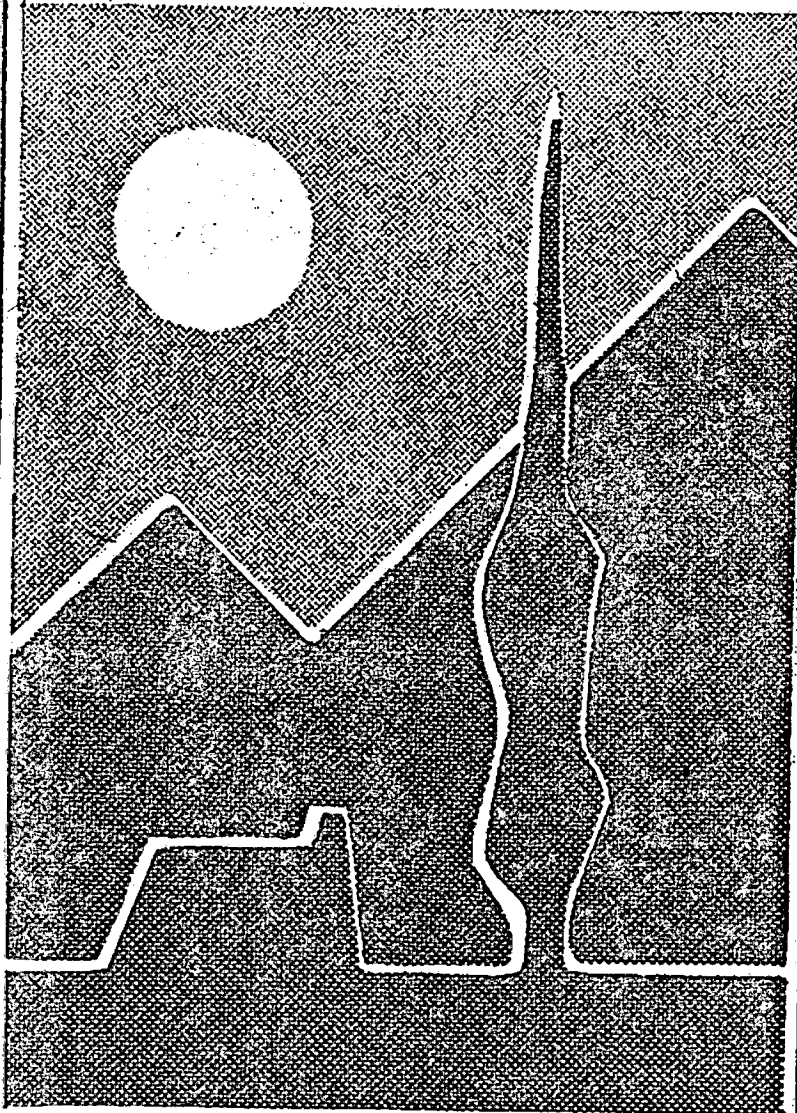


ASENTAMIENTOS HUMANOS
y desarrollo en ecosistemas áridos
SEMINARIO LATINOAMERICANO 1983



9 AL 12 DE NOVIEMBRE

UNIVERSIDAD DE MENDOZA - NACIONES UNIDAS

Facultad de Arquitectura
y Urbanismo

Comisión Económica
para América Latina



UNIVERSIDAD DEL NORTE
ANTOFAGASTA-CHILE



Comisión de Actividades para Graduados F. A. U.
Diag. Dag Hammarskjöld 758 - 5500 Mendoza - Argentina - Tel. 24-5948

ARGENTINA
Trabajo 039

Subtema c: Niveles de recepción por
el usuario, de la ciencia y la
tecnología.

PLANES de VIVIENDA y
SISTEMAS de EJECUCION

Carlos Héctor Olguín
Elena Manzano de Gutiérrez
Delia Ahumada de Villanueva

El presente trabajo ha sido elaborado por los autores para ser presentado en la Comisión n°4 : "Asentamientos Humanos" de este Seminario, para enriquecerlo y perfeccionarlo a través de su discusión.

MENDOZA, Argentina, noviembre de 1983.-

PLANES DE VIVIENDA Y SISTEMAS DE EJECUCION

Condicionantes del Diseño y la Tecnología para Conjuntos Habitacionales.-

Instituto Provincial de la Vivienda

Carlos Héctor Olguín
Arquitecto.

