Ordenamiento Territorial y la planificación de los procesos de urbanización, la utilización racional del suelo en función del desarrollo sustentable, la protección y gestión de los recursos hídricos y de las áreas naturales protegidas, la coordinación de las políticas ambientales a nivel interjurisdiccional y la gestión conjunta de ecosistemas orientada al desarrollo sustentable (art.2).

Determina que la autoridad de aplicación es la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable siendo sus atribuciones entre otras coordinar con los Ministerios, Municipalidades y Comunas la ejecución de las normas relativas al medio ambiente y desarrollo sustentable, controlar el efectivo cumplimiento de la ley y su reglamentación, controlar el estado del medio ambiente y de los recursos naturales, fiscalizar el uso del suelo y subsuelo, agua, aire y otros recursos, (art. 4)

Ley Orgánica de Municipalidades

Ley Orgánica de Municipalidades N° 2.756 establece que todo centro urbano con una población mayor a diez mil habitantes tendrá una Municipalidad, que estas se dividirán en dos categorías siendo de primera categoría las que tengan más de doscientos mil

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

habitantes y de segunda categoría las que tengan entre diez mil un habitantes y doscientos mil (art.1). Establece que las municipalidades son independientes en el ejercicio de sus funciones, que pueden establecer impuestos, tasas, derechos o contribuciones, (art 2), que las municipalidades confeccionarán su expediente urbano y plan regulador, que contendrá las previsiones necesarias de su organización y el desarrollo futuro de la ciudad, (art.3), que corresponde en propiedad a las Municipalidades todos los terrenos fiscales baldíos, o sin propietario y que en todo juicio sobre inmueble contra propietarios desconocidos, la municipalidad será parte y deberá ser notificada previamente. (art.5).

Establece que son bienes privados de las Municipalidades todos los terrenos baldíos, los sin propietario y los que pertenezcan al fisco provincial excepto los que reserva el Gobierno Provincial para obras de utilidad pública. Dispone que en el ejercicio de las funciones que les son propias los Municipios forman sus rentas, pudiendo establecer impuestos, tasas, derechos o contribuciones, sobre las materias que la propia ley regula, como ordenar las obras públicas que exijan las necesidades del municipio, el ensanche y apertura de calles, la formación de nuevas plazas, paseos, parques o avenidas, la construcción de caminos, puentes, calzadas, acueductos y la delimitación de la ciudad; determinar la altura de los edificios particulares, la línea de edificación, el ancho de las ochavas, la nivelación de las calles de la ciudad y la distancia que deben guardar los propietarios de predios contiguos para construir cercos o paredes medianeras.

La Ley dispone que son impuestos, tasas, derechos, contribuciones y rentas municipales, las que se establezcan, entre otros asuntos o materias, sobre afirmados y conservación de caminos, apertura de calles, numeración de edificios, nivelación de veredas, contribución de mejoras, al terreno baldío, a la ocupación del suelo y subsuelo de las calles y demás sitios del dominio municipal, y en general,

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

cualquiera otra renta no especialmente enumerada en la ley, pero que por su índole sea de carácter municipal. Se aclara expresamente que esta clasificación es de carácter enunciativo y no limita facultades a las municipalidades para crear recursos y nuevas rentas, a condición de que respondan a contribuciones y tasas de servicios y que sean compatibles con la Constitución Provincial y Nacional.

Ley de Intereses Difusos.

La ley provincial de Intereses Difusos Nº 10.000 establece en su art. 1: “Procederá el recurso contencioso-administrativo sumario contra cualquier decisión, acto u omisión de una autoridad administrativa provincial, municipal o comunal o de entidades o personas privadas en ejercicio de funciones públicas, que, violando disposiciones del orden administrativo local, lesionaran intereses simples o difusos de los habitantes de la Provincia en la tutela de la salud pública, en la conservación de la fauna, de la flora y del paisaje, en la protección del medio ambiente, en la preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico, en la correcta comercialización de mercaderías a la población y, en general, en la defensa de valores similares de la comunidad.”

Ente Regulador de Servicios Sanitarios

La ley 11.220/94 establece que el **Ente Regulador de Servicios Sanitarios (ENRESS)** tiene como función ejercer el poder de policía sobre la prestación del Servicio en todo el ámbito de la Provincia. En este sentido, dicta las reglamentaciones necesarias para cumplir su cometido y controla la aplicación del marco regulatorio en la provisión del servicio. A ese fin, puede ejercer el poder de inspección, revisión, sanción, y demás atribuciones propias de la competencia otorgada.

Código de Faltas de la Provincia de Santa Fe

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

El Código de Faltas de la Provincia de Santa Fe (Ley 10.703) establece que quien instigue o participe necesariamente en la ejecución de una falta será sometido a las sanciones establecidas para la misma.

El CAPITULO II - Contra el equilibrio ecológico considera, en su art. 137 (Ex 125), que el que indebidamente atentare contra los ecosistemas o la naturaleza, sea fauna, flora, gea, atmósfera, nacientes de cuencas hídricas, lagos, ríos y cursos naturales de agua, con peligro concreto para el equilibrio ecológico, siempre que el hecho no constituya delito, será reprimido con arresto hasta sesenta días y multa hasta veinte jus.

Ley 11.730:

La ley provincial 11.730, establece como objeto en su ARTICULO 1 que “el régimen de uso de bienes situados en las áreas inundables dentro de la provincia, queda sujeto a las disposiciones de la presente ley.

La autoridad de aplicación de esta ley es el Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda de la Pcia. de Santa Fe, con incumbencia a organismos y terceras personas en relación a la problemática de inundaciones y daños erosivos provocados por acción de las aguas. Intervendrá en sede administrativa dirimiendo los conflictos entre particulares cuando afecten intereses del Estado Provincial. Sus decisiones son susceptibles de los recursos reglamentados en la legislación administrativa y contencioso administrativa. Actuará como perito en caso de conflictos ocasionados por aplicación de la presente ley.

Normas para anteproyectos de planes estructurales de desarrollo urbano

El Decreto N° 07317 establece en sus considerandos que cualquiera sea el tamaño y la especialización de la función regional del hecho urbano, siempre existe una forma determinada de

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

insertarse en el paisaje y de conectarse con las redes que lo estructuran a fin de resguardar el bienestar, la salud y la seguridad de sus habitantes. Define el planeamiento urbano –físico-, como planeamiento de la obra pública y privada.

Ante el hecho de que en el corto plazo, los pueblos y ciudades continuaran ejecutando obras, establece la necesidad de fijar lineamientos generales para estas obras necesarias y para este crecimiento a corregir que, cuyos costos de corrección son siempre mayores que la oportuna inversión en la solución correcta

Se sigue el criterio de referir los lineamientos generales a los elementos estructurales, al paisaje natural en su relación con el hecho urbano y a los elementos estructurales del suelo urbano.

A tales fines, se creo una Comisión Especial para el estudio del Anteproyecto del Código de Planeamiento Edilicio y de Saneamiento quien avanza en la definición de los lineamientos principales que deberá seguirse en el planeamiento y desarrollo de los centros urbanos de la Provincia, para su aplicación en los futuros planes reguladores urbanos que deben realizarse de acuerdo a las disposiciones de las leyes 2439 y 2756, y de lo cual los planes estructurales constituye la primera etapa.

Así, el Decreto 07317 aprueba las “Normas para anteproyectos de planes estructurales de desarrollo urbano” preparado por la Comisión Especial.

Reforma Tributaria.

El Proyecto de Ley de Reforma Tributaria enviado al Congreso Provincial por parte del Ejecutivo define como sus principios rectores:

Inclusión Social

Equidad Tributaria y Equilibrio Intersectorial

La Contribución al crecimiento de la Infraestructura Social

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

El Desarrollo Sustentable

Nueva Relación Estado-Ciudadano

El Principio de Desarrollo Sustentable plantea al equilibrio territorio, la mejora de la distribución espacial, la protección del hábitat y de la capacidad productiva básica de la provincia como fundamentos importantes para el impulso de transformación integral del impuesto inmobiliario.

En materia de Impuesto Inmobiliario Urbano, el proyecto elevado se caracteriza por tener un muy bajo impacto. Sobre 492.000 partidas (40% del total) distribuidas en municipios y comunas, se verá incrementada su carga fiscal en un máximo de \$23,15 al año o 6 CENTAVOS por día. Esto constituye un tratamiento promocional y diferenciado que tendrán aquellos propietarios de vivienda social, jubilados y pensionados de nuestra provincia, que no alcancen beneficios exentivos especiales.

El método valuatorio propuesto en reemplazo del vigente, surge del amplio consenso que se construyera a lo largo de los últimos 6 años a partir del Decreto N° 1606 del 17 de julio de 2002 suscripto por el entonces gobernador Carlos Reutemann, en el cual intervinieron las Universidades Nacionales, el INTA, la CONAE, el Servicio de Catastro e Información Territorial, las 362 comunas y municipios, la Junta Central de Valuaciones, cooperativas, acopiadores, bancos y profesionales (agrimensores, arquitectos, martilleros).

Plan Estratégico Territorial: tiene como objetivo la planificación de un *modelo deseado del territorio nacional*, mediante la formación de consensos, a partir del trabajo conjunto de equipos técnicos de los gobiernos provinciales, coordinados por el equipo técnico de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública.

Programa de reducción de riesgos y desastres. PNUD: se propone plantear pautas de planificación que tiendan a reducir la vulnerabilidad humana frente a los peligros naturales, reconociendo que son los procesos adoptados para alcanzar los objetivos los que determinan la capacidad de reducir los riesgos de desastre. El documento plantea que un factor del desarrollo que aumenta los riesgos de desastre lo constituye el crecimiento de asentamientos informales y tugurios en los centros urbanos

2.4.1.2. Políticas e Instancias Institucionales.

Plan Estratégico Provincial

La reforma del Estado propuesta por el gobierno provincial supone un cambio de paradigma que implica pasar de un Estado que actúa por reacción a demanda a otro que garantice derechos, generando una nueva forma de legitimidad que impacte en la cultura política de nuestra sociedad. Esto implica llevar adelante políticas que garanticen desde su integralidad, el ejercicio pleno de la ciudadanía y el fortalecimiento del tejido social.

En este contexto, la organización de la provincia en cinco regiones supone un proyecto global de transformación territorial con una nueva escala de proximidad entre Estado y ciudadanía, produciendo la integración de territorios hasta ahora desconectados - en su doble sentido: socio-económico y territorial- y el equilibrio de las capacidades provinciales.

Las regiones son pensadas como espacios de planificación, participación ciudadana y concertación entre actores. Los nodos se constituyen en núcleos de articulación, concentración, distribución y redistribución de capacidades, información y recursos y se interrelacionan entre si de una manera no jerárquica y en conjunto facilitan la integración de los actores regionales. La regionalización se entiende como la conjunción de tres componentes:

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

descentralización, planificación estratégica y participación ciudadana.

La Descentralización Implica conceptualizar la provincia como una gran red territorial. Descentralizar funciones en regiones y dotar de mayores competencias a municipios y comunas generando una efectiva aproximación del gobierno provincial a la ciudadanía y estableciendo las condiciones de posibilidad para la autonomía y el desarrollo local.

La Planificación estratégica territorial se visualiza como una herramienta colectiva de análisis, participación ciudadana y toma colectiva de decisiones donde los principales actores territoriales acuerdan estrategias a largo plazo para transformar las tendencias negativas y potenciar las capacidades provinciales. Se plantea como un marco de referencia compartido que integra dos ámbitos que actúan en forma simultánea e integrada: el intragubernamental y el publico-privado.

El Plan es el producto de un diagnóstico participativo realizado a través del proceso de las Asambleas Ciudadanas en cada una de las cinco regiones, que incluyeron a todos los sectores: autoridades locales y provinciales, representantes de todos los niveles del Estado y sociedad civil. Esto constituyó la primera fase del PEP. Estas asambleas se desarrollaron en tres instancias según tres ejes:

- Físico-ambiental
- Económico-productivo
- Socio-institucional

Este proceso definió la visión de una provincia de “Santa Fe integrada y solidaria, con equilibrio territorial, calidad social y desarrollo económico sustentable en la articulación entre Estado, Mercado y Sociedad Civil” y el sostenimiento de valores de:

- Acceso universal a los bienes públicos

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

- Sostenimiento de una perspectiva de género para la igualdad de oportunidades
- Valoración de la diversidad y respeto a las minorías
- Superación de la pobreza y la vulnerabilidad
- Ampliación de los espacios de participación ciudadana
- Desarrollo sostenible y cuidado del ambiente
- Prioridad del trabajo con niños y adolescentes
- Equilibrio territorial e interregional

Dentro de las líneas Estratégicas Provinciales la definición de Calidad Social parte de considerar que el principal indicador de calidad social de una comunidad es la capacidad de inclusión individual y colectiva de los diferentes sectores. Esta estrategia contiene –junto a otros- al Programa “Hábitat para la inclusión”, que se sustenta en considerar el acceso al hábitat como factor de lucha contra la pobreza y la desigualdad y condición para la inclusión social y la construcción de ciudadanía, como resultado integrado de las políticas sociales.

Política habitacional

La nueva gestión de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, ha planteado un giro en la política de vivienda provincial, superadora de la visión asistencialista basada en la entrega de techos sin una planificación urbana adecuada. Este nuevo modelo de gestión se inserta en el marco del proyecto de transformación territorial -regionalización-, propuesto por la gestión provincial, sustentado en la descentralización, la planificación estratégica y la participación ciudadana, y propone favorecer las estrategias conjuntas con otros organismos en pos de un hábitat inclusivo

Los ejes fundamentales que definen las acciones propuestas por la DPVyU se basan en:

- 1/ **El análisis de la demanda actualizada en la provincia**, incorporando programas que atiendan la diversidad de la

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

demanda, reconociendo las particularidades de cada región y en relación al medio urbano, suburbano y rural.

2/ **Hacer eficientes los programas.** Modernización de la estructura organizacional y de comunicación de la DPVyU, permitiendo una mayor capacidad de coordinación y eficiencia en la implementación de los programas y proyectos.

3/ **Titularización de viviendas sociales (FONAVI)** Escrituración de las viviendas ejecutadas por la DPVyU -más de 61.000 grupos familiares-, que por diversas causas, no tienen regularizada la situación dominial, edilicia y ocupacional de las unidades habitacionales. Esto implica mayor presencia del Estado y tiende a fortalecer redes sociales barriales.

Política de desarrollo social

En materia de desarrollo social, los fundamentos políticos de la gestión se sustentan en la necesidad de la implementación de **Programas Sociales para la Inclusión**, entendiendo que la situación de pobreza de gran parte de la población, constituye la manifestación más relevante de la crisis que sufre nuestra sociedad.

