

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y TIERRAS

Bidondo: "Desde la planificación urbanística se debe asegurar el equilibrio de las demandas"

La secretaria de Hábitat y Tierras, Josefina Bidondo, adelantó que la demanda de terrenos fiscales en la ciudad promedia los cinco mil lotes y reconoce que las usurpaciones promedian alrededor de dos mil casos detectados preferentemente por parte de familias provenientes de países limítrofes y el norte del país.

AGENCIA COMODORO RIVADAVIA

Para la arquitecta Josefina Bidondo, titular de la Secretaría de Hábitat y Tierras, el Estado cumple un rol "insustituible" en la planificación y la construcción de la ciudad, destacando además la necesidad de un análisis de estructura social en cada intervención por hallarse la tierra incorporada a las relaciones establecidas en cada época histórica. Bidondo destacó los proyectos sociales ejecutados y en ejecución, como también los avances en cuanto a la regularización de asentamientos en la zona norte y sur como también los proyectos urbanos, periurbanos y rurales en desarrollo. "El desarrollo urbano es de carácter altamente dinámico en sus componentes económicos y sociales y culturales, y el rol del Estado municipal es insustituible en la planificación y la promoción; a la hora

de articular intereses de los distintos sectores que participan en la construcción de la ciudad. Desde el punto de vista estrictamente físico, la tierra es el lugar geográfico que provee ubicación, espacio de uso y base para la edificación y la infraestructura para la ciudad. Sin embargo la tierra se halla incorporada a las relaciones sociales establecidas en cada época histórica, por lo cual, lo que hay que analizar es la estructura social. La explicación de los problemas de tierras y el hábitat no se va encontrar en el sector mismo, sino en la naturaleza del sistema social, en las relaciones sociales y en la acción del Estado", explicó.

"Ninguna -agregó- política social que tenga como objetivos trabajar integralmente sobre la pobreza, la marginalidad y la desigualdad, puede dejar de lado la problemática del déficit habitacional. Más aún, las políticas de mejoramiento del hábitat, como base

fundamental la tierra, están estrechamente ligadas a las demás políticas sociales, en el marco de los principios del desarrollo urbano sustentable".

- ¿Esto implica el logro de objetivos de desarrollo económico y social?

- Sin duda. A partir de un uso apropiado de los recursos naturales y la búsqueda de condiciones justas y equitativas en el control y acceso sobre los recursos esenciales para alcanzar una calidad de vida adecuada. La problemática del hábitat social es una de las manifestaciones más expuestas en desigualdad y de exclusión social. Los sectores de más escasos recursos en muchos casos no han podido implementar otra estrategia que la ocupación de predios libres, marginales o indeseados del proceso de desarrollo urbano.

- En función de esto ¿cuáles es el objetivo fundamental de la Secretaría?

- Uno de los objetivos fundamentales es sostener los planes y proyectos de desarrollo urbano. El de ejecutar las políticas en todo cuanto se refiere a la ubicación, identificación, legalización, registro y saneamiento de las tierras del territorio municipal; propendiendo de modo fundamental a la incorporación de la tierra al proceso productivo y a la explotación racional de la misma, procurando asimismo el mejoramiento del hábitat social de los asentamientos humanos. Para ello se realiza un trabajo de reconocimiento y registro de la demanda diferenciada: de uso habitacional; de familias en situaciones de emergencia (sin techo); en situaciones de riesgo social (hacinamiento, promiscuidad, violencia); en situaciones de riesgo ambiental (áreas degradadas, basurales, accesibilidad, desmoronamientos); sin recursos suficientes para el sostenimiento de la tierra y la vivienda y fa-

milias con capacidad de auto-gestión de la vivienda y sin recursos para la adquisición de suelo urbano en el mercado inmobiliario. Luego está lo que denominamos segundo tramo que es el de grupos autogestionarios para la auto-construcción de la vivienda, sin capacidad económica para la adquisición de la tierra y sin capacidad de organización; de entidades con capacidad de organización tales como cooperativas, sindicatos y asociaciones civiles con o sin financiamiento del Estado para la tierra y la vivienda y el de la franja de población estable con capacidad económica para adquirir la tierra mediante ofrecimiento público.