Elena Manzano de Gutierrez
Asistente Social

Delia Ahumada de Villanueva
Asistente Social

- 1.1. Introducción
- 1.1.1 Instituto Provincial de la Vivienda
- 1.2.1 Tenencia de la Tierra para Emplazamientos de Barrio
- 2.1. Planes de Vivienda
- 2.1.1 Plan Alvorada
- 2.2.2 Planes Islas Malvinas y 25 de Mayo
- 3.1. Sistemas de Ejecución. Evaluación
- 3.1.1 Obras por Administración
- 3.2.1 Obras por Contratación
- 3.3.1 Obras por Coparticipación
- 3.5.1 Obras por Sistema de Ayuda Mutua
- 3.5.2 Programa de Lotes y Servicios
- 3.5.1. Introducción
- 3.5.2 Naturaleza del sistema de "lotes y servicios"
- 3.5.3 Objetivos de los programas de "lotes y servicios"
4. Relaciones intersectoriales (gráfico)
5. Evaluación Social determinante del Diseño habitacional y urbano
6. Conclusión
- 6.1 Investigación
- 6.2 Programación
- 6.3 Ejecución
7. Bibliografía

1. INTRODUCCION

1.1 Instituto Provincial de la Vivienda

La vivienda considerará como bien de uso y habitat cotidiano // constituye una de las necesidades vitales del hombre y por lo / tanto también en un derecho, así como la salud, la educación el trabajo, etc.

El objetivo del I.P.V., de acuerdo a lo que establece su Ley de Creación nº 1.658 y sus modificaciones, es construir y adjudicar viviendas a los sectores de población cuya capacidad económica no les permite encarar la solución habitacional con medios propios. Es decir que toma a la familia con necesidad de vivienda y con menos recursos.

Construir y adjudicar suponen una función técnica y una administrativa, ambas bien diferenciadas en si mismas. Lo que las diferencia en este caso es su contenido social así pues la vivienda de interés social, no solo debe ser concebida y utilizada como / espacio interior privado, resultante de la aplicación de las // tecnologías más avanzadas en cuanto a construcción, materiales, artefactos, etc., sino en función de su destinatario último: el Hombre y la realidad social que él configura.

Esta concepción social y humanista debe primar también durante / todo el proceso administrativo que lleva implícita la adjudicación.

La solución del problema habitacional no debe ser solo una respuesta técnica o un hecho cuantitativo, sino además la adecuación de la vivienda y el espacio social a las más variadas necesidades psicofísicas del hombre.

Las condiciones primordiales, en este sentido, son:

- dar techo, abrigo y estabilidad al grupo familiar.

- facilitar el arraigo de la familia a la zona de origen.
- dignificar a la familia mediante la consolidación de lazos familiares.
- promover la superación del individuo, de la familia y de la sociedad en general.
- despertar actitudes de solidaridad que aseguren el logro de // objetivos comunes.

A lo largo de toda la obra ejecutada por el I.P.V. en sus 36 años de acción, ha existido un hecho social - la participación - que / ha influido en forma determinante, a nivel individual, de fami-

lia y a nivel colectivo. En el primero, con respecto a la valoración, uso y conservación de la vivienda; y en el segundo, en cuanto a la organización e integración social y espacial del // conjunto.

Se caracteriza a la familia como grupo esencialmente participativo. Esta cualidad conjuntamente con la emotividad determina/ el grado de vinculación, aclimatación y compromiso del usuario que se traducen en adhesión y simpatía con el entorno que le / brinda posibilidad de desarrollar esas cualidades. A nivel grupal determinan también la tendencia hacia las interacciones de carácter comunitario.

En el I.P.V., en general, el grado de participación se ha dado en función del sistema de ejecución empleado.

Así pues, el sistema de Ayuda Mutua, en el cual la participa- / ción del usuario ha sido óptima, permitió crear entre éste y / la vivienda un estrecho vínculo que se traduce en un sentido / sociopsicológico de pertenencia, de identificación y arraigo.

El sistema de Coparticipación, aún cuando la intervención es / indirecta, y solo de tipo material ha permitido observar que / también se da una situación de compromiso hacia la nueva vi-// vienda, dado que ha significado un esfuerzo.

En ambos casos, la participación ha dado como consecuencia: un/ correcto uso de los espacios y una buena adaptación, así como/ una esmerada conservación de las viviendas.

En los barrios construidos por el sistema de Contratación, en / el cual no se ha dado ningún tipo de participación, en general, no existe la identificación del usuario-vivienda, lo que ha lle- vado a la indiferencia y a la falta de adaptación y que se po- / nen en evidencia en la permanente expectativa de cambio de ba- / rrio.

1.2. Tenencia de la tierra para emplazamiento de Barrios

El emplazamiento de los barrios, según lo establece el art. 3º de la Ley Orgánica de Obras Públicas de la Provincia, deberá / efectivarse en inmuebles de propiedad fiscal (provinciales o / municipales) o en aquellos en que haya sido efectivado por es- crito el ofrecimiento de donación por particulares y aceptado/ por el Poder Ejecutivo.

Cuando los barrios se ejecutan con fondos provenientes de la / Nación (FONAVI) en los cuales el I.P.V. actúa como mandataria/

de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, los terrenos deberán ser previamente puestos a nombre del ente provincial para ser luego transferidos al Organismo de la Nación, debiéndose en consecuencia regirse por la Ley Nacional de Obras Públicas.