Se entiende la pobreza en un sentido multidimensional, relacionada no solo con el nivel de ingreso sino también con el deterioro de la condición humana en términos de nutrición, salud y educación; dominio de la tecnología; responsabilidad, solidaridad y conciencia histórica; autonomía y capacidad de participación y asociación; sentido de pertenencia al colectivo y adscripción a las normas que hacen posible la convivencia. Esta conjunción de carencias produce un aumento creciente de la desigualdad, lo que requiere necesariamente, de la recuperación del tejido social y el fortalecimiento de servicios y vínculos.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

La política de desarrollo social considera el acceso al hábitat como un factor fundamental en la lucha contra la pobreza, la desigualdad y la marginalidad y su abordaje se constituye en un factor de inclusión social y construcción de ciudadanía.

Asumiendo que el tema de la vivienda ha sido históricamente una de las deudas sociales pendientes en la provincia de Santa Fe, si se considera el alto y persistente déficit habitacional a lo largo del tiempo, hoy se hace necesario abordarlo desde una visión superadora de la perspectiva de vivienda como obra pública para llegar a la visión de hábitat desde el concepto de ecología social y ambiental.

“En este sentido, el hábitat es el ambiente físico, cultural y social donde se desarrolla la vida de las personas, cuyo diseño deberá facilitar la apropiación del espacio público y de los servicios con autonomía, pertenencia y responsabilidad, posibilitando la existencia de vínculos solidarios y participativos en el ámbito de la vida en comunidad, como resultado del diseño integrado de todas las políticas sociales (educación, salud, asistencia, seguridad, infraestructura, etc.).”¹²

2.4.2. Acciones en curso que puedan interactuar con el programa.

Este análisis incluye las acciones actualmente en curso que pueden interactuar con la ejecución del programa. En ese sentido se destacan los programas de la DPVyU, el Promeba, el Programa de Descentralización, el programa de Regularización Dominial y las acciones que los Municipios y Comunas están ejecutando.

Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo:

Programas actualmente en ejecución:

¹² Documento Plan Estratégico Provincial

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

- **Administración Municipal/Comunal:** ejecución de viviendas mediante co-gestión con los gobiernos locales.
- **Créditos Con Garantías Hipotecarias A Propietarios De Terrenos:** créditos hipotecarios para vivienda única al propietario de un terreno apto.
- **Créditos Reintegrables Para Materiales Y Conducción Técnica:** créditos para materiales y conducción técnica para la ejecución de viviendas unifamiliares con la participación de municipios o comunas como administradores de la obra.
- **Ejecución De Viviendas A Través De Entidades Intermedias:** aporte del personal técnico - administrativo y la mano de obra por parte de la Entidad, sus asociados contribuyen con los terrenos, y la DPVyU solventa el aspecto financiero y el control técnico.
- **Lote Propio:** créditos para la ejecución de viviendas individuales para propietarios de terrenos que no cuentan con ingresos suficientes y/o no acceden a la financiación de la banca privada.
- **Programa Federal De Emergencia Por Cooperativas De Trabajo:** construcción de unidades habitacionales a través de cooperativas de trabajo integradas por planes de jefes de familia y desocupados.
- **Programa Federal I:** construcción de conjuntos de viviendas (11.000 unidades en Santa Fe) con fondos del tesoro nacional transferidos a la provincia, a través de empresas constructoras en el marco de procesos de licitación, fiscalizados y adjudicados por la DPVyU.

Promeba:

El Programa Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) ejecutado por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios del Gobierno Nacional, a través de la Unidad Ejecutora Provincial que depende de la Subsecretaría de Financiamiento Internacional, tiene como finalidad mejorar la calidad de vida y contribuir a la inclusión urbana y social de los hogares de los segmentos más pobres de la población residentes en villas y asentamientos irregulares, a través de la formulación y ejecución de proyectos barriales integrales.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Estos tienen como objeto consolidar a la población beneficiaria en el lugar que habitan, a través de los siguientes componentes:

- Legalización de la tierra
- Provisión de infraestructura, equipamiento y saneamiento ambiental
- Incremento del capital social y humano
- Fortalecimiento de la capacidad de gestión

La población objetivo son los barrios con hogares con un 75% de NBI y 75% bajo la línea de pobreza.

Proyectos Promeba II - Etapas 1 - Proyectos en ejecución

Localidad	Barrio	Cantidad de familias
Santo Tomé	El Chaparral	210
Puerto Gral San Martín	Fátima	190
Villa Constitución	San Miguel Arcangel, Lujan, Evita	470
Santa Rosa de Calchines	Malvinas	77
TOTAL (montos de obra oficiales)		947

Etapas 2: Proyectos en formulación

Localidad	Barrio	Cantidad de familias
Reconquista	Guadalupe, Luján, Nuevo Luján	950
Pérez	Cabín Nueve	850
TOTAL		1800

Programa Rosario Hábitat.

El Programa Rosario Hábitat tiene la finalidad de promover la equidad social y la reducción de la pobreza, recomponiendo la situación de fractura urbana de los 91 asentamientos irregulares con que cuenta la ciudad de Rosario y que involucra a cerca de 155.000 personas.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

El objetivo del Programa es *“encauzar los procesos de ocupación informal y mejorar la calidad de vida de la población de asentamientos irregulares en la ciudad de Rosario, promoviendo la integración física y social de dichas áreas informales a la ciudad formal.*

Para lograr esto, se propone incorporar *“mejoras en la infraestructura urbana, la oferta de servicios sociales y la regularización de las propiedades de las poblaciones beneficiarias”,* financiando *“proyectos integrados de mejoramiento barrial en asentamientos irregulares, combinando inversiones en infraestructura requeridas para su regularización, con el desarrollo social, con vistas a incrementar el capital humano y social de estas comunidades”.* (S.P.V. 2002: s/n)

“La transformación de los asentamientos irregulares en barrios formales” se ejecuta a través de las siguientes acciones: a/ordenamiento del tejido urbano de las villas y reordenamiento del loteo para la provisión de infraestructura básica; b/ mejoramiento habitacional para las familias que permanecen en el barrio; c/ construcción de viviendas con infraestructura para las familias que deban ser relocalizadas; d/ regularización dominial; e/ fortalecimiento de redes sociales con la participación de los beneficiarios en todo el proceso; f/ atención integrada de niños y adolescentes; g/ acciones de capacitación, educación e inserción laboral para jóvenes. h/ consolidación, apoyo técnico y desarrollo funcional de incubadoras de microempresas; i/ comunicación permanente con la comunidad a través de periódicos, radios, etc.

Actualmente el Programa se ejecuta en seis asentamientos de la ciudad beneficiando a 5.600 familias encontrándose en gestión el financiamiento de una segunda etapa que beneficiará a 7500 familias.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Programa de Regularización Dominial.

El Programa se propone regularizar la situación dominial de familias asentadas en lotes privados, que no hayan podido adquirir seguridad jurídica sobre la misma por diferentes motivos. Entendiendo que la tenencia segura es constitutiva del derecho a la vivienda digna y hace efectiva la justicia social donde las familias viven; el Estado provincial se propone instrumentar acciones tendientes a dicha temática, lo que posibilitara a estas familias el acceso a créditos, alquileres y circulación de bienes. El Programa se propone así, que las familias alcancen su escritura traslativa de dominio o su acta notarial de dominio, en el marco de la Ley Nacional 24.374 (Ley Pierri).

Se ha iniciado la reforma de la Unidad Ejecutora existente, conformandola con la participación del Ministerio de Desarrollo Social, el Ministerio de Justicia, a través de la Escribanía General de Gobierno y el Ministerio de Gobierno a través de la Secretaría de Municipios y Comunas.

El programa plantea habilitar tres vías de escrituración:

- A través de la Escribanía General de Gobierno,
- Por convenio con el Colegio de Escribanos
- A través de un Registro de Escribanos.

Se prevé avanzar con los procesos de regularización con el criterio territorial de la regionalización y priorizando expedientes de larga data sin resolver.

Programa de Regionalización y Descentralización.

Este programa es desarrollado por el Ministerio de Gobierno a través de la Secretaría de Municipios y Comunas. Se plantea como objetivo desarrollar un proceso participativo de innovación institucional en los gobiernos intermedios que promueva una democracia de proximidad.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Son sus Objetivos Específicos.

- Lograr que todas las áreas de la Provincia de Santa Fe confluyan en una única organización regional que permita planificar integralmente el desarrollo territorial y social.
- Promover la participación ciudadana y la concertación entre actores en las regiones de la Provincia de Santa Fe.
- Generar las capacidades necesarias al interior del gobierno provincial para potenciar el proceso de gestión estratégica.

Estos objetivos se llevarán adelante a través de la implementación de una Oficina de Coordinación de Proyecto que tendrá como principal objetivo la determinación de las líneas de trabajo, el impulso y la dirección de las acciones, la gestión financiera y el seguimiento y evaluación de las actividades. Entre las actividades planteadas por el proyecto es importante destacar:

- Las Asambleas Ciudadanas, que involucren a los vecinos en el proceso de planificación estratégica.
- La definición de una Lista de Indicadores a Escala Regional.
- La realización de Talleres y Seminario Temáticos.
- La sensibilización y capacitación de funcionarios públicos sobre las temáticas surgidas en las asambleas, y herramientas de planificación, gestión estratégica y descentralización.
- La conformación de los Consejos Regionales y la sensibilización y capacitación de sus integrantes.
- La realización de Encuentros sobre Finanzas Locales y la capacitación y sensibilización de las autoridades locales y secretarios de hacienda.
- La implementación de los núcleos gerenciales de los Centros Cívicos de cada Región en los Nodos de Rosario, Santa Fe, Rafaela, Venado Tuerto y Reconquista.
- La conformación de Gabinete Interministerial y su involucramiento en el proceso de regionalización.

El Programa parte de la necesidad de considerar cuidadosamente los aspectos de finanzas. Dotando a los actores provinciales y locales de capacidades específicas para comprender los debates actuales en la materia y manejar herramientas actualizadas de financiamiento. Se propone al interior de cada región de Santa Fe una discusión en torno a fuentes de financiamiento nuevas y existentes, la coparticipación, la autonomía municipal, los instrumentos de financiamiento local e internacional, el trabajo de municipios en red, la recaudación y niveles de competencia, financiamiento para el desarrollo productivo.

Por otro lado la consolidación del Gabinete Interministerial, permitirá trabajar con estructuras organizacionales innovadoras, diferentes a las tradicionalmente existentes en la administración pública provincial, y capaces de dar respuesta a esta nueva concepción de estado regional. Esto motivó recientemente al gobierno provincial de Santa Fe a conformar gabinetes ministeriales sectoriales, donde se trabaja por áreas (físico-ambiental; socio-institucional; y económico-productivo) en cada región, y en donde los ministerios funcionan como una unidad de planificación integral. Estas nuevas estructuras comenzaron a trabajar hace pocos meses y requieren ser fortalecidas

Acciones desarrolladas en Municipios y Comunas.

Las capacidades y recursos con que cuentan los municipios de la Provincia de Santa Fe presentan una situación variada.

Con respecto a las grandes ciudades, la ciudad de **Rosario** cuenta con una larga experiencia de gestión local basada en un modelo participativo como plataforma de definición de las políticas públicas a escala local. En este marco, se ha desarrollado una importante tarea de planificación estratégica y ordenamiento urbano territorial.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

En relación a las políticas de Mejoramiento del Hábitat, la formulación y ejecución del Programa Rosario Hábitat, basado en el nuevo paradigma de abordaje a los problemas de la pobreza urbana ha posibilitado la formación y capacitación de recursos humanos en una modalidad de trabajo multidisciplinar, al mismo tiempo que la coordinación de áreas intragubernamentales, promoviendo las sinergias y la racionalización de los recursos en la coordinación entre las distintas secretarías municipales.

Por otro lado, a nivel de **normativa urbana**, la Secretaría de Planeamiento se ha planteado utilizar los mecanismos más aptos para lograr, en el marco jurídico actual (sin Reforma Urbana), la captación del plusvalor del suelo generado por la acción pública.¹³

En ese sentido considera que la regulación del suelo en el municipio, estableciendo condiciones particulares para determinadas áreas, constituye un factor de valorización del suelo absolutamente independiente de la voluntad, el trabajo o la inversión del propietario y de la obra pública agregada.

El procedimiento aplicado requiere del consenso entre el inversor y el Municipio y de una propuesta de desarrollo urbanístico que sea suficientemente atractiva y rentable para el emprendedor privado.

La normativa vigente, el Código Urbano y dentro de éste, la Ordenanza de Urbanizaciones, contiene una herramienta que constituye la piedra angular sobre la que se apoya legalmente la estrategia que dirige estas políticas urbanas y es la del **Convenio Urbanístico. Los Planes Especiales o de Detalle contienen ineludiblemente una cláusula de este tipo:**

¹³ Presentación de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario en el Seminario Reforma Urbana en Argentina: Desafíos Legislativos y de Gobierno para la Gestión del Suelo Buenos Aires, 29 y 30 de Octubre de 2008. Organizado por el Lincoln Institute of Land Policy, la Secretaría de Asuntos Municipales y la Cámara de Diputados de la Nación.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

“La urbanización de la 2a Fase del Centro de Renovación Urbana se enmarca en los Programas de Urbanización Integral, según lo dispuesto en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, apartado 4.2.2. y queda sujeta a las condiciones establecidas para Convenios Urbanísticos, apartado 4.2.4, debiendo cumplimentarse con lo dispuesto en la misma en lo relativo a aquellas exigencias que no se contrapongan o no estén previstas por la Ordenanza Básica N° 7.892/05.”¹⁴

Cuantificar la plusvalía es parte de la tarea de los equipos técnicos de la Secretaría de Planeamiento, valoración ésta que deberá ser acordada con los propietarios e inversores dado que afrontar dicha obligación constituirá uno de los compromisos que asumirá el privado al firmar el Acta Acuerdo (Convenio Urbanístico) junto con la aceptación de las condiciones generales y particulares que el Plan Especial o de Detalle contiene. El Municipio se compromete a su vez a remitir lo acordado al Concejo Municipal para el dictado de la Ordenanza respectiva que transforme dicha propuesta en una Norma Particular para los emprendimientos a desarrollar dentro de su ámbito de aplicación

La tarea de determinación de la plusvalía se lleva a cabo mediante la comparación económica de la rentabilidad del modelo urbanístico antes y después de las modificaciones solicitadas, afectado por coeficientes técnicos que ponderan o deprecian los distintos escenarios planteados. Considerando que las plusvalías pueden producirse por:

Reducción de Espacios verdes y equipamiento comunitario:

Modificación de la dimensión de los lotes:

Aceptación de superficies con destino a espacios verdes en áreas potencialmente inundables (Ordenanza N° 7477/93)

Supresión de trazados oficiales

¹⁴ Municipalidad de Rosario. Secretaria de Planeamiento. Código Urbano

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Las compensaciones han sido calculadas en metros cuadrados de tierra a ceder al Municipio por sobre las obligaciones que establece la normativa vigente.

Uno de los casos aplicados significó la cesión por parte del privado a la Municipalidad de Rosario de 19,06 Has con destino al Parque Ludueña y 12.655,67 m² cuya finalidad es la construcción de una escuela, incluyendo su ejecución.

En este sentido la gestión valora el concepto vertido por el Ing. Enrique Bosch durante el XII Congreso Argentino de Valuaciones en la propia ciudad de Rosario: *“La aceptación por parte de los inversores y desarrolladores de abonar el impuesto o compensación por las plusvalías obtenidas para ser empleadas por la administración municipal en obras a favor de la comunidad, constituye un cambio en el pensamiento social de los mismos y un logro trascendente de los gobiernos locales.”*

Dentro de las acciones emprendidas por la ciudad de Santa Fe que pueden articularse con el presente Programa se encuentra el **Plan de Desarrollo Santa Fe Ciudad**, el cual se propone *“construir una ciudad con perfil de futuro y una gestión de gobierno participativa capaz de concretarlo.”* El segundo eje de este Plan, lo constituye el **Plan Urbano** que se propone construir *“una ciudad configurada urbanística y ambientalmente, producto de planificaciones y proyectos inteligentes, con visión multidimensional, sustentable y de amplia aceptación social”*.

La propuesta de generar nuevos instrumentos, surge de la necesidad de actualizar el plan vigente que si bien ha sido un instrumento importante de normativa urbana, hoy resulta obsoleto en términos conceptuales y débil como instrumento operativo.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

La propuesta plantea la necesidad de una revisión profunda y una eventual sustitución por un conjunto de normas más y mejor integradas y la elaboración de nuevos proyectos de Ordenanzas y Reglamentaciones, que atiendan los cambios de paradigma que se han producido tanto en el campo del conocimiento como en los modelos de gestión y de participación ciudadana.

El Plan Urbano propuesto, es un documento amplio que define los lineamientos generales para el ordenamiento y desarrollo de la ciudad y establece una agenda que será puesta a discusión y reflexión entre todos los actores involucrados.

Dentro de los objetivos se propone desarrollar políticas públicas inclusivas con el propósito de disminuir la exclusión y la pobreza a través de programas integrales e integradores. En este marco, el tema de la vivienda de interés social es concebido desde una noción de hábitat como espacio social de construcción de ciudadanía, conceptos que encuadran dentro de los lineamientos político-institucionales de la nueva gestión provincial en materia de políticas sociales.

Dentro de los Programas de Acción propuestos por el Plan, el Programa 5 refiere a la Gestión de Tierras y Gestión Edilicia. Este programa parte de considerar a la tierra urbana como un bien escaso y oneroso ya que para que tenga la condición de tal, debe estar dotada de infraestructura y servicios. Cuestiones como la condición del dominio y tenencia, la carga del agregado edilicio, la densidad poblacional, la infraestructura existente y potencial, la aptitud respecto del riesgo hídrico, etc., hacen necesaria la consideración del suelo y lo edificado en forma conjunta, de modo de *“orientar a la ciudad con un criterio de rentabilidad social, sustentabilidad ambiental y construcción de ciudadanía”*.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

A tales efectos se proponen diferentes líneas de trabajo, entre las cuales cabe destacar el observatorio de tierra: (dominios, aptitudes, vacancias, grandes parcelas). Observatorio del mercado inmobiliario (tendencias de inversión y de radicación). Criterios de regulación y normativa. Usos. Impacto ambiental y urbano. Densidades residenciales y edificaciones actuales y potenciales. Orientación de la alta densidad edilicia.

Respecto a programas específicos en materia de hábitat a escala de la ciudad de Santa Fe, actualmente se está discutiendo el **“Proyecto para la regularización de los asentamientos urbanos”**, iniciativa conjunta entre el municipio, ONGs, sindicatos, vecinales y grupos de vecinos de la ciudad. Esta iniciativa local requiere de una articulación y coordinación con programas de escala provincial y nacional.

Las medianas y pequeñas localidades cuentan en general con recursos humanos capacitados en las áreas sociales, que aunque escasos, atienden la demanda de las poblaciones con necesidades básicas insatisfechas tanto urbanas como de las áreas rurales circundantes, alejadas de los centros urbanos, con población dispersa y con problemas de accesibilidad. Esta situación se da, fundamentalmente, en localidades del norte y centro de la provincia.

A su vez, no existe intervención del Estado en cuanto a regulación del uso del suelo. La falta de planes urbanos y normativas de regulación propia dificulta un desarrollo capaz de identificar, reservar y disponer de tierras para la construcción de viviendas.

Todo esto deja planteada la necesidad de una mayor articulación con el Estado provincial en el diseño de políticas públicas y el fortalecimiento de las capacidades municipales para afrontar las necesidades locales.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

Algunas localidades de la provincia han incorporado nuevos instrumentos de gestión, tal los casos de **Esperanza, Rafaela y Venado Tuerto**, los cuales han tenido distinto grado de avance en su aplicación.

Con respecto a la capacidad de gestión local, las localidades medianas aparecen con mayores fortalezas.

En el caso de **Rafaela**, esto queda de manifiesto en primer lugar por haber sido promotor en la realización del Plan Estratégico ya mencionado cuyo objetivo es *“Potenciar a Rafaela como centro productivo regional con proyección internacional, desarrollándola como núcleo de capacitación y tecnología, que proyecte su identidad cultural con base solidaria y garantice el equilibrio urbano, calidad ambiental y de vida para todos”*.¹⁵ Dentro de las líneas estratégicas del Plan se incluye la de *“generar mejor calidad de vida para todos, promoviendo acciones que prioricen la temática ambiental y social”*. Es dentro de esta línea donde se inscriben las acciones en materia de vivienda social. Estas acciones han estado dirigidas al problema de la formación de asentamientos informales en el ámbito urbano, producto de la migración de población del norte del país, contando para ello con recursos humanos capacitados. Es importante destacar la capacidad asociativa de la comunidad, condición que favorece el desarrollo local.

En el caso de la ciudad de **Venado Tuerto** se verifica la presencia de un Estado municipal con fuerte capacidad de gestión. El municipio ha asumido la preocupación por la calidad institucional y la capacitación de sus recursos humanos. Aunque con ausencia de programas integrales, el Estado local interviene con acciones dirigidas a las poblaciones de menores recursos en lo que refiere a salud, educación, equipamiento comunitario, etc. En el tema del hábitat, se verifica capacidad de gestión de programas de escalas

¹⁵ Municipalidad de Rafaela. Plan Estratégico Rafaela. 2002

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

provincial y nacional como Plan Lote, Mejor Vivir, Promeba, etc, contando con un proyecto de creación del Instituto de Vivienda de escala local. La intervención del Estado municipal en materia de ordenamiento territorial y urbano, queda de manifiesto a través de instrumentos como la creación de un banco de tierras para viviendas, tasa diferencial a terrenos baldíos y reforma al Código Urbano.

La ciudad de Reconquista también demuestra fortaleza en la capacidad de gestión en temas de hábitat, habiendo ejecutado programas tanto de escala nacional como provincial, siendo una de sus fortalezas, la capacidad de la gestión para promover la asociación de la comunidad a través de cooperativas, etc. El municipio cuenta además, con una oficina de Desarrollo Local.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

2.5. ANALISIS FODA:

	FORTALEZAS	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	AMENAZAS
NIVEL POLITICO INSTITUCIONAL	<p>El Plan Estratégico Provincial se conforma como marco político-institucional basado en la descentralización, la planificación estratégica y la participación ciudadana.</p> <p>El planteo de gestión a través de la concertación entre actores para la jerarquización y seguimiento y monitoreo de los proyectos.</p>	<p>Ausencia de una legislación nacional que promueva las condiciones para que el derecho a la vivienda tenga un cumplimiento real y efectivo.</p> <p>La persistencia de un estado burocrático y fragmentado en los niveles operativos de ejecución de las políticas.</p>	<p>Un nuevo paradigma que implica pasar de un Estado que actúa por reacción a demanda a otro que garantice derechos.</p> <p>La división de la provincia en regiones supone un proyecto global de transformación territorial constituyéndose en una oportunidad para una nueva escala de proximidad entre Estado y ciudadanía, produciendo la integración de territorios hasta ahora desconectados - en su doble sentido: socio-económico y territorial- y el equilibrio de las capacidades provinciales.</p> <p>La posibilidad de implementación de los núcleos gerenciales de las regiones en las ciudades Nodos, contando con un equipo técnico responsable del proceso de descentralización.</p> <p>La conformación de los Consejo Regionales y del Gabinete interministerial.</p> <p>El debate sobre las finanzas locales.</p>	<p>El marco político-institucional a nivel nacional.</p> <p>La falta de acuerdos en el Congreso Provincial.</p>

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

<p>POLITICAS PUBLICAS EN MATERIA DE HABITAT</p>	<p>Un nuevo paradigma basado en considerar el acceso al hábitat como factor de lucha contra la pobreza y la desigualdad y condición para la inclusión social y la construcción de ciudadanía y como resultado integrado de las políticas sociales.</p>	<p>La persistencia de una visión sectorialista que ve la vivienda como producto aislado, "llave en mano".</p> <p><u>centralizada</u>: sin participación de la comunidad involucrada.</p>	<p>La implementación a nivel de la DPVyU de acciones enmarcadas en una mejor relación con el beneficiario, de articulación a nivel de territorio y de articulación a nivel interjurisdiccional.</p>	<p>escasez de suelo de propiedad pública disponible para la construcción de viviendas, lo que conlleva a la compra por parte del Estado de tierra costosa, favoreciendo la especulación.</p>
<p>POLITICAS SOCIALES</p>	<p>El nuevo marco político-institucional de la gestión pcial., plantea el problema de la pobreza, en un marco de actuación integral que persiga el mejoramiento equilibrado de todos los componentes que afectan a las condiciones de vida de los hogares</p>	<p>Mirada sectorial y asistencialista a los problemas sociales, que resultan abordajes parciales a una única problemática compleja que es la pobreza</p>	<p>Los fundamentos políticos de la gestión, sustentados en la necesidad de la implementación de Programas Sociales para la Inclusión, significa concebir el problema desde la <i>complejidad</i>, y esto constituye una oportunidad para la implementación de programas compuesto por dimensiones múltiples, que conjugadas, apunten a lograr inclusión social y construcción de ciudadanía.</p>	<p>La persistencia de planes y programas asistenciales que favorecen las practicas clientelares.</p>
<p>RECURSOS Y CAPACIDADES PROVINCIALES</p>	<p>Recursos humanos capacitados para atender las demandas más urgentes de amplias capas de la población alimentación, salud, falta de recursos económicos y educación</p> <p>La DPVyU cuenta entre sus fortalezas con recursos económicos y jurídicos.</p>	<p>Falta de sistematización en la información, falta de recursos humanos capacitados y necesidad de una modernización de la estructura administrativa.</p> <p>Superposición de programas de diferente escala _nacional, provincial y municipal- y falta de articulación y coordinación entre áreas intragubernamentales.</p>	<p>El PEP propone pasar de un modelo asistencial y burocrático a uno descentralizado y participativo.</p> <p>La nueva gestión provincial plantea la necesidad de la intervención del Estado sobre el suelo urbano como una política social..</p>	

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

		<p>La mayoría de las localidades provinciales no cuentan con normas de uso y ocupación del suelo urbano, lo que imposibilita dar respuesta a la necesidad de construcción de viviendas de interés social (PEP)</p>		
<p>RECURSOS DE COMUNAS Y MUNICIPIOS</p>	<p>En las pequeñas y medianas localidades, el tema de los asentamientos informales, es tomado por las áreas sociales, contando con personal capacitado que atiende las demandas de la población con NBI.</p> <p>El caso de Rosario cuenta con una larga experiencia de gestión local (PER, PEM), lo que constituye un capital que facilita el desarrollo de proyectos de transformación sostenidos en la región. Cuenta con experiencia probada en: gestión participativa, abordaje multidimensional a problemas complejos como el de los asentamientos informales (Rosario Hábitat), trabajo en equipos multidisciplinarios, capacitación de sus recursos humanos, coordinación entre áreas intragubernamentales, utilizando las sinergias y recursos de las distintas</p>	<p>Situación dispar en las diferentes localidades de la pcia.</p> <p>En las pequeñas y medianas localidades, la tarea realizada por las áreas sociales denotada como fortaleza, sufre las limitaciones de falta de personal suficiente, falta de capacitación para trabajos multidisciplinarios, falta de una visión integral acerca del tema de la pobreza y falta de recursos.</p> <p>Abordaje sectorial y asistencialista a los problemas de la población.</p> <p>Débil presencia del Estado municipal frente a la comunidad y ausencia de participación de la comunidad</p> <p>Alta dependencia con los planes sociales nacionales y provinciales en las localidades</p>	<p>La descentralización que propone el PEP, supone dotar de mayores competencias a municipios y comunas, generando una efectiva aproximación del gobierno provincial a la ciudadanía y establecer las condiciones de posibilidad para la autonomía y el desarrollo local.</p> <p>Esto significa la transferencia de recursos y capacidades a nuevos entes, es decir, un nuevo tipo de Estado.</p> <p>La experiencia de gestión local, desarrollada por algunas localidades como Rosario, abre la oportunidad a la implementación de nuevos programas sustentados en un paradigma de gestión con experiencia probada, lo que resulta un aprendizaje previo que facilita la definición de políticas consensuadas</p>	

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

	<p>secretarias municipales.</p> <p>En el caso de Venado Tuerto se verifica la presencia de un Estado municipal con fuerte capacidad de gestión. El municipio ha asumido la preocupación por la calidad institucional y la capacitación de sus recursos humanos. El Estado local ha producido instrumentos en materia de ordenamiento territorial y urbano.</p> <p>En el caso de la ciudad de Rafaela se detecta una importante fortaleza en la gestión municipal. Cuenta con importantes recursos humanos propios sumado a la capacidad asociativa de la comunidad, condición que favorece el desarrollo local.</p>	<p>más aisladas.</p> <p>No existe intervención del Estado en lo que refiere a regulación del uso del suelo. Falta de planes urbanos y normativas de regulación lo que dificulta los procesos de desarrollo local.</p> <p>Rigidez de la juridicidad. Falta de planificación estratégica entre municipios.</p>		
--	---	--	--	--

3. ACCIONES INMEDIATAS QUE PUEDEN INICIARSE CON RECURSOS DEL GOBIERNO PROVINCIAL.

En este ítem se pone de manifiesto, el potencial con que cuenta el gobierno provincial y los municipios y comunas relacionados con los instrumentos legislativos y regulatorios, con el fin de encarar una gestión urbana que tienda a una distribución más equitativa de los costos y beneficios del desarrollo urbano, además de fortalecer en base a la implementación del Plan Estratégico Regional, la articulación de las acciones sociales y urbanas que se están ejecutando en cada municipio.