Cuando los fondos son canalizados a través del Gobierno de la Provincia, deberá regirse la Construcción de los barrios por la Ley Orgánica de Obras Públicas Provincial n° 1926 y sus decretos complementarios.-

2. PLANES DE VIVIENDA

- Los planes dentro de los cuales están encuadradas las viviendas, responden a los lineamientos financieros.-

El estado ha encarado el problema habitacional respondiendo a diferentes necesidades, siendo los más usados el: Plan Alborada Plan Islas Malvinas y Plan 25 de Mayo.

2.1 Plan Alborada

Estos conjuntos de viviendas deben cumplir varios requisitos: estar convenientemente ubicados con respecto a los centros urbanos, estar provistos de servicios y equipamientos comunitarios completos: escuelas, centros comerciales, áreas destinadas a deportes y esparcimiento, centro sanitario, calles de circulación diferenciadas para vehículos y peatones, alumbrado y obras sanitarias. Los barrios se construyen en el mismo lugar donde se encuentren los asentamientos precarios, siempre que las dimensiones del terreno, la ubicación y las características topográficas lo permitan. De no ser posible, será necesario el traslado de la población a una nueva ubicación. A esto se procederá una vez terminadas las viviendas definitivas.

Para entrar en este tipo de Plan, la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda o los Organismos de vivienda de cada provincia, realizan un censo en las distintas villas inestables, para establecer un orden de prioridades.

Las entidades dedicadas a este Plan son:

Organismos Provinciales de Vivienda, Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El Instituto Provincial de la Vivienda ha construido un 15% de los barrios dentro de este plan.-

2.2 Planes Islas Malvinas y 25 de Mayo

Estos planes fueron financiados por el Banco Hipotecario Nacional y corresponde a un 12,24% del total de barrios.

En 1967 se sanciona la Ley n° 17.605, por lo que se establece el Plan Nacional de Erradicación de Villas de Emergencia. La misma enuncia la posibilidad de desarrollar un plan de promoción social, construcción y financiamiento. El 40% de los barrios está encuadrado dentro de este plan.

En 1970 se aprueba el Plan de Erradicación de Villas de Emergencia, Rancherios (PEVEP) en el interior del país.

La financiación de este plan lo hace la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Provincia de Mendoza.

Plan Aluvionados con carácter de emergencia y la financiación / se hace con Presupuesto Provincial, Banco Hipotecario Nacional / y Donaciones.

Los lineamientos Técnicos se hacen en el Plan Alborada.

El Instituto Provincial de la Vivienda ha encarado planes mediante diferente financiación como Presupuesto Provincial, Banco Interamericano de Desarrollo, Dirección de Préstamos Personales / con Garantía Real y Banco Hipotecario Nacional.

En un alto porcentaje, los barrios están financiados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (FONAVI) y por Presupuesto Provincial.

3. SISTEMAS DE EJECUCION - EVALUACION

- Considerase sistema al modo de ejecución y fiscalización por el cual son construidos los barrios.-

Los sistemas básicos que se han empleado en Mendoza son los siguientes: Administración, Coparticipación, Ayuda Mutua y Lotes/ y Servicios.-

3.1. Obras por Administración

Se considera obra por administración aquella en la cual el Estado toma a cargo la ejecución material de los trabajos, por intermedio de sus oficinas técnicas, adquiriendo los materiales y designando el personal necesario o contratando la mano de obra. La ventaja en este sistema es la reducción de los costos por metro cuadrado, ya que se eliminan las ganancias por parte de la Empresa Constructora.-

Las desventajas son la disminución en el rendimiento hora/hombre, por ser los jornalizados u obreros personas no especializadas y fundamentalmente, la demora en la adquisición de los materiales por disposiciones burocráticas, lo que puede producir la paralización parcial o total de las obras, demorando la terminación.

El 2,06% de los Barrios del Instituto Provincial de la Vivienda se han construido por este Sistema.

Ejemplo, construido en el año 1967 es el Barrio de Viviendas experimentales en el Departamento de Guaymallén y en el Departamento de Lavalle el Barrio Jocolí en el año 1973,74.

3.2 Obras por Contratación

Son aquellas en que existe un contrato, generalmente por ajuste alzado, entre el Estado y una empresa constructora. Se admite / la subcontratación parcial de la obra, a entera responsabilidad de la empresa contratada. Las obras pueden entregarse parcial o totalmente; la recepción tendrá carácter provicional en tanto / se haya cumplido el plazo de garantía establecido por el contrato.

La ventaja de mayor significación es la rapidez de ejecución, / por el contrario la desventaja es el mayor costo por metro cuadrado, debido a la ganancia de la empresa constructora.

El 69% de los Barrios han sido construidos por este sistema.