La ejecución del Programa Santa Fe Hábitat tal como se describe en la formulación del mismo, requiere de un financiamiento específico que será tramitado por el gobierno provincial ante organismos de financiamiento y que implica un proceso de negociación y reformulación que se estima como mínimo en un año. Aun así, es posible adelantar la ejecución del componente de regulación del uso del suelo, no solamente porque el mismo requiere fundamentalmente de recursos humanos que promuevan el necesario proceso de debate que implica un cambio de visión relacionada con la gestión del suelo, sino por ser este un componente que posibilitará la ejecución de los demás componentes del programa una vez lograda la financiación de los mismos y además puede ejecutarse en forma paralela a la negociación por los recursos externos.

En ese sentido proponemos como acciones inmediatas a iniciar las siguientes:

3.1. Sensibilización y Capacitación.

- Sensibilización, Capacitación y Asistencia a los Funcionarios públicos de las áreas de Catastro a nivel del Gobierno Provincial y de las áreas Urbanas y Económicas de los Municipios.

- Promover un debate de la normativa de nivel local en las principales ciudades que abarque:
 - Planes Urbanos: fortalecer a los municipios en la definición de Planes Urbanos que permitan una distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano a través de herramientas como:
 - Incorporación de “usos del suelo” que tengan en cuenta los requerimientos sociales, ecológicos y ambientales. (vivienda social, equipamiento, reservas)
 - Definir responsabilidades de la propiedad como son:
 - Desarrollar los terrenos en los tiempos previstos por la planeación territorial.
 - Ceder el suelo para los elementos colectivos y generar esos soportes colectivos
 - Transferir a la colectividad por lo menos una porción de los incrementos en los precios del suelo
 - Conservar los elementos de valor ambiental, arquitectónico, histórico y cultural
 - Prever terrenos para vivienda de interés social.

- Derechos de construir.

Transferencias.

- Políticas compensatorias.
- Convenios urbanísticos.
- Reajuste de tierras.

3.2. Herramientas Normativas

- Profundización de la propuesta de Reforma Tributaria que incorpore.
 - la captación y redistribución de plusvalías urbanas
 - la prevención de la “vacancia urbana”.
- Ley de uso del Suelo
 - Proceso de discusión de una ley de regulación del uso del suelo en la legislatura provincial. Que considere los siguientes capítulos.
 - 1) Regulación del uso y ocupación del suelo en el territorio provincial enmarcado en el principio constitucional de la función social de la propiedad.
 - 2) Establecimiento de las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del uso del suelo y la responsabilidad de las administraciones públicas en la materia.
 - 3) Garantía de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo en todo el territorio provincial.
 - 4) Establecimiento de los mecanismos que permitan a la administración pública en todos sus niveles y, en particular, a los municipios en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa

del patrimonio ecológico y cultural, la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, y la creación y defensa del espacio público

5). Promoción del goce efectivo del derecho constitucional a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.

7) Promoción de la concurrencia de la Provincia, los municipios y demás organismos de planificación para el ordenamiento territorial.

8) Facilitación de la ejecución de actuaciones urbanas integrales.

3.3. Gestión de Acciones Inmediatas

Dado el carácter previo de estas acciones a la ejecución formal del programa y paralelo a la gestión de financiamiento, proponemos ejecutarlas en el marco de un **Programa de Fortalecimiento de la Gestión de Suelo Urbano**, cuyo objetivo sea el de diseñar y ejecutar y articular las acciones de capacitación, debate y diseño de herramientas con los ministerios, y gobiernos locales involucrados. Dicho programa debería estar en la órbita de la Secretaría de Financiamiento Internacional e integrarse a la Unidad Ejecutora del Programa Santa Fe Hábitat en el momento en que la misma se constituya.

4. FUNDAMENTOS DEL PROGRAMA.

Este ítems profundiza los fundamentos de la ejecución del Programa, los criterios que sostienen la formulación de los objetivos y el armado del Marco Lógico del mismo además de los criterios utilizados para su dimensionamiento.

**PROGRAMA SANTA FE HABITAT
INFORME FINAL**

El Gobierno de la Provincia de Santa Fe formula el Programa Santa Fe Hábitat para mejorar la situación habitacional de las familias ubicadas en barrios precarios, tanto informales como con déficits de servicios mínimos, a la vez de ofrecer alternativas para prevenir la formación de nuevos asentamientos.

El Programa además se integra a la estrategia de una nueva gestión del estado que encara el gobierno provincial a través de la regionalización y descentralización territorial, planteando una modalidad de gestión que articule en las distintas regiones los recursos existentes abocados a mejorar el hábitat y la inclusión social de los habitantes de barrios precarios.

La inclusión de la categoría de “barrios precarios” superando la intervención en las áreas informales implica la decisión de obtener resultados de integración urbana que beneficien a familias con carencias habitacionales aún en la formalidad dominial.

La inclusión de este criterio se fundamenta en la consideración del déficit en materia de provisión de servicios en las ciudades consideradas. El siguiente cuadro consigna la cantidad de hogares deficitarios para dichas ciudades según el último censo.

LOCALIDAD	SIN DESAGUE CLOACAL	SIN AGUA DE RED	SIN ENERGÍA ELECTRICA DE RED	SIN GAS DE RED	SIN ALUMBRADO PUBLICO	SIN PAVIMENTO	SIN RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	SIN TRANSPORTE PUBLICO	SIN TELEFONO PUBLICO	EN VILLAS DE EMERGENCIA	EN ZONAS INUNDABLES	A 300 MTS DE BASURAL
TOTALES.	208967	43174	14360	172513	26760	87668	21538	93221	124237	42976	58768	75101

Por otro lado el programa incorpora el componente de gestión del suelo y reforma urbana proponiendo acciones que promuevan el Derecho a la ciudad y el acceso de los sectores populares al suelo

“El crecimiento en damero de nuestras ciudades respondió, histórica y casi exclusivamente, a los mecanismos del mercado y al predominio de intereses en gran medida especulativos. En el contexto actual, los cambios generales ocurridos desde 2003, están teniendo verificables impactos en la configuración socio territorial de nuestras ciudades.

Adicionalmente, las sociedades latinoamericanas en general y la argentina en particular tienen una antigua cultura rentista devenida, entre otras causas, de la inestabilidad de sus economías y de los numerosos ciclos de expansión y retracción. De tal forma la propiedad inmueble, asociada a dispositivos de promoción de una intensa especulación sobre el aumento de sus precios, ha sido históricamente el lugar de refugio y protección de los ahorros empresariales y familiares. Estos elementos han conformado una extendida cultura no tan solo permisiva con la especulación rentista y con la apropiación privada de las plusvalías que se generan socialmente, sino aceptada como fuente legitimada de actividad económica y de ganancias.¹⁶”

El conjunto de estos procesos ha generado y transferido importantes rentas a los propietarios particulares del suelo produciendo un alza significativa de los precios, a tasas superiores que el crecimiento de la economía¹⁷, en un contexto de escasas y dispersas regulaciones.

Por otro lado, las políticas públicas han contribuido en gran medida a la valorización diferencial del suelo a través de las normativas de usos del suelo, de las obras públicas, de proyectos promovidos o mediante acciones de modificación de la distribución espacial de accesibilidad, generando mayores desigualdades socioespaciales al interior de las ciudades.

La resultante directa del aumento de las expectativas especulativas en los precios de la tierra es la imposibilidad de crecientes sectores de la población

¹⁶ “La situación de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la argentina”. Eduardo Reese. Publicación Medio Ambiente y Urbanización. IIED-AL

¹⁷ Por ejemplo y según las estimaciones de los operadores privados el crecimiento de los precios del suelo en Rosario en los últimos 40 meses se ubica entre el 75 y el 80%.

de acceder al mercado formal y, por lo tanto, del aumento de la informalidad a pesar de la reducción de los niveles de pobreza y de desempleo desde 2003.

De esta forma, un eje central del urbanismo actual es el de la búsqueda de equidad en la distribución de los costos y beneficios del proceso de urbanización y, por lo tanto, el desafío de promover una ciudad mas integrada en el marco de una creciente presión sobre el suelo como producto de la expansión de la demanda de viviendas, equipamientos, nuevas actividades económicas y servicios¹⁸.

“Para incidir en el funcionamiento de los mercados de tierra urbana, formales e informales, promover un uso sostenible y justo de este recurso, reducir sus precios, producir tierra equipada para los pobres y repartir más equitativamente las cargas y las ganancias es necesario:

- *articular las políticas de desarrollo urbano con las políticas de tributación de la tierra;*
- *promover una nueva visión y legislación urbanística en que se diferencie el derecho de propiedad del derecho de edificación y se comprenda que las plusvalías generadas no pertenecen exclusivamente a los propietarios de la tierra;*
- *crear mecanismos para la recuperación y distribución de plusvalías que permitan producir tierra urbana equipada para los sectores sociales de menores ingresos y compensar las desigualdades urbanas”¹⁹*

En ese sentido el programa propone una batería de acciones que promuevan la sensibilización de los actores públicos y privados acerca de la generación colectiva de riqueza que implica la urbanización y la necesidad y legitimidad de su redistribución.

¹⁸ En este punto se destacan las acciones y los espacios de discusión abiertos por las diferentes organizaciones de base en varias provincias argentinas. Véase de manera especial la Declaración Nacional por la Reforma Urbana (2005).

¹⁹ (Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, 2004).

Una fortaleza y una oportunidad importante para la obtención de este objetivo es la implementación del Plan Estratégico Provincial y el Programa de Regionalización y Descentralización, que además de proveer una plataforma de debate de estos temas con la ciudadanía, plantea como una de sus factores cruciales la necesidad de fortalecer las áreas de finanzas al interior de los equipos de gestión locales.

Por otro lado el programa define los beneficiarios y dimensionamiento de la solicitud de financiamiento en función de los siguientes criterios.

- Resolver la problemática de 36.152 familias que viven en asentamientos irregulares en la Provincia de Santa Fe.²⁰
- Resolver los problemas de provisión de servicios básicos de 10888 familias residentes en barrios formales precarios lindantes a los asentamientos y/o índice NBI.
- Proveer de 2584 lotes para futuras urbanizaciones en pequeñas y medianas ciudades y 8304 lotes con infraestructura para futuras urbanizaciones en grandes ciudades destinados a familias de escasos recursos.

A los fines de estimar los costos del Programa se tomarán en cuenta además, las siguientes consideraciones:

- Para la intervención en asentamientos irregulares, se considera que un 30% de la población debía ser trasladada por ocupar sitios inundables o a los fines de posibilitar la apertura de calles y pasillos.
- De las familias que permanecen en el barrio, un 50% requiere la construcción de un baño nuevo y un 20% una mejora del baño existente.

²⁰ Cabe aclarar que del total relevado de 43.662 familias en las 16 ciudades más grandes, no se toman 7500 de la ciudad de Rosario, para las cuales la Municipalidad se encuentra gestionando una segunda etapa del Programa Rosario Hábitat.

**PROGRAMA SANTA FE HABITAT
INFORME FINAL**

- De las familias que permanecen en el barrio, un 10% recibirá una canasta de materiales en compensación por corrimientos parciales.
- En el caso de los barrios precarios, el completamiento de la infraestructura básica equivalente a un 50% de la inversión realizada en los asentamientos que requieren infraestructura completa.
- En el dimensionamiento de las iniciativas para el incremento del capital social y humano, se considera que 1 miembro por familia del 30% de las familias beneficiarias, accede a alguna de estas instancias de fortalecimiento.

Dada la magnitud del Programa, se prevé su realización en tres etapas de cinco años cada una.

Documento de Solicitud de Financiamiento.

Introducción.

La provincia de Santa Fe ocupa una superficie de 133.007 km² y cuenta con una población de 3.000.701 habitantes²¹, lo que constituye el 8,3% de la población del país.

El 93% de la población vive en ciudades²². Esto es producto fundamentalmente de la migración campo – ciudad, producido a su vez por las crisis regionales y la incorporación de tecnología que generaron desocupación en las áreas rurales; y por la atracción que ofrecen las ciudades respecto a expectativas de condiciones de vida: salud, educación, trabajo, etc.

Los sectores medios bajos, pobres e indigentes, al no tener acceso al mercado de tierra y vivienda, ocupan tierras vacantes en las periferias urbanas, sin dotación de infraestructura y en muchos casos en zonas de riesgo ambiental, conformando enclaves irregulares de alta precariedad urbanística y habitacional.

Otros, logran acceder a la tenencia de la tierra pero en condiciones precarias, no contando con los servicios básicos que garantizan condiciones ambientales adecuadas.

A la ausencia de políticas integrales que aborden el problema, se suma el rol que juega la especulación urbana, produciendo un crecimiento en base a vacíos a la espera de que el Estado llegue con la infraestructura, y así incorporarlos al mercado a un precio inaccesible para las familias de sectores medios y bajos y aún para las obras de vivienda pública.

²¹ Fuente: INDEC. Censo 2001

²² Fuente INDEC

Ante esta situación, el Gobierno de la Provincia de Santa Fe se propone llevar adelante un programa que mejore la situación habitacional de las familias ubicadas en barrios precarios, tanto informales como deficitarios de servicios mínimos, a la vez que ofrezca alternativas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

1. Justification.

1.1. Los asentamientos precarios en la Provincia de Santa Fe.

Se entiende por asentamiento precario aquellas ocupaciones, irregulares o no, que carecen al menos de uno de los componentes básicos del hábitat:

- Tenencia legal del suelo
- Servicio de agua
- Desagües pluviales
- Servicio de electricidad.

Dentro de estos asentamientos precarios, existen básicamente dos situaciones a atender:

- Los asentamientos informales definidos como aquella ocupación irregular de población en terrenos libres (privados o fiscales), no urbanizados y sin dotación de infraestructura. Se caracterizan por su trama urbana irregular sin amanzanamiento y sin mensura regular de lotes, con accesos internos a partir de intrincados pasillos cuyas dimensiones impiden en general el acceso de vehículos.
- Los barrios o sectores precarios, que aún teniendo algún tipo de regularidad en la tenencia de la tierra, carecen de los servicios básicos tales como agua potable, electricidad o desagües pluviales; fundamentalmente aquellos linderos a asentamientos precarios y/o en situación de NBI.

1.1.1. Los asentamientos informales.

A los fines de la formulación del Programa se realizó un relevamiento de los asentamientos informales en la provincia, confirmando la existencia de esta problemática en casi la totalidad de los municipios de más de 20.000 habitantes, independientemente de su tamaño o localización

Dado que la Provincia presenta una distribución desigual de la población se consideró por un lado las grandes ciudades, Rosario y Santa Fe, que poseen el 49% de la población urbana, y por el otro las 27 localidades medias de entre 10.001 y 50.000 habitantes.