3.3 Obras por Coparticipación

En este sistema, la entidad que nuclea a los adjudicatarios, que

deben gozar de mayor disponibilidad pecunaria (cooperativas, uniones vecinales o gremios), se compromete, a través de un convenio con el Instituto Provincial de la Vivienda, a colaborar / en la construcción del barrio. La colaboración puede darse en / la financiación o aportando mano de obra, materiales o actuando en algunos rubros como administradores en la ejecución de la obra.

Los fondos los reúnen con el propio pecunio o a través de préstamos del Banco Hipotecario Nacional, de la Caja Nacional de // Ahorro y Seguro, del Bando Interamericano de Desarrollo y/o del Instituto Provincial de la Vivienda.-

3.4 Obras por Sistema de Ayuda Mutua

3.4.1 El Instituto Provincial de la Vivienda inició en el año 1961 la construcción de barrios por el sistema de Ayuda Mutua. El programa comenzó con un proyecto piloto de 12 viviendas, en el Barrio Belgrano de Guaymallén.

La operatoria fué patrocinada en sus aspectos técnicos, sociales y financieros por el Gobierno de la Provincia, a través del Instituto de la Vivienda. Asimismo, las Municipalidades de varios Departamentos colaboraron en la programación y ejecución / de las obras. La mayor parte de las construcciones tuvieron lugar durante la década del 60, pero hubo algunos barrios que se terminaron en los años 70.

3.4.2 La participación de las familias fué en general muy amplia, comenzando en las etapas de organización y diseño de los proyectos hasta culminar con el aporte total de la mano de obra especializada, a lo largo del proceso de construcción.

Los representantes de las familias fueron organizados en grupos de trabajo, con un mínimo de 12 y un máximo de 20 miembros. A / cada uno de estos grupos se le asignó una manzana del loteo, con tantos lotes como integrantes. El grupo trabajaba en la construcción de la totalidad de las viviendas de la manzana. Al finalizarse las tareas de construcción se procedía al sorteo de las Vi viviendas entre las familias que las habían ejecutado.

Las Asistentes Sociales destacadas en cada proyecto tuvieron a / su cargo las tareas siguientes: selección de los participantes, / integración de los grupos, seguimiento del desempeño y atención de los problemas individuales y grupales originados en el curso de los trabajos.

3.4.3 En sus aspectos técnicos las viviendas respondieron a la necesidad de adaptar la tecnología de construcción a la mano de obra disponible, esencialmente no especializada.

El material básico para la mampostería fué el bloque de hormigón. En la mayoría de los proyectos los bloques fueron producidos en la obra por los adjudicatarios.

Para los techos se utilizaron losas alivianadas en algunos casos y en otros rollizos de madera cubiertos con cañas y una capa de material aislante.

Los cimientos, columnas y vigas de arriostramiento de hormigón/armado respondieron a las normas de prevención sísmica vigentes. Los contrapisos y pisos se hicieron en hormigón simple con su superficie alisada.

Los muros fueron revocados, dejándose a la vista los bloques de hormigón con las juntas horizontales y verticales tomadas.

En baños y cocinas se hicieron revoques impermeables y enlucidos de cemento.

Los techos fueron terminados con una aislación hidrófuga de base asfáltica.

Las carpinterías fueron ejecutadas con madera de la región.

La totalidad de las viviendas cuentan con instalaciones de agua corriente, desagües cloacales, electricidad y gas, las que fueron ejecutadas por los participantes.

3.4.4 La mano de obra estuvo a cargo de los participantes trabajando a las órdenes de los maestros de obra designados por el Instituto. En muy pocos casos fué necesario contratar mano de obra especializada.

Los maestros de obra tenían a su cargo la instrucción de los participantes, a quienes entregaban las herramientas y materiales necesarios para el trabajo. Además registraban las horas trabajadas y llevaban el control de existencia de herramientas, equipos y materiales.

Cada proyecto estaba supervisado por un Director designado por el Instituto. Estos cargos fueron cubiertos con arquitectos e ingenieros del cuerpo profesional del Instituto. Su función consistía en el control general de las operaciones e inspección de calidad de las obras.

Los directores mantenían una fluida comunicación con las asistentes sociales, los maestros de obra y los participantes, constituyendo con ellos un equipo de trabajo perfectamente integrado.

Para los trabajos de obras sanitarias y electricidad los participantes disponían de maestros de obra especializados que los / instruían en la colocación de cañerías, soldadura é instalaciones de artefactos.

En algunos proyectos - aquellos de gran número de viviendas - / se instalaron talleres de carpintería para la producción de /// puertas y ventanas con el aporte de mano de obra de los partici / pantes.

El tiempo promedio de ejecución de las viviendas, cuyas superfi / cies variaban entre 45 y 60 m², fué de 1.200 horas/hombre por / casa, mediante aportes de 24 horas semanales de trabajo por ca- / da participante. Este tiempo implicaba un ciclo de trabajo de un / año para la finalización de un proyecto. Sin embargo en la mayo / ría de los casos los tiempos de ejecución fueron mayores como / consecuencia de la necesidad de trabajar en horas de la noche / para adaptar los horarios a la disponibilidad de tiempo de los / participantes.