En el Anexo I Relevamiento de los asentamientos informales de la Provincia de Santa Fe se adjunta un pormenorizado análisis de la información, del cual cabe destacar lo siguiente:

1.1.1.1. Características generales de los asentamientos informales.

En la mayoría de los casos, la población de los asentamientos vive en situación de pobreza y de precariedad tanto física como social, con una alta densidad de ocupación y problemas de hacinamiento con 3 o más personas por cuarto.

En cuanto a la provisión de los servicios, prácticamente el 100% de las familias ocupantes, no cuenta con los servicios básicos de luz, agua corriente y cloacas.

El crecimiento demográfico es importante y las causas principales son la inmigración y el aumento de la tasa de natalidad y fecundidad.

La situación laboral de la población económicamente activa es mayoritariamente precaria, existiendo un alto número de desocupados. Predomina el trabajo informal en los rubros de la construcción, cirujeo, negocios domésticos, servicio doméstico y venta ambulante.

En lo educativo es significativo el muy bajo porcentaje de población adolescente que continúa los estudios secundarios, y muy alto el grado de fracaso escolar en ese nivel.

1.1.1.2. Características particulares de los asentamientos en grandes ciudades.

En la ciudad de Santa Fe existen 36 asentamientos irregulares que involucran una población de 47.220 personas (11.355 familias) la misma representa el 12,78% de la población total de la ciudad.

Por otra parte, la ciudad de Rosario cuenta con 105 asentamientos informales. que involucran una población de 101.832 personas (21.860 familias) la misma representa el 11,19% de la población total de la ciudad.

Como características particulares de los asentamientos en grandes ciudades cabe destacar:

- El 87% de los asentamientos se encuentran ubicados en áreas urbanizadas generando barreras urbanas en relación al resto de la ciudad.
- La densidad ocupacional es mayor, con lo cual se requiere intervenciones más complejas.
- El tema de la seguridad aparece como una problemática prioritaria y generalizada²³ y se encuentra relacionada con la falta de calles, de alumbrado público, la existencia de pasillos, las grandes distancias al transporte público, peleas entre bandas armadas y el consumo de tóxicos.

1.1.1.3. Características particulares de Asentamientos en medianas y pequeñas ciudades.

²³ Fuente: relevamiento realizado por el Gabinete Social del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Santa Fe

En 16 ciudades relevadas se registran 142 asentamientos, los cuales totalizan 10.337 familias. Involucra una población de 51.284 personas, lo que representa el 8,83% de la población de la provincia.

El tamaño de los asentamientos es un dato clave que permite dimensionar el problema, ya que un promedio de 73 familias por villa, implica la existencia de un problema que más allá de la necesidad de vivienda apta y servicios de infraestructura, tiene connotaciones urbanas relacionadas a garantizar la circulación y continuidad de la trama urbana, la seguridad y el equipamiento comunitario necesario.

Un 61 % de los asentamientos tienen entre 10 y 40 años de antigüedad, mientras que un 23 % de los mismos poseen más de 40 años. La antigüedad del asentamiento está ligada al grado de consolidación del mismo, por lo cual estos datos permiten inferir que la mayoría de los asentamientos posee un nivel de consolidación medio o alto.

Como características particulares de los asentamientos en pequeñas y medianas ciudades cabe destacar:

- En términos generales, los loteos son más amplios, lo cual facilita la intervención, ya que permiten con mayor facilidad la apertura de calles y pasillos y el acceso de las redes de infraestructura.
- La mayoría de los asentamientos se encuentra en la periferia de las ciudades. Esta situación puede significar menos connotaciones urbanas sobre el resto de la ciudad; pero a la vez, dificultades en los nexos a las redes troncales de infraestructura, lo cual genera costos muy altos en la ejecución de los proyectos.
- Las estrategias de supervivencia de la población se basan, fundamentalmente, en las huertas familiares para el consumo y la cría de animales de corral, lo cual debe ser tenido en cuenta en las estrategias de hábitat.

- En relación con la salud, la situación es grave en las localidades próximas a zonas rurales, específicamente en el centro y norte del territorio provincial, la que se ve agravada por la falta de ambulancias y de accesibilidad.

1.1.2. Barrios precarios.

Existen varios indicadores relativos al déficit habitacional que han sido verificados no sólo en los asentamientos sino también en los sectores formales de bajos ingresos.

Esta condición se puede verificar si se compara el porcentaje de población NBI de las ciudades medianas y pequeñas, el cual asciende a 14,52% en relación al porcentaje de familias que vive en los asentamientos que llega al 8,83%.

En el caso de las grandes ciudades se verifica que fundamentalmente en el entorno formal de los asentamientos, se dan situaciones de precariedad, estimándose en el caso específico de la ciudad de Rosario un 25% más de familias con déficit en los servicios básicos.

Por otra parte las dificultades para la disponibilidad de tierras destinadas a políticas habitacionales es una constante en todos los municipios. El aumento de los precios que se ha dado para la tierra urbana desde 2003 hasta la fecha, el cual ha recuperado y sobrepasado su precio en dólares previo a la pesificación²⁴, hace imposible la compra de suelo urbano por parte de las familias de escasos recursos. Así mismo resulta muy difícil la adquisición de tierra o la provisión de infraestructura por parte de los municipios para dar solución a los problemas mencionados.

Teniendo en cuenta el crecimiento poblacional de estos sectores, particularmente el de Rosario sobre el cual se posee más información, se estima una proyección de crecimiento de un 25% en 10 años, la cual pasaría

²⁴ Diario Clarín 2 de noviembre de 2006

a aumentar los asentamientos en caso de no encontrar otra respuesta habitacional.

1.2. Estrategia urbana y social del Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

La reforma del estado propuesta por el Gobierno Provincial supone un cambio de paradigma que implica pasar de un estado que actúa por reacción a la demanda a otro que garantice derechos, generando una nueva forma de legitimidad que impacte en la cultura política de nuestra sociedad. Esto implica llevar adelante políticas que garanticen desde su integralidad, el ejercicio pleno de la ciudadanía y el fortalecimiento del tejido social.

El Plan Estratégico Provincial recientemente elaborado, definió la visión de una provincia de “Santa Fe integrada y solidaria, con equilibrio territorial, calidad social y desarrollo económico sustentable en la articulación entre Estado, Mercado y Sociedad Civil”.

Dentro de las líneas Estratégicas Provinciales, en la definición de Calidad Social, el PEP parte de considerar que el principal indicador de calidad social de una comunidad es la capacidad de inclusión individual y colectiva de los diferentes sectores. Esta estrategia contiene –junto a otros- al Programa “Hábitat para la inclusión”, que se sustenta en considerar el acceso al hábitat como factor de lucha contra la pobreza y la desigualdad y condición para la inclusión social y la construcción de ciudadanía, como resultado integrado de las políticas sociales.

Por otra parte, la nueva gestión de la DPVyU ha planteado un giro en la política de vivienda provincial, superador de la visión asistencialista basada en la entrega de techos sin una planificación urbana adecuada. Este nuevo modelo de gestión se inserta en el marco del proyecto de transformación territorial -regionalización-, propuesto por la gestión provincial, el cual se sustenta en la descentralización, la planificación estratégica y la participación ciudadana y propone favorecer las estrategias conjuntas con otros organismos en pos de un hábitat inclusivo

En materia de desarrollo social, los fundamentos políticos de la gestión se sustentan en la necesidad de la implementación de Programas Sociales para la Inclusión, entendiendo que la situación de pobreza de gran parte de la población, constituye la manifestación más relevante de la crisis que sufre nuestra sociedad.

1.3. Experiencias en intervenciones de mejoramiento de barrios.

El Gobierno de la provincia de Santa Fe, dispone de los recursos necesarios para la ejecución de un Programa de estas características, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Los municipios más grandes cuentan con experiencia en cuanto a la magnitud y la complejidad de las acciones a emprender. En particular la Municipalidad de Rosario, a través del Programa Rosario Hábitat y las acciones de regularización llevadas adelante por el Municipio de Santa Fe.
- Experiencia del gobierno provincial dada por los proyectos encarados a través del PROMEBA (Programa de Mejoramiento de Barrios)
- Existen en la actualidad un número importante de acciones gubernamentales que destinan recursos humanos y financieros en el ámbito de los asentamientos informales y que, coordinados adecuadamente en función a objetivos comunes, contribuirán en el mejoramiento sustentable de la calidad de vida de los futuros beneficiarios.

2. El Programa.

2.1. Descripción general.

Las deficiencias en el hábitat popular urbano es una cuestión compleja e interdisciplinaria, que no han sido ocasionadas exclusivamente por problemas relacionados con la planificación urbana o la vivienda. Son la suma de deficiencias estructurales económicas, sociales y ambientales asociadas con las profundas desigualdades existentes y con las escasas respuestas que la sociedad genera para contenerlas y evitarlas, por lo cual, los programas de mejoramiento y regularización de asentamientos, deben ser observados desde la perspectiva de las políticas sociales y desarrollo sustentable.

Es desde la perspectiva del mejoramiento integral del hábitat que se ha formulado el Programa Santa Fe Hábitat, incorporando acciones integrales coordinadas en forma multidimensional a fin de favorecer la integración y el desarrollo sostenible de las comunidades involucradas, fortaleciendo además el concepto de ciudadanía, que implica que las personas puedan acceder armoniosamente a sus derechos cívicos, sociales, económicos y culturales, afrontando a su vez responsabilidades.

Así, aspectos jurídicos dominiales, urbanísticos, constructivos habitacionales y sociales que hacen a la protección y al incremento del capital humano y social de los habitantes de los asentamientos informales, se integrarán en un modelo de gestión que hará eje en el territorio como espacio de articulación de las acciones necesarias para el mejoramiento integral del hábitat.

Este mejoramiento se basa en la transformación de los actuales asentamientos informales en barrios formales de la ciudad, adecuando su actual conformación urbanística mediante: el trazado y la consolidación de calles de acceso y vinculación con el entorno, el trazado y consolidación de calles y pasajes internos y mediante la subdivisión de la tierra en lotes perfectamente identificables, susceptibles de ser titulizados.

Cada solución habitacional generada, tanto por la regularización del asentamiento o por la adjudicación de una vivienda nueva, será escriturada a favor de los beneficiarios a fin de que cada hogar alcance la seguridad jurídica que implica ser propietario.

Tanto los asentamientos informales como los barrios precarios podrán acceder a las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios urbanos como luz, agua, cloaca, gas, alumbrado, recolección de residuos, etc, permitiendo de esta forma el mejoramiento colectivo de las condiciones de habitabilidad.

El Programa, en términos generales, garantizará a todas las familias el acceso a los servicios públicos y al dominio. Las familias podrán acceder además a mejoramientos habitacionales de sus viviendas en cuanto a condiciones básicas de habitabilidad en la medida que se verifiquen indicadores mínimos de escolaridad, prevención de la salud, etc. Incluirá además, acciones de inclusión social que faciliten a estas familias el cumplimiento de estos indicadores.

El objetivo de integración social propuesto, requerirá participación, la cual debe ser observada en sus dos dimensiones: como derecho a la inserción y como deber de implicación. A través de la participación, los beneficiarios mejorarán sus necesidades básicas vinculadas al hábitat y darán además satisfacción a otras necesidades también elementales como el sentido de pertenencia, de desarrollo de sus capacidades, de ser reconocido como actores sociales y como protagonistas de los procesos que los incumben.

Los proyectos de mejoramiento así formulados y ejecutados lograrán movilizar a la comunidad, mejorarán la apropiación del hábitat mejorado y permitirán un mejor intercambio grupal y el fortalecimiento de los vínculos interpersonales entre los vecinos. Como resultado de estas acciones los hogares beneficiarios deben conocer y utilizar responsablemente los servicios y recursos institucionales y comunitarios a los que tendrán acceso y deben insertarse e integrarse a la vida de la ciudad de la cual forman parte.

Por otra parte, en tanto que los asentamientos informales han sido la respuesta que los sectores populares han encontrado a la necesidad de un espacio para vivir en las ciudades, con el fin de que el Programa propuesto sea efectivamente una solución sustentable y sostenible, deberán proveerse además, mecanismos que faciliten el acceso a la tierra a las familias de recursos insuficientes.

2.2. Objetivos, componentes y productos.

2.2.1. Objetivos Generales del Programa Santa Fe Hábitat

Contribuir a mejorar la calidad de vida de la población y a democratizar el acceso a la ciudad, a partir de la regularización de los asentamientos informales, el mejoramiento de los barrios precarios y el acceso al suelo urbanizado de las familias que están fuera del mercado formal de tierra y vivienda, en las ciudades de la provincia de Santa Fe.

2.2.2. Objetivos Particulares.

- Integrar urbanística y socialmente a los habitantes de asentamientos informales y barrios precarios de las ciudades en la provincia de Santa Fe.

- Generar nuevas urbanizaciones que den respuesta a la demanda habitacional de las familias de recursos insuficientes.

- Disponer de normativas y herramientas económico -financieras que faciliten el acceso al suelo urbano de las familias de recursos insuficientes.

- Garantizar las obras que significan un beneficio colectivo y condicionar el mejoramiento privado de las viviendas al cumplimiento de indicadores sociales.

2.2.3. Componentes.

El Programa está compuesto por los siguientes componentes:

- 2.2.3.1. Infraestructura, equipamientos, soluciones habitacionales y
- 2.2.3.2. saneamiento ambiental.
- 2.2.3.3. Gestión de tierras y regularización de la tenencia.
- 2.2.3.4. Desarrollo del capital social y humano.
- 2.2.3.5. Gerenciamiento de los Proyectos.
- 2.2.3.6. Adecuación del marco Normativo

2.2.4. Productos.

Cada Componente incluirá los siguientes Productos:

2.2.4.1. Construcción de infraestructuras, equipamientos y soluciones habitacionales y Saneamiento ambiental.

- a. Accesibilidad vial: Trazado y apertura de calles y pasajes, construcción, ampliación y/o completamiento de las obras de mejoramiento de la red vial interna con conectividad a una vía principal, cuando corresponda.
- b. Agua corriente: construcción, ampliación y/o mejoramiento de la red de distribución de agua potable y acometida intradomiciliaria.
- c. Desagüe cloacal: construcción, ampliación y/o mejoramiento de redes de distribución cloacal, desde su conexión a la red general con conexión a cada lote.
- d. Desagües Pluviales: construcción, ampliación y/o completamiento de las obras de alcantarillado y drenaje de aguas de lluvias y la conexión a la red principal o su conducción hacia la fuente de agua receptora.
- e. Energía eléctrica: construcción, ampliación y/o mejoramiento de redes de distribución incluyendo, en los casos que corresponda, la subestación transformadora y la red de media tensión, y acometidas hasta el pilar de cada lote, incluyendo el pilar.
- f. Obras de Protección Ambiental: Construcción, ampliación, remodelación de obras de protección ambiental .
- g. Alumbrado: Ampliación y/o construcción de la red de

alumbrado público de la red vial interna de los asentamientos regularizados y de las nuevas urbanizaciones.

h. Gas: Construcción, ampliación y/o mejoramiento de la red de distribución de gas y red de gas intradomiciliaria hasta conexión a la vivienda.

i. Nexos de Infraestructuras: Construcción de nexos de las nuevas redes de infraestructura a las redes existentes.

j. Arbolado: Provisión de un árbol para cada uno de los lotes frentistas.

k. Veredas: Construcción de veredas perimetrales y de pasillos internos.

l. Paqueteros y cestos para residuos: Provisión de un paquetero cada dos viviendas y de cestos para espacios públicos.

m. Equipamientos comunitarios: Construcción, ampliación y/o mejoramiento de equipamientos.

n. Mejoramientos habitacionales: mejora de la calidad constructiva y condiciones de habitabilidad.

o. Reconstrucción parcial de viviendas: Reconstrucción de partes de viviendas demolidas por corrección de límites medianeros o apertura de calles o pasajes.

p. Vivienda nueva: Construcción de viviendas nuevas para relocalizaciones.

q. Provisión de nuevos lotes con servicios.