3.4.5 A través del programa se construyeron aproximadamente 2350 vi- / viendas, distribuidas en la mayoría de las localidades importan / tes de la Provincia de Mendoza.

Los participantes seleccionados registraban distintos orígenes / y situaciones habitacionales: familias del medio rural, residen / tes en villas de emergencia, obreros de fábricas y bodegas, em- / pleados estatales, de comercio, municipales, etc.

A pesar de las diferencias culturales y laborales todos los // grupos mostraron facilidad para adaptarse al trabajo de construc / ción y rapidez en el aprendizaje de las técnicas demostradas por / los maestros de obra.

Es así como una destacada contribución del programa fué el entre- / namiento de albañiles, electricistas, plomeros, cañistas y car- / pinteros, los que, luego de terminar las viviendas por Ayuda Mu- / tua, se sumaron a la fuerza laboral de la provincia en forma per / manente o temporaria.

Con respecto a los costos de las viviendas construidas por Ayuda / Mutua, se ha establecido que estuvieron por debajo de los valores / convencionales; en algunos casos las reducciones llegaron a ci- / fras tan significativas como el 50%.

Estas importantes reducciones resultaron posibles por la falta / de costo de la mano de obra, la eliminación de gastos generales, / beneficios e impuestos que obligatoriamente deben pagarse cuando

se ejercen actividades lucrativas.

El bajo costo inicial obtenido permitió a los adjudicatarios la rápida amortización de las deudas que mantenían con el Instituto en concepto de terreno, materiales de construcción y asistencia técnica prestada.

- 3.4.6. Si bien no se cuenta con una evaluación sistemática del presente programa puede estimarse que sus resultados han sido altamente positivos, tanto como medio de promoción social como por sus efectos económico-financiero, de desarrollo urbano y de política habitacional.

Al apreciar sus resultados resulta indicativo la casi total falta de casos de transferencias de viviendas, el alto porcentaje de familias que mantienen bien sus casas o las han mejorado y / el rápido avance social que se refleja en el equipamiento del hogar, la mejor educación de los hijos y la estabilidad de comunidades definitivamente arraigadas.

Deben reconocerse dificultades operativas en la ejecución de este tipo de programas, especialmente para las instituciones que los patrocinan, las que por falta de adecuada organización o estabilidad en sus cuadros directivos pueden llegar a encontrar dificultades al administrar por largos periodos operaciones como las descriptas.

3.5. PROGRAMA DE LOTES Y SERVICIOS - EXPERIENCIA Y POTENCIALIDAD

3.5.1. Introducción

Una modalidad de intervención pública está dada por el sistema llamado de "lotes y servicios", mediante el cual cada familia recibe un lote de terreno dotado de servicios mínimos para construir sobre él un alojamiento, de acuerdo a sus necesidades y / medios disponibles.

La posesión de lotes con servicios mínimos adquiere especial importancia para aquellas familias que no están en condiciones de acceder a las viviendas ofrecidas por el mercado privado ni reúnen los requisitos para convertirse en adjudicatarios de las viviendas construídas por el sector público (IPV).

3.5.2. Naturaleza del sistema de "lotes y servicios"

Los tres componentes físicos del sistema de "lotes y servicios" son:

- lotes para construcción
- infraestructura urbana
- equipamiento comunitario

La dimensión de los lotes residenciales estará determinada por la densidad que se adopte para el proyecto, teniendo en cuenta su ubicación con respecto a los centros de empleo y otros servicios urbanos existentes o a proveer. La infraestructura urbana incluye los servicios primarios tales como agua potable, disposición de afluentes doacales, electricidad y regadío por acequias y servicios secundarios tales como veredas peatonales, caminos mejorados, redes de gas y teléfonos. El equipamiento comunitario está integrado por un variado complejo de servicios privados y públicos, tales como comercios minoristas, mercados, escuelas, estaciones de policía y bomberos, iglesias, centros culturales y sociales, clínicas médicas, clubes y otros.

Los tipos más comunes de proyectos de "lotes y servicios" son aquellos en los que:

- a) se subdivide la tierra y se entregan lotes a los interesados sin provisión de servicio alguno;
- b) se subdivide la tierra y se instala una infraestructura urbana mínima y algún equipamiento comunitario;
- c) se subdivide la tierra y se provee infraestructura urbana y equipamiento comunitario completo;
- d) se instala una combinación de equipamiento comunitario e infraestructura urbana en áreas residenciales existentes.

Por lo tanto, la denominación genérica de proyectos de "lotes y servicios" se emplea tanto para la preparación de la tierra con el propósito de construir viviendas individuales, como para el mejoramiento de áreas residenciales ya establecidas.