2.2.4.2. Gestión de tierras y regularización de la tenencia.

a. Estudios dominiales y formulación de estrategias de regularización dominial.

b. Búsqueda y gestión de tierras libres para ser aplicada a relocalizaciones y/o esponjamientos.

c. Transferencia a favor de los municipios del dominio de tierras ocupadas por asentamientos informales para su regularización.

d. Gestión y aprobación de proyectos de subdivisión del suelo.

e. Asistencia legal a los beneficiarios para la formalización de la tenencia de terrenos y la futura escrituración de nuevos lotes y/o unidades funcionales.

2.2.4.3. Desarrollo del capital social y humano.

a. Talleres participativos de concertación y planificación: Organización y coordinación de talleres.

b. Motivación sociocultural: Acciones permanentes de acompañamiento social a los beneficiarios, promoción de actividades de participación, construcción de acuerdos y/o resolución de conflictos.

c. Acciones sociales articuladas: Articulación de diferentes acciones gubernamentales de políticas de salud, educación y promoción social.

d. Iniciativas para el incremento del capital social y humano: Iniciativas recreativas, culturales, deportivas, de capacitación, de prevención de riesgos, de sostenimiento del uso de servicios, de asistencia a cooperativas y otras, generadas a instancias de la identificación de necesidades por parte del mismo Programa, sin que existan acciones gubernamentales que las contemplen o que sea necesario complementar o articular.

2.2.4.4. Gerenciamiento de Proyectos.

a. Diagnósticos y formulación de proyectos: ambientales, urbanísticos y sociales, necesarios para la formulación de cada uno de los Proyectos. Relevamientos físico, cartográficos y censos de hogares, georreferenciamiento y análisis. Formulación de cada Proyecto Territorial.

b. Planificación y Monitoreo: Planificación inicial y seguimiento del ciclo de ejecución de los proyectos. Monitoreo de indicadores de proceso y de resultado. Análisis de la ejecución de los productos en base a información georreferenciada. Desarrollo de las herramientas de información necesarias. Identificación de aspectos críticos.

c. Análisis Económicos y Financieros: Análisis de costos de inversión y mantenimiento; cálculo del presupuesto a corto y mediano plazo; análisis de impuestos, tasas y tarifas; estrategia de financiamiento

estrategia de contratación, análisis de valorización de suelo por la acción pública.

d. Asistencia técnica y capacitación a equipos municipales. Provisión de herramientas de gerenciamiento de proyectos y entrenamiento a los integrantes de los equipos técnicos en el uso de herramientas de gestión y técnicas de trabajo con la comunidad, etc.

e. Comunicación social: Desarrollo y ejecución de un plan comunicacional con la suma de actores relacionados con el Programa.

f. Coordinación interinstitucional del Programa: Acciones de integración de acciones gubernamentales y/o organizaciones sociales en el territorio sujeto a regularización

g. Desarrollo de estrategias de atención a la problemática de seguridad: Análisis y definición de estrategias de abordaje al problema de seguridad como condicionante del Programa.

2.2.4.5. Adecuación del marco Normativo

a. Estudio y formulación de Normas: Análisis del marco legal actual y formulación de anteproyectos normativos necesarios para el correcto desenvolvimiento del Programa.

A nivel provincial:

i) Ley de uso del suelo. Promoción de una ley provincial que regule el uso y ocupación del suelo en el territorio provincial enmarcado en el principio constitucional de la función social de la propiedad.

ii) Análisis y propuestas de articulación entre las políticas urbanas y las políticas fiscales que permita la captación y redistribución de plusvalías y la prevención de la vacancia urbana especulativa.

iii) Articulación con la DPVyU para el fortalecimiento del Programa Lote Propio y préstamos hipotecarios individuales.

iv) Articulación de las áreas urbanas, catastrales y económicas del gobierno Provincial. Fortalecimiento de la capacidad de gestión de proyectos del Área de Catastro Provincial.

A nivel Local.

i) Asistencia en la formulación de un Plan Urbano Participativo para cada Municipio, que:

- Incorporen usos de suelo para requerimientos sociales (vivienda de interés social, equipamiento social) y cuestiones ambientales y ecológicas.
- Incorporen herramientas de captación y distribución de plusvalías
- Faciliten el desarrollo de programas de producción de suelo urbanizado a precios accesibles para los demandantes de vivienda.
- Definan las responsabilidades de la propiedad.

b. Gestión de anteproyectos: Acciones conducentes a la aprobación de anteproyectos.

A nivel provincial

- Formulación y Presentación de proyecto de ley de uso del suelo para la Provincia de Santa Fe en el Congreso Provincial.
- Sensibilización y Capacitación de Legisladores provinciales y locales en políticas de regulación del suelo y análisis de la normativa existente.
- Sensibilización y Capacitación del área de Catastro Provincial.

A nivel local.

- Asistencia a los Municipio en la formulación Planes Urbanos Participativos.
- Análisis y formulación de un menú de herramientas de Captación de Plusvalías y puesta a disposición de los Municipios para su aplicación.
- Articulación de los programas de producción de suelo urbano para vivienda de interés social, regularización de asentamientos y prevención de futuras ocupaciones.
- Promoción de mesas de concertación local para definición de políticas urbanas.

2.3. Beneficiarios y dimensionamiento del Programa.

En función de los datos consignados en la justificación, el Programa se plantea el siguiente dimensionamiento:

- Resolver la problemática de 36.152 familias que viven en asentamientos irregulares en la Provincia de Santa Fe.²⁵
- Resolver los problemas de provisión de servicios básicos de 10.888 familias residentes en barrios formales precarios lindantes a los asentamientos y/o índice NBI.
- Proveer de 2.584 lotes para futuras urbanizaciones en pequeñas y medianas ciudades y 8.304 lotes con infraestructura para futuras urbanizaciones en grandes ciudades destinados a familias de escasos recursos.

A los fines de estimar los costos del Programa se tomarán en cuenta además, las siguientes consideraciones:

²⁵ Cabe aclarar que del total relevado de 43.662 familias en las 16 ciudades más grandes, no se toman 7500 de la ciudad de Rosario, para las cuales la Municipalidad se encuentra gestionando una segunda etapa del Programa Rosario Hábitat.

- Para la intervención en asentamientos irregulares, se considera que un 30% de la población debía ser trasladada por ocupar sitios inundables o a los fines de posibilitar la apertura de calles y pasillos.
- De las familias que permanecen en el barrio, un 50% requiere la construcción de un baño nuevo y un 20% una mejora del baño existente.
- De las familias que permanecen en el barrio, un 10% recibirá una canasta de materiales en compensación por corrimientos parciales.
- En el caso de los barrios precarios, el completamiento de la infraestructura básica equivalente a un 50% de la inversión realizada en los asentamientos que requieren infraestructura completa.
- En el dimensionamiento de las iniciativas para el incremento del capital social y humano, se considera que 1 miembro por familia del 30% de las familias beneficiarias, accede a alguna de estas instancias de fortalecimiento.

Dada la magnitud del Programa, se prevé su realización en tres etapas de cinco años cada una.

2.4. Modo de gestión

2.4.1. Marco Institucional de Ejecución del Programa

El Programa se insertará en la nueva estrategia de gestión del estado que encara el gobierno provincial a través de la regionalización y descentralización territorial, planteando una modalidad de gestión que articule en las distintas regiones los recursos existentes abocados a mejorar el hábitat y la inclusión social de los habitantes de barrios precarios.

El Programa operará a través de una Unidad Ejecutora a nivel provincial cuyas funciones fundamentales serán:

- Administrar los recursos.
- Supervisar la ejecución general, asegurando que se sigan los procedimientos operativos, de adquisiciones y financiero.

- Verificar el cumplimiento de los criterios de elegibilidad y de priorización de las intervenciones.
- Promover la coordinación y la formalización de acuerdos entre las instituciones participantes del programa a nivel provincial, municipal y barrial.
- Analizar la capacidad de gestión de los Municipios y proveer la asistencia técnica necesaria.

A su vez los municipios se constituirán en Unidades Ejecutoras Locales, cuyas funciones serán:

- Identificar, formular y hacer seguimiento a la ejecución de los proyectos.
- Realizar el traspaso de la infraestructura pública a los prestatarios de servicios.
- Garantizar el mantenimiento de las obras y la sostenibilidad de los servicios.

En el caso de los municipios grandes como Rosario y Santa Fe, y aquellos gobiernos locales pertenecientes a ciudades medianas que demuestren capacidad de ejecución, asumirán además la función de llamar a licitación y contratar las obras. En los casos que esta capacidad no se verifique, esta función estará a cargo de la Unidad Ejecutora Provincial.

Por otra parte se instrumentará a nivel de las cinco regiones, equipos técnicos de apoyo para fortalecer la formulación y gestión de los proyectos.

2.4.2. Estrategias de Gestión para la Ejecución del Programa.

El Santa Fe Hábitat se propone las siguientes estrategias para su ejecución:

- Las acciones de mejoramiento integral del hábitat se ejecutarán superando la tradicional respuesta consistente en la sola ejecución de planes de vivienda, llevando adelante en un mismo espacio territorial, acciones urbanísticas de ordenación,

subdivisión del suelo y regularización dominial, provisión de infraestructuras, construcción o refacción de unidades habitacionales, construcción o ampliación de equipamientos comunitarios, mejoramiento o recuperación ambiental y acciones de fortalecimiento del capital social y humano.

- El abordaje territorial para el mejoramiento del hábitat de barrios informales y precarios debe realizarse en un escenario de fuerte articulación de diferentes políticas públicas.
- La intervención del programa se realizará mediante un fuerte proceso de integración y participación social, de afianzamiento o construcción de redes sociales y de mejoramiento del capital humano, que permita la apropiación y la futura sustentabilidad del nuevo hábitat a construir.

En este último sentido, el Programa incluirá instancias de toma de decisiones con la participación de los beneficiarios. La realización y sostenibilidad de acuerdos colectivos con los beneficiarios se consideran imprescindibles para viabilizar la ejecución de los proyectos.

Para el funcionamiento eficiente del Programa, se sistematizarán las instancias de toma de decisiones y de articulación, de modo de asegurar la coherencia entre decisiones y acciones, entre lo general y lo particular, así como su necesaria retroalimentación.

La vorágine que implica la ejecución del Programa atenta permanentemente contra los necesarios espacios de reflexión, por lo cual es necesario trabajar en el tratamiento de las cuestiones importantes frente a las urgentes. En estas instancias, el chequeo periódico de los indicadores institucionales sumado al ejercicio de construcción de escenarios, permitirá la formulación y corrección de estrategias y planes.

Con el fin de garantizar la retroalimentación en la toma oportuna de decisiones para la implementación de las acciones del Programa Santa Fe Hábitat, se realizarán periódicamente las siguientes instancias de análisis:

**PROGRAMA SANTA FE HABITAT
INFORME FINAL**

- Análisis general del Programa
- Planificación estratégica por región, y seguimiento de gestión.
- Planificación estratégica y operativa por localidad. Proyecto y seguimiento de gestión.
- Análisis de recursos y metodologías de trabajo.

2.5. Costos.

El costo total de la primera etapa del Programa asciende a \$ 748.493.328,65 de acuerdo al detalle que se desarrolla en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL \$
Infraestructura, equipamientos, soluciones habitacionales y saneamiento ambiental.			651.538.317,25
Asentamientos informales			
Provisión de servicios a lotes e infraestructura completa	8.412	20.369,93	171.351.851,16
Baños nuevos	4.206	13.672,16	57.505.104,96
Mejoramiento de baños	1.682	6.836,08	11.500.565,25
Canasta de materiales 1 hab.	841	18.147,57	15.268.155,56
Vivienda para relocalización	3.605	55.415,68	199.791.998,29
Infraestructura de la relocalización	3.605	24.972,18	90.033.032,96
Barrios precarios			
Provisión servicios a lotes.	3.629	10.184,96	36.964.614,83
Nuevas urbanizaciones			
Provisión servicios a lotes e infraestructura completa	2.768	24.972,18	69.122.994,24
Gestión de tierras y regularización de la tenencia			59.755.600,00
Compra de tierra y regularización dominial	19.276	3.100,00	59.755.600,00
Desarrollo del capital social y humano			14.649.760,00
Talleres participativos de concertación y planificación	19.276	200	3.855.200,00
Motivación sociocultural	19.276	200	3.855.200,00

**PROGRAMA SANTA FE HABITAT
INFORME FINAL**

Iniciativas para el incremento del capital social y humano	5.783	1.200,00	6.939.360,00
Gerenciamiento de los proyectos			21.781.651,40
Honorarios, gastos varios			21.781.651,40
Adecuación del marco normativo.			768.000,00
Honorarios, gastos varios			768.000,00
TOTAL			748.493.328,65

2.6. Estrategia comunicacional

2.6.1. Objetivo / fases.

El Plan de comunicación del Programa Santa Fe Hábitat tendrá como objetivo comunicar a todos los actores involucrados en la elaboración del Programa y a la comunidad en general, los avances y resultados del mismo, tratando de involucrarlos en el proceso de formulación / ejecución.

El Plan deberá cumplir las siguientes fases de trabajo:

- 1.1.1. Definición de la identidad y la imagen del Programa.
- 1.1.2. Planificación de la actuación.
- 1.1.3. Diseño de las elementos básicos del sistema visual del Programa.
- 1.1.4. Puesta en marcha de las acciones de comunicación.

2.6.2. Actividades / metodología.

La metodología propuesta se inscribe dentro de la gestión comunicacional estratégica, como una forma de trabajo que permite gestionar el proceso comunicativo, buscando una coherencia entre lo que se pretende comunicar y lo que se comunica; entre lo que se comunica explícita e implícitamente; entre los propósitos y los medios para lograrlo.

2.6.2.1. Definición de la identidad y la imagen del Programa.

Se deberá promover una visión compartida sobre la identidad e imagen deseables para el Programa Santa Fe Hábitat generando una sinergia institucional orientada a tal fin, mediante la incorporación de la perspectiva de los distintos actores. Al ser un Programa de alcance

territorial, se generarán instancias de trabajo en las que participen actores locales y provinciales.

En esta etapa se trabajará sobre la determinación de los rasgos significativos. Estos rasgos son los que conformarán el estereotipo comunicativo y deberán ser transmitidos a cada público a través de los canales de comunicación adecuados. La conformación de la identidad tiene por función, en el ámbito interno, fortalecer los objetivos y favorecer la implicación de los individuos en los objetivos sociales y políticos; en lo que respecta a los sectores externos, se buscará la perennidad, la credibilidad y la legitimidad de las acciones tomadas.

Se trabajará en la determinación de los textos de identidad a través de la identificación de mensajes que contribuyan a lograr la imagen deseada. Luego se realizará un proceso de internalización de los mensajes claves del Programa por parte de los equipos de trabajo de la Unidad Ejecutora Provincial, de las regiones y de los municipios involucrados.

Para lograr implantar con eficacia la cultura que se desea, y de esa manera adquirir un discurso único por parte de todos los miembros del equipo hacia los distintos actores involucrados en el proyecto, se debe hacer partícipe de su elaboración y puesta en marcha al personal involucrado, de manera de lograr una mayor adhesión y aceptación de dicha cultura.

2.6.2.2. Planificación de la actuación.

En esta etapa se definirán las estrategias de comunicación que contemplen, a partir de los elementos centrales comunes, acciones diferenciadas específicas para cada público.

En principio se identifican como públicos específicos, los siguientes:

- Los beneficiarios directos del Programa,

- Las organizaciones sociales de los barrios donde se ejecuten proyectos del Programa.
- Las comunidades de los municipios donde se ejecutan proyectos del Programa,
- La población en general de la Provincia de Santa Fe
- Los medios de comunicación.

Cada público tiene sus propios códigos, por lo cual a partir de los elementos centrales comunes, se estructurarán acciones diferenciadas específicas para cada uno de ellos.

El sistema de acciones son el conjunto de actuaciones específicas que se desarrolla para los diferentes públicos. A través de dichas acciones se transmiten los diferentes valores o atributos, buscando actuar sobre los rasgos centrales de los públicos, que permitan transmitir la imagen deseada.

2.6.2.3. Diseño de las elementos básicos del sistema visual del Programa.

La identidad visual es un conjunto de características físicas reconocibles perceptiblemente por el individuo como unidad identificadora. Se buscará crear un efecto de reconocimiento visual por parte de los diferentes públicos, a la vez que dar una idea de coherencia, asociando coherencia visual con coherencia de acción.

Los elementos fundamentales de la identidad visual son su símbolo, su logotipo, sus colores identificatorios y la tipografía, los cuales quedarán plasmados en un Manual de Procedimiento de la Identidad Visual.

2.6.2.4. Puesta en marcha de las acciones de comunicación.

Esta fase significará la puesta en marcha de la actuación planificada. La puesta en funcionamiento de la identidad visual se realizará a través de un manual de Identidad visual. El sistema de acciones se llevará a cabo en base a la elaboración de un planning de actividades, que

permitirá visualizar claramente la distribución de las acciones a lo largo del período planificado, y en el cuál deben constar todas las especificaciones necesarias para la correcta realización de la actividad planificada.

**PROGRAMA SANTA FE HABITAT
INFORME FINAL**

BIBLIOGRAFIA

ACIOLY Jr, Claudio (2001) "Razón de los proyectos de regularización de los asentamientos informales: desde el mejoramiento de los asentamientos hasta la integración." Institute for Housing and Urban Development Studies – HIS. 2001

ALCARAZ, Willams Nelso. "La Provincia de Santa Fe, 1850 – 1915. Aspectos de la población, inmigración, colonización agrícola y ferrocarriles en el desarrollo provincial".

IV Congreso de Historia de los pueblos de la Pcia. de Santa Fe. Asociación Amigos del Archivo General de la Provincia. Esperanza, Santa Fe, Republica Argentina. 2005

BERTUZZI, María Laura y ARROYO, Julio, et.al. "Ciudad y Urbanización". Fundación Universidad Nacional del Litoral. Santa Fe, Argentina. Mimeo. 2005

DECLARACIÓN NACIONAL POR LA REFORMA URBANA. Mimeo. 2005

ERBITI, Cecilia (s/f). "Transformaciones del sistema urbano argentino a fines del Siglo XX: Desafíos para la gestión del territorio". Ponencia en el IV Seminario de Ordenamiento Territorial. Centro de Estudios Sociales de América Latina (CESAL). Facultad de Ciencias Humanas. Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires. Mimeo

FUNDACIÓN UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO y DIARIO LA CAPITAL. *Enciclopedia geográfica de la Provincia de Santa Fe.* 2006

GARZIA, M. I.; QUERALT, G.; SALOMÓN, A.; SANZ A. y RODRÍGUEZ A. (2005). "Mejoramiento barrial en América Latina. Programa Rosario Hábitat". En: Encuentro Internacional sobre Mejoramiento de Barrios, Universidad Iberoamericana de México/HIC-AL. México DF. Mimeo.

GHILARDI, Maria Fernanda (s/f). El sistema de ciudades y la eficiencia en la asignación de los recursos públicos. Mimeo.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE SANTA FE. "Plan Urbano Santa Fe Ciudad". En: <http://www.santafeciudad.gov.ar>

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE. "Plan Estratégico Provincial Santa Fe". Borsellino Impresos SRL. Rosario, Argentina. 2008

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE. Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo. En: <http://www.portal.santafe.gov.ar>

PROGRAMA SANTA FE HABITAT INFORME FINAL

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE. Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo. Zona Sur. Documento sobre acciones instrumentadas por dicho organismo a través de Plan Lote, Plan Arraigo y Emergencia Habitacional. Rosario, Argentina. 2008

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE. Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo. Zona Norte. Documento sobre acciones instrumentadas por dicho organismo a través de Plan Lote, Plan Arraigo y Emergencia Habitacional. Santa Fe, Argentina. 2008

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE. Secretaria de Desarrollo Social. Programa de Descentralización y Gestión Territorial. Santa Fe, Argentina. 2008

INSTITUTO NACIONAL de ESTADISTICAS y CENSOS. Censo Nacional de Población y Vivienda 2001

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. Plan Director de Rosario. “Rosario, ciudad metropolitana”. En: www.rosario.gov.ar

MUNICIPALIDAD DE RAFAELA. “Jornada Nacional de Experiencias Municipales de Habitat Social”. Rafaela, Argentina. Mimeo. 2002

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. Servicio Público de la Vivienda. “Programa Rosario Hábitat. Programa integral de recuperación de asentamientos”. En: www.rosariohabitat.gov.ar

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. “Plan Estratégico Rosario. Diagnóstico y Formulación”. Escuela de Artes Gráficas del Colegio Salesiano San José. Rosario, Argentina. 1999

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. Secretaría de Planeamiento. Presentación en el Seminario “Reforma Urbana en Argentina: Desafíos Legislativos y de Gobierno para la Gestión del Suelo”. Organizado por el Lincoln Institute of Land Policy, la Secretaría de Asuntos Municipales y la Cámara de Diputados de la Nación. Buenos Aires, Argentina. 2008

MUNICIPALIDAD DE VENADO TUERTO. <http://www.venadotuerto.gov.ar>

PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS. <http://www.promeba.org.ar/>

REESE Eduardo. “La situación de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina”.. Publicación Medio Ambiente y Urbanización. IIED-AL. Mimeo. s/f

ROLNIK, Raquel (2008). “Não existe harmonia sem inclusão”. Manifestación Día Mundial del Hábitat 2008. Declaración por el Día mundial del Hábitat. Ginebra, Suiza. Mimeo

**PROGRAMA SANTA FE HABITAT
INFORME FINAL**

ROSENSTEIN, Claudia (2006) "El Programa Rosario Hábitat y los múltiples significados acerca del concepto mejora en la calidad de vida. El caso del asentamiento La Lagunita. Tesis de Maestría en Hábitat y Vivienda. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Mar del Plata.

SMOLKA, Martim. Ponencia presentada en el Seminario de Políticas de Suelo organizado por el Instituto Lincoln. Mimeo. 2004

TUJCHNEIDER, Ofelia (s/f) "La inundación en Santa Fe" En: <http://www.unl.edu.ar>

Anexos

ANEXO I

LISTADO DE CIUDADES CON MAYOR POBLACION – CENSO 2001

	LOCALIDAD	DEPTO.	NODO	POBLAC.	HOGARES URBANOS	NBI
1	Rosario	Rosario	Rosario	909.397	273.910	10,7
2	Santa Fe	La Capital	Santa Fe	369.589	102.588	10,2
3	Villa Gdor. Galvez	Rosario	Rosario	74.658	18.575	22,9
4	Venado Tuerto	Gral. López	Venado Tuerto	69.563	20.468	10,3
5	Rafaela	Castellanos	Rafaela	68.400	23.784	9,3
6	Reconquista	Gral. Obligado	Reconquista	66.143	16.529	16,9
7	Santo Tome	La Capital	Santa Fe	59.072	15.735	8,1
8	Villa Constitución	Constitución	Rosario	44.369	10.480	10,6
9	San Lorenzo	San Lorenzo	Rosario	43.520	12.405	10,4
10	Esperanza	Las Colonias	Santa Fe	35.885	9.889	6,9
11	Granadero Baigorria	Rosario	Rosario	32.427	7.642	15,7
12	Casilda	Caseros	Rosario	32.002	9.502	9,1
13	Cañada de Gómez	Iriondo	Rosario	29.833	8.982	8,4
14	Capitán Bermúdez	San Lorenzo	Rosario	27.060	7.696	12,4
15	Pérez	Rosario	Rosario	24.436	6.165	18,8
16	Avellaneda	Gral. Obligado	Reconquista	23.494	4.426	18,7
17	San Justo	San Justo	Santa Fe	21.809	6.121	11,1
18	Arroyo Seco	Rosario	Rosario	20.008	5.323	11,7
19	Vera	Vera	Reconquista	19.797	4.547	21
20	Villa Ocampo	Gral. Obligado	Reconquista	19.101	3.427	22,2
21	Sunchales	Castellanos	Rafaela	18.757	5.716	6,1
22	Galvez	San Jerónimo	Santa Fe	18.542	5788	7,2
23	Firmat	Gral. López	Venado Tuerto	18.294	5.765	8,2
24	Coronda	San Jerónimo	Santa Fe	16.975	4.390	16,4
25	San Jorge	San Martin	Rafaela	16.873	5.290	8
26	San Javier	San Javier	Santa Fe	15.606	3.783	24,4

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

ANEXO II

Relevamiento de Información de Municipios y Comunas.

Localidad:
Departamento:
Autoridad:
Contacto:

Asentamientos Irregulares y Loteos no regularizados¹

Tachar lo que no corresponda.

	SI	NO
Asentamientos Informales		
Loteos no regularizados		

Llenar una ficha por cada asentamiento y loteo.

¹ Se entiende por **asentamiento informal** aquella ocupación irregular de población en terrenos libres (privados o fiscales), no urbanizados y sin dotación de infraestructura. Estas ocupaciones irregulares de tierra vacante, se caracterizan por su trama urbana irregular sin amezamiento y sin mensura regular de lotes, con accesos internos a partir de intrincados pasillos cuyas dimensiones impiden en general el acceso de vehículos. El **loteo no regularizado** es la ocupación de población en áreas libres urbanizadas –o aptas para la urbanización-, que han sido objeto de loteo regular o irregular. Son áreas, en general, con dotación de infraestructura y/o transporte, o factibles de ser servidas. En este caso, la irregularidad esta dada por la falta de regularización de la tenencia de la propiedad.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

1- Características Generales

a.	Nombre/ Identificación dada por el Municipio	
b.	Antigüedad del asentamiento/loteo	
c.	Cantidad estimada de familias que lo componen	
d.	Cantidad estimada de personas que lo componen	
e.	Característica predominante de la población en relación a aspectos socio culturales o socio económicos. ²	

2- Características físicas

a.	Superficie aproximada que ocupa			
b.	Localización (subrayar lo que corresponda)	central	periférica	media
c.	Condiciones de los terrenos (subraye lo que corresponda)	urbanizable	no urbanizable	
d.	Existe información dominial	SI	NO	

En caso que el ítem d. sea afirmativo:
(marcar con una cruz lo que corresponda)

d.I.	La mayor parte del conjunto se encuentra en terrenos de propiedad privada	
d.II.	La mayor parte del conjunto se encuentra en terrenos de propiedad del estado municipal	
d.III.	La mayor parte del conjunto se encuentra en terrenos de propiedad del Estado Provincial	
d.IV.	La mayor parte del conjunto se encuentra en terrenos de propiedad del Estado Nacional	

² Por ejemplo: ladrilleros, cartoneros, si tienen un origen común, etc.

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

3. Provisión de Servicios

(subrayar lo que corresponda):

a.	Agua Potable	Conexión regular		Conexión irregular	
b.	Luz Eléctrica	Conexión regular		Conexión irregular	
c.	Cloacas	Pozos ciegos		Otros (especificar)	
d.	Gas	natural	garrafas	leña	Otros (especificar)

4. Accesibilidad:

(subraye lo que corresponda)

a.	Si el transporte publico llega al asentamiento/loteo	SI	NO
----	--	----	----

5. Condiciones Ambientales:

		SI	NO	ESPECIFICAR
a.	Existencia de contaminación			
b.	Existencia de basura dispersa			
c.	Existencia de tendido eléctrico de alta tensión			
d.	Cercanía a curso o espejo de agua			
e.	Otras condiciones que puedan significar riesgo (describir)			

6. Equipamiento comunitario

		SI	NO	
a.	Existencia de escuela en el barrio			
b.	Existencia de atención primaria de salud			

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

c.	Existencia de equipamiento comunitario			Especificar de que tipo:
----	--	--	--	--------------------------

7. Programas de Vivienda y Hábitat que se hayan ejecutado en el Asentamiento / Loteo.

(subrayar lo que corresponda e indicar: Plan Lote, Plan Arraigo, Emergencia Habitacional, Programa 17, etc.)

a.	Jurisdicción del Programa	Nacional	Provincial	Municipal	Otros (ong, Iglesia, etc)
----	---------------------------	----------	------------	-----------	---------------------------

8. Programas de Vivienda y Hábitat que se encuentren en ejecución.

(Indicar cual y su procedencia)

a.	Jurisdicción del Programa	Nacional	Provincial	Nacional	Otros
----	---------------------------	----------	------------	----------	-------

9. Otros programas que se encuentren en ejecución en el asentamiento / loteo.

Indicar nombre y a qué organismo pertenecen.