3.5.3 Objetivos de los programas de "lotes y servicios"

Se exponen a continuación seis líneas de orientación para la formulación de políticas y ejecución de programas de "lotes y servicios". En estas orientaciones se identifican los principales problemas, acciones y decisiones a tener en cuenta antes de cualquier inversión pública en "lotes y servicios"

3.5.3.1 LOS PROGRAMAS DE LOTES Y SERVICIOS CONTRIBUIRAN AL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VIDA DE LAS FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS FACILITANDOLES EL ACCESO A LOS SERVICIOS URBANOS ESENCIALES.

Está ampliamente reconocido que la provisión de agua potable y atención sanitaria produce el inmediato mejoramiento de las condiciones de vida de las poblaciones que carecen de estos servicios esenciales.

La evidencia indica que una política de mejoramiento de los segmentos de la población de menores ingresos debe iniciarse con inversiones en la provisión de servicios mínimos en lotes legalmente reconocidos, permitiéndose a las familias adjudicatarias de los mismos la construcción de las viviendas que ellos puedan realizar, de acuerdo a sus necesidades primarias y medios disponibles.

Los programas de "lotes y servicios" así encarados proporcionan un medio práctico y de bajo costo para el mejoramiento efectivo de las condiciones ambientales urbanas.

3.5.3.1

3.5.3.2. LOS PROGRAMAS DE LOTES Y SERVICIOS FAVORECERAN EL CONTROL DEL CRECIMIENTO URBANO REGULANDO EL USO DE LA TIERRA Y EVITANDO LA ESPECULACION.

No menos del 30% de la población de los centros urbanos más importantes vive en condiciones de hacinamiento o en asentamientos incontrolados.

El control, el ordenamiento y la prevención del crecimiento de asentamientos indeseables son, por lo tanto, tareas urgentes a tener en cuenta en las políticas de desarrollo urbano. Los programas de "lotes y servicios" juegan un papel preponderante en esta tarea.

3.5.3.3. LOS PROYECTOS DE LOTES Y SERVICIOS DEBERAN PLANIFICARSE EN FORMA TAL QUE REDUZCAN COSTOS Y SUBSIDIOS.

El factor más importante para reducir subsidios es el diseño de proyectos acordes con la capacidad de pago de la población destinataria. Para ello es determinante el conocimiento previo de la información socio-económica relativa a las familias interesadas.

Los subsidios aplicados para asistir a dichas familias en el logro de su progreso económico pueden tomar diversas modalidades: el desarrollo por el IPV de urbanizaciones con servicios mínimos para la venta de lotes residenciales o el mejoramiento de asentamientos existentes a través de la instalación de servicios urba-

nos y ampliación del equipamiento comunitario.

3.5.3.4 LOS PROYECTOS DE LOTES Y SERVICIOS INDUCIRAN A LAS FAMILIAS A VOLCAR SUS INVERSIONES EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DURADE RAS.

Un sistema de créditos con destino a la compra de materiales y eventualmente al pago de mano de obra especializada, es esencial para estimular la construcción de viviendas. En algunos / casos las familias de bajos ingresos pueden oponer resistencia a contraer compromisos financieros a largo plazo que graven // sus limitados y tal vez inseguros recursos. La experiencia indica que son aceptados con mayor preferencia los créditos a // corto plazo para la satisfacción de necesidades inmediatas, como podría ser la provisión de algunas puertas y ventanas necesarias para habilitar una nueva habitación de la vivienda.

3.5.3.5 LA ADMINISTRACION DE LOS PROGRAMAS DE LOTES Y SERVICIOS SE BENEFICIA CON LA PARTICIPACION DE LAS ORGANIZACIONES COMUNITARIAS QUE SE CONSTITUYEN EN LOS MISMOS PROYECTOS.

Dada la relación directa existente entre las organizaciones comunitarias de los barrios y las familias pertenecientes a las mismas, éstas pueden jugar un importante papel en la administración de sistemas de crédito para el mejoramiento edilicio y en la recolección de pagos por el costo de los lotes y el reembolso de préstamos.

3.5.3.6 LOS PROGRAMAS DE LOTES CON SERVICIOS PROMOVERAN EL DESARROLLO ECONOMICO DE LAS FAMILIAS OCUPANTES.

Los proyectos de "lotes y servicios" ubicados en las proximidades de las fuentes de empleo apropiadas pueden ser un factor determinante en el desarrollo económico de sus habitantes. La experiencia indica que los barrios de "lotes y servicios" emplazados a considerable distancia de los centros de empleo, debido / al bajo costo de la tierra en esos lugares, han sido desastrosos para la economía de sus habitantes. Ellos han debido soportar un mayor costo de transporte para ir al trabajo y un mayor costo de las mercaderías adquiridas en el barrio.