10. Recursos del Municipio que se utilizan actualmente en el asentamiento / loteo

		SI	NO	
a.	Humanos			Indicar cuales:
b.	Presupuestarios			Suma estimada anual:
c.	Equipos (maquinas, vehículos, etc)			

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

d.	Otros			Indicar cuales:

11. Organización Comunitaria

(Indicar si existe: SI/NO)

a.	Tipo de organización (vecinal, ong, religiosa, etc)	
b.	Antigüedad	
c.	Impacto de su actuación en el barrio	

12. Disponibilidad en el municipio de terrenos fiscales que puedan afectarse a la regularización del asentamiento.

a.	Datos catastrales	
b.	Dimensión	
c.	Localización	

13. Anexar plano de la localización del asentamiento / loteo, en lo posible en formato JPG.

ANEXO III

PROGRAMA SANTA FE HABITAT

INFORMACIÓN REQUERIDA A LA DPVYU

PROGRAMAS EN EJECUCIÓN (marcar con una cruz)

1/ PLAN LOTE

2/ PLAN ARRAIGO

3/ EMERGENCIA HABITACIONAL

PLANILLA DE CHEQUEO DE INFORMACION DISPONIBLE

(Tachar lo que no corresponde. En caso de que se cuente con la información, especificar formato en la última columna (PAPEL O SOPORTE INFORMÁTICO))

1/ PLAN LOTE

1	EXISTE DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN GENERAL DEL PROGRAMA SOBRE				
	1.a	ORIGEN DEL FINANCIAMIENTO	SI	NO	
	1.b	OBJETIVOS	SI	NO	
2	EXISTE DOCUMENTACIÓN SOBRE DATOS PRESUPUESTARIOS				
	2.a	ITEMS FINANCIEROS	SI	NO	
	2.b	MONTOS ESTABLECIDOS POR ÍTEMS	SI	NO	
	2.c	PRESUPUESTO 2008	SI	NO	
	2.d	PRESUPUESTO 2009 ESTIMADO			
3	EXISTE DOCUMENTACIÓN SOBRE MODALIDAD DE LA OPERATORIA				
	3.a	DESCRIPCION DEL CIRCUITO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS	SI	NO	
4	EXISTE DOCUMENTACIÓN SOBRE BENEFICIARIOS				
	4.a	REQUISITOS	SI	NO	
5	EXISTE DOCUMENTACIÓN SOBRE EL ESTADO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA				
	5.a	MUNICIPIO INTERVINIENTE	SI	NO	
	5.b	CANTIDAD DE BENEFICIARIOS	SI	NO	
	5.c	ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO (FORMULACIÓN, LICITACIÓN, EJECUCIÓN)	SI	NO	
	5.d	PRESUPUESTO ASIGNADO	SI	NO	

2/ PLAN ARRAIGO

1	EXISTE DOCUMENTACIÓN CON INFORMACIÓN GENERAL DEL PROGRAMA				
1.a	ORIGEN DEL FINANCIAMIENTO	SI	NO		
1.b	OBJETIVOS	SI	NO		
2	EXISTE DOCUMENTACIÓN SOBRE DATOS PRESUPUESTARIOS				
2.a	ITEMS FINANCIEROS	SI	NO		
2.b	MONTOS ESTABLECIDOS POR ÍTEMS	SI	NO		
2.c	PRESUPUESTO 2008	SI	NO		
2.d	PRESUPUESTO 2009 ESTIMADO				
3	EXISTE DOCUMENTACIÓN SOBRE MODALIDAD DE LA OPERATORIA				
3.a	DESCRIPCION DEL CIRCUITO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS	SI	NO		
4	EXISTE DOCUMENTACIÓN BENEFICIARIOS				
4.a	REQUISITOS	SI	NO		
5	EXISTE DOCUMENTACIÓN ESTADO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA				
5.a	MUNICIPIO INTERVINIENTE	SI	NO		
5.b	CANTIDAD DE BENEFICIARIOS	SI	NO		
5.c	ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO (FORMULACIÓN, LICITACIÓN, EJECUCIÓN)	SI	NO		
5.d	PRESUPUESTO ASIGNADO	SI	NO		

3/ EMERGENCIA HABITACIONAL

1	EXISTE DOCUMENTACIÓN INFORMACIÓN GENERAL DEL PROGRAMA				
	1.a	ORIGEN DEL FINANCIAMIENTO	SI	NO	
	1.b	OBJETIVOS	SI	NO	
2	EXISTE DOCUMENTACIÓN DATOS PRESUPUESTARIOS				
	2.a	ITEMS FINANCIEROS	SI	NO	
	2.b	MONTOS ESTABLECIDOS POR ÍTEMS	SI	NO	
	2.c	PRESUPUESTO 2008	SI	NO	
	2.d	PRESUPUESTO 2009 ESTIMADO			
3	EXISTE DOCUMENTACIÓN MODALIDAD DE LA OPERATORIA				
	3.a	DESCRIPCION DEL CIRCUITO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS	SI	NO	
4	EXISTE DOCUMENTACIÓN BENEFICIARIOS				
	4.a	REQUISITOS	SI	NO	
5	EXISTE DOCUMENTACIÓN ESTADO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA				
	5.a	MUNICIPIO INTERVINIENTE	SI	NO	
	5.b	CANTIDAD DE BENEFICIARIOS	SI	NO	
	5.c	ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO (FORMULACIÓN, LICITACIÓN, EJECUCIÓN)	SI	NO	
	5.d	PRESUPUESTO ASIGNADO	SI	NO	

PROGRAMA SANTA FE HABITAT
PRIMER INFORME DE AVANCE

ANEXO IV PROCESAMIENTO DE LA INFORMACION BRINDADA POR LOS MUNICIPIOS.

	MUNICIPIO	Cant habitantes Municipio	NBI	Cantidad Asentamientos	Población en asentamientos	Cant flias	% pob vive en asent	Prom cant hab x flia	Prom cant flias x asent	Promedio antigüedad	Cant asen menos 10 años	Cant asen e/ 10 y 40 años	Cant asen más 40 años	cant asen menos 10 flias	cant asen e/ 11 y 100 flias	cant asen más 100 flias	m2 x flia	asent loc central	asent loc perif	asent loc media	urban	no urban	terr privados	terr municipal	terr provincial	
MUNICIPIOS GRANDES	Rosario	909397	10,7	99	101832	21860	11,198	4,66	220,81	25,086	15	65	19	0	43	56	119,98	0,0498	46,465	43,434	84,848	12,121	40,404	13,131	3,0303	
	Santa Fe	369.589	10,2	36	47.220	11.355	12,78	4,2	315,42	29,1	7	20	9		13	23	433,29	0	100	0	88,9	11,1	41,7	50	22,2	
	TOT MUN GRANDES	1278986	10,45	135	149052	33215	11,65	4,4875	268,11	27,093	22	85	28	0	56	79	276,64	0,0249	73,232	21,717	86,874	11,611	41,052	31,566	12,615	
MUNICIPIOS MEDIANOS Y PEQUEÑOS	Villa Gdor Galvez	74658	22,9	9	10600	2080	14,2	5,1	231	16,7	2	6	1	0	2	7	218	55	23	22	5	4				
	Venado Tuerto	69500	10,3	6	754	140	1,08	5,38	23,3	14,5	2	4	0	3	4	0	71,34	0	6	0	6	0	4	2	0	
	Rafaela	68400	9,3	8	3608	721	5,27	5	90	8,4	3	5	0	3	3	2	797	0	6	2	5	3	4	1	0	
	Reconquista	66143	16,9	10	3493	495	5,28	7,5	49,5	29,2	4	4	2	3	6	1	388	0	6	4	4	6	3	5	2	
	Santo Tome	59072	8,1	6	606	104	1,02	5,8	17,3	10,6	3	3	0	0	6	0	577	0	6	0	0	6	4	2	0	
	Villa Constitución	44369	10,6	10	8307	1991	18,72	4,17	199	34,9	0	5	5	0	5	5	291	1	8	1	2	8	1	7	1	
	Esperanza	35885	6,9	6	284	68	0,79	4,18	11,333	15,5	1	4	1	3	3	0	0	0	6	0	5	1	3	3	0	
	Granadero Baigorria	32427	15,7	5	5100	870	15,7	5,8	174	41,6	1	2	2	0	2	3	128,4	0	5	0	1	4	1			
	Cañada de Gómez	29833	8,4	1	105	30	0,35	3,5	30	20	0	1	0	0	1	0	1000	1	0	0	1	0	0	0	0	
	Capitán Bermúdez	27060	12,4	2	1781	292	6,58	6,1	146	25	0	2	0	0	1	1	278	0	0	2	2	0	0	0	1	
	Pérez	24436	18,8	3	1125	225	4,6	5	75	28	0	3	0	0	2	1	422	1	2	0	2	2	0	0	0	
	Avellaneda	23494	18,7	7	2000	500	8,5128	4	71,429	40	0	7	0	0	6	1	272	0	13	0	3	4	5	3	0	
	San Justo	21.809	11,1	7	4121	1018	18,9	4,05	169,67					2	4	1	1140,8	1	6		3	4	3	4		
	Vera	19.797	21	3	1170	230	5,91	5,09	76,667	48,333	0	2	1	0	3	0	0	0	0	3	0	2	1	0	3	0
	Villa Ocampo	19109	22,2	24	2964	679	15,5	4,4	28,29	31		15	9	3	18	3	567,01	0	24	0	12	12	6	18	0	
	Gálvez	18542	7,2	1	115	27	0,6202	4,26	27	6	1	0	0				2222,2	0	1	0	1	0	0	1	0	
	San Javier	15606	24,4	4	5905	1007	37,8	5,8	251,75	41,25	0	2	2	0	0	4	447	0	4	0	4	0	1	2	1	
	TOT MUN MEDIANOS Y PEQUEÑOS	650140	14,52	112	52038	10477	8,00	4,97	93,54	37,36	17	65	23	17	66	29	439	4	90	9	58	55	31	49	5	

Provincia de Santa Fe
Consejo Federal de Inversiones
PROGRAMA SANTA FE HABITAT
Solicitud de Financiamiento

ANEXO I
SITUACION DE LOS ASENTAMIENTOS EN CIUDADES GRANDES Y MEDIANAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE.

	MUNICIPIO	Cant habitantes Municipio	NBI	Cantidad Asentamientos	Población en asentamientos	Cant flias	% pob vive en asent	Prom cant hab x flia	Prom cant flias x asent	Promedio antigüedad	Cant asen menos 10 años	Cant asen e/ 10 y 40 años	Cant asen más 40 años	cant asen menos 10 flias	cant asen e/ 11 y 100 flias	cant asen más 100 flias	m2 x flia	asent loc central	asent loc perif	asent loc media	urban	no urban	terr privados	terr municipal	terr provincial	terr nacional	% no agua cte	% no red elec	% pozo
MUNICIPIOS GRANDES	Rosario	909397	10,7	99	101832	21860	11,198	4,66	220,81	25,086	15	65	19	0	43	56	119,98	0,0498	46,465	43,434	84,848	12,121	40,404	13,131	3,0303	33,333		95,96	
	Santa Fe	369.589	10,2	36	47.220	11.355	12,78	4,2	315,42	29,1	7	20	9		13	23	433,29	0	100	0	88,9	11,1	41,7	50	22,2	19,4			
	TOT MUN GRANDES	1278986	10,45	135	149052	33215	11,65	4,4875	268,11	27,093	22	85	28	0	56	79	276,64	0,0249	73,232	21,717	86,874	11,611	41,052	31,566	12,615	26,367	0	47,98	0
MUNICIPIOS MEDIANOS Y PEQUEÑOS	Villa Gdor Galvez	74658	22,9	9	10600	2080	14,2	5,1	231	16,7	2	6	1	0	2	7	218	55	23	22	5	4					100	100	100
	Venado Tuerto	69500	10,3	6	754	140	1,08	5,38	23,3	14,5	2	4	0	3	4	0	71,34	0	6	0	6	0	4	2	0	0	100	50	100
	Rafaela	68400	9,3	8	3608	721	5,27	5	90	8,4	3	5	0	3	3	2	797	0	6	2	5	3	4	1	0	3	87,5	62,5	100
	Reconquista	66143	16,9	10	3493	495	5,28	7,5	49,5	29,2	4	4	2	3	6	1	388	0	6	4	4	6	3	5	2	0	100	90	10
	Santo Tome	59072	8,1	6	606	104	1,02	5,8	17,3	10,6	3	3	0	0	6	0	577	0	6	0	0	6	4	2	0	2	100		
	Villa Constitución	44369	10,6	10	8307	1991	18,72	4,17	199	34,9	0	5	5	0	5	5	291	1	8	1	2	8	1	7	1	5	100	100	100
	Esperanza	35885	6,9	6	284	68	0,79	4,18	11,333	15,5	1	4	1	3	3	0	0	0	6	0	0	5	1	3	3	0	0		0
	Granadero Baigorria	32427	15,7	5	5100	870	15,7	5,8	174	41,6	1	2	2	0	2	3	128,4	0	5	0	1	4	1				100	100	100
	Cañada de Gómez	29833	8,4	1	105	30	0,35	3,5	30	20	0	1	0	0	1	0	1000	1	0	0	1	0	0	0	0	1	100	100	100
	Capitán Bermúdez	27060	12,4	2	1781	292	6,58	6,1	146	25	0	2	0	0	1	1	278	0	0	2	2	0	0	0	1	1	100	100	100
	Pérez	24436	18,8	3	1125	225	4,6	5	75	28	0	3	0	0	2	1	422	1	2	0	2	2	0	0	0	3	100	100	100
	Avellaneda	23494	18,7	7	2000	500	8,5128	4	71,429	40	0	7	0	0	6	1	272	0	13	0	3	4	5	3	0	0			0
	San Justo	21.809	11,1	7	4121	1018	18,9	4,05	169,67					2	4	1	1140,8	1	6		3	4	3	4					
	Vera	19.797	21	3	1170	230	5,91	5,09	76,667	48,333	0	2	1	0	3	0	0	0	3	0	0	2	1	0	3	0	0		100
	Villa Ocampo	19109	22,2	24	2964	679	15,5	4,4	28,29	31		15	9	3	18	3	567,01	0	24	0	12	12	6	18	0	1	87,5	70,8	41,7
	Gálvez	18542	7,2	1	115	27	0,6202	4,26	27	6	1	0	0				2222,2	0	1	0	1	0	0	1	0	0		100	
	San Javier	15606	24,4	4	5905	1007	37,8	5,8	251,75	41,25	0	2	2	0	0	4	447	0	4	0	4	0	1	2	1	2	100	100	100
	TOT MUN MEDIANOS Y PEQUEÑOS	650140	14,52	112	52038	10477	8,00	4,97	93,54	37,36	17	65	23	17	66	29	439	4	90	9	58	55	31	49	5	18	97,5	102,33	75,17