Los proyectos de "lotes y servicios" generan también oportunidades de trabajo dentro de los mismos barrios, en tareas de la

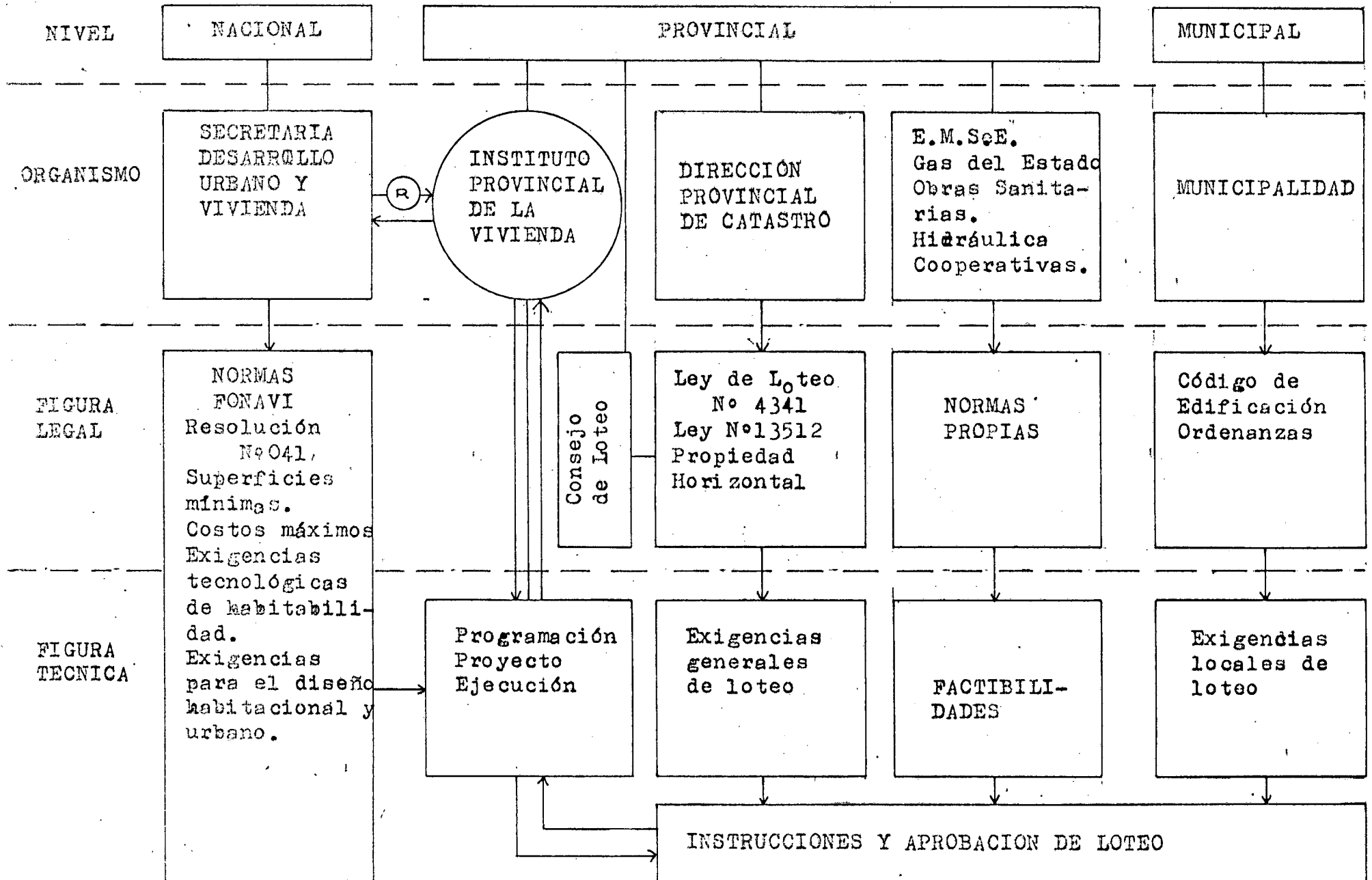
construcción para ayudar a otros vecinos a levantar o mejorar / sus viviendas.

Otras fuentes de ingreso dentro de las nuevas urbanizaciones se generan por la apertura de pequeños comercios minoristas, talleres y el ejercicio de diversos oficios, cuyos beneficios se acumularán a los ingresos fijos de las familias por empleos de sus miembros.

Ejemplo del programa descrito es el Barrio "Pedro Molina" que / a proyectado el Instituto Provincial de la Vivienda en el De- / partamento de Guaymallón y que conjuntamente con la Municipali- / dad está materializando con resultados altamente positivos.-

4. RELACIONES INTERSECTORIALES.

Circuitos de Gestión Administrativa - Areas de Compatibilidad.-



5. EVALUACION SOCIAL DETERMINANTE DEL DISEÑO HABITACIONAL Y URBANO

5.1 Desde el punto de vista social, cada diseño de unidad habitacional produce un determinado comportamiento a nivel individual y familiar.

- . Puede favorecer el desarrollo de los actos de la vida doméstica en una forma más comunitaria; o por el contrario, tender a realizarlos en una forma más separada e independiente.
- . Un acceso a la vivienda más o menos abierto, puede favorecer a la relación familia-entorno, o por el contrario, contribuir hacia lo privado e individual.
- . Un espacio de estar amplio, puede favorecer las interacciones de los miembros de la familia o por el contrario, la falta de espacio puede coartarlas.

También el conjunto de unidades habitacionales; reunidas en un tipo de organización del espacio social urbano, da lugar a una serie de fenomenos sociales relevantes, que configuran un comportamiento social determinado.

- . Puede favorecer la identificación del área residencial con conciencia de grupo, con sentimiento de nosotros; o por el contrario, acentuar el individualismo.
- . Puede formar por si mismo, una totalidad cerrada o por el contrario puede favorecer la integración espacial y social y el intercambio constante y regular, entre los distintos sectores urbanos.
- . Puede elevar el grado de solidaridad o favorecer el proceso disgregatorio.
- . Puede estimular la creatividad individual, o por el contrario, como en el caso de los conjuntos afectados al regimen de Propiedad Horizontal, limitar la conducta individual a través de una serie de normas que anulan el sentido de identidad y de pertenencia.

6. CONCLUSION:

Acciones y recomendaciones para un eficiente aprovechamiento de la ciencia y la tecnología, mediante la coordinación con los organismos públicos y privados.

Los puntos de conflicto motivados por deficiencia en la coordinación se pueden analizar desde los siguientes niveles: Investigación. Planificación. Ejecución.

- 6.1 Investigación: Existe una desconexión entre los centros de investigación y producción, con los Institutos Provinciales de Vivienda, que provoca desaprovechamiento de las realizaciones y experiencias de los distintos tópicos que hacen al problema de la vivienda.

Dicha desconexión se ve agravada por la falta de recursos a invertir en estas tareas.

A nivel de política de desarrollo, tanto urbano como rural, se manifiesta una falta casi absoluta de investigación. Actualmente existe una interesante acción llevada entre el I.P.V. y I.A. D.I.Z.A. para conjuntos habitacionales con aprovechamiento social.

En la programación de viviendas tampoco se aprovechan las investigaciones que permitan una diferenciación en los diseños de núcleos urbanos y rurales y además que contemplen los diversos niveles sociales, culturales y económicos de los grupos humanos a beneficiar. La falta de fiscalización de las condiciones y normalización que deben reunir los nuevos materiales que se pudieran incorporar a la producción masiva de viviendas exige arbitrar las medidas necesarias que aseguren una coordinación correcta.

Es recomendable que los órganos ejecutores de las viviendas colaboren con los centros específicos de investigación y se unifiquen criterios en la población de los resultados y recomendaciones de las mismas.

- 5.2 Planificación: El desarrollo urbano y la vivienda, encuadrados en el concepto de desarrollo integrado, se considera necesaria su incorporación al proceso de planificación.

Se considera esencial que exista un organismo que coordine a nivel político y económico los recursos y créditos disponibles

para vivienda, en el que están representados los distintos entes regionales y provinciales. El suministro de los mismos, deberá ser armónico y sostenido.

Se advierte falta de coordinación entre las diferentes líneas crediticias. Al respecto será necesario unificar los criterios y simplificar condiciones, requisitos y tramitaciones.

6.3 Ejecución: Si bien la coordinación a nivel de ejecución es en gran medida función de los Institutos Provinciales de la Vivienda, ésta es afectada por dificultades detectadas en la selección con entes nacionales, como consecuencia de fallas de planificación.

El problema principal que entorpece el desarrollo previsto de los distintos programas de los I.P.V. es la falta de disponibilidades de los fondos necesarios para cada caso.

No existe una interpretación objetiva de los problemas locales, debiendo las provincias adaptarse a las condiciones impuestas por las fuentes de financiación, con la consecuente distorsión del adecuamiento de las viviendas de las pautas sociales, culturales y económicas de los beneficiarios.

Consideramos esencial, coordinar la acción de los organismos nacionales y provinciales que tienen a su cargo la previsión de las obras de infraestructuras básicas:

Obras Sanitarias, E.M.S.E., Gas del Estado, etc.

La escrituración de las viviendas se ve dificultada al no existir precio cierto debido a la reajustabilidad de las cuotas de amortización. Deberá adoptarse un criterio unificado coordinado con los organismos competentes para efectuar estudios jurídicos que permitan sancionar una Ley Nacional que resuelva este problema.

BIBLIOGRAFÍA:

Programas de Lotes y Servicios - Experiencia y Potencialidad.

I.P.V. Mendoza Departamento Programación
1.982

Construcción de Viviendas por el Sistema de Ayuda Mutua en
la Provincia de Mendoza

I.P.V. Departamento Programación 1.982

La Vivienda de Interés Social en Mendoza -- 1977

Basso. Cutropia. Grinfeld

Investigación y Vivienda su Interés Social

Universidad Católica de Córdoba 1.973

Sociología Urbana

Raymond Ledrut