Hay un tercer tramo que es el del Estado mediante el Programa Federal para absorber el déficit habitacional crónico. Se ha trabajado conjuntamente con el LPV, y DU, en tareas de campo para urbanizaciones en zona norte y zona sur para la capacidad habitacional de más de 1.500 lotes. Asimismo de emprendimientos empresariales con capacidad para la absorción de demanda con recursos suficientes en áreas de interés de mayor densidad habitacional o proyectos especiales con importante inversión en materia de infraestructura.

Finalmente el cuarto tramo es el de asentamientos irregulares por regularización o relocalización, en los cuales se ajustan datos en forma permanente, y se formulan las tareas con equipo de campo y las obras de remediación para la construcción colectiva y apropiación de los espacios comunitarios.

- ¿Es hoy la voluntad política del Estado fortalecer un programa integral?

- Sí. Al igual que el déficit habitacional y la emergencia, mediante proyectos de desarrollo para la totalidad de la población en sus diferentes estadios, pero con énfasis en las familias de re-

ursos insuficientes y comienza a plasmarse interactuando con las organizaciones sociales, cooperativas, mesas de gestión y consensos para la construcción colectiva del hábitat. Desde la planificación urbanística se debe asegurar un equilibrio apropiado de las diferentes demandas de suelo, de modo que este se utilice según el interés común. La formación de reservas de tierras es absolutamente necesaria para esto, teniendo en cuenta que se trata de un recurso limitado, no renovable y que debe ser utilizado socialmente, sustrayéndolo de la especulación.

- ¿Se ha trabajado en la tierra para otros usos además?

- Hemos trabajado en equipamientos públicos o privados, servicios, comercios, industria que se ajustan a zona urbana según códigos de la construcción o uso. También en emprendimientos productivos de pequeña y mediana escala, en zonas sub-urbanas, sub-rurales y rurales según lo normado por la ordenanza de uso del suelo. Además en emprendimientos de cultivos agrícolas granjeriles de auto-subsistencia familiar. Asimismo en asentamientos informales en pequeñas, medianas y grandes superficies en áreas sub-urbanas, subrurales y rurales con el objetivo de emprendimientos agrícolas de diferentes grados de consolidación y tiempo en el asentamiento. La mayoría de ellos producidos entre los años 2000 y 2004, en un número de 960 ocupaciones aumentándose en forma paulatina a la fecha en más de 1.300 en sectores de Bella Vista Norte, Km. 12, 14, 17, 18 y zona El Faro.

Todo ello sin perder de vista a la producción minera con uso superficial del suelo y que tuvo y tiene fuerte afectación al desarrollo urbano.

- ¿Cómo se trabaja en los planes reordenamiento de ampliaciones urbanas?

Oferta y demanda en números

En el total de la gestión 2008-2011 se entregaron un total de 6.594 lotes de los cuales 1.650 fueron en zona sur y 4.190 en zona norte más 774 en el Programa de reordenamiento y regularización urbana. Además hay una acción comprometida en proyectos sociales de 1560 lotes que contiene la demanda habitacional de la Municipalidad, asociaciones vecinales y organizaciones sociales, cooperativas y consorcios, entre otros que redondea un total general de 8.154 lotes habitacionales.

En lo que hace a inversiones, la cifra asciende a la suma de 7.939.702,70 pesos. En ejecución se encuentran: levantamientos, desarmes, traslados y cercados con un monto de inversión

264.775,00; 4.88.472,92 (mensuras); 4.192.643 (en inicio de obra); 979.000 en trámite de preadjudicación; 490.000 en Proyectos Urbanos; 1.422.362,81 en trámite de llamado y 2.310.208 en formulación.

En los cuatro años de gestión se efectuaron 563 operaciones de venta y se recaudó en ese concepto la suma de 6.246.679,23. El detalle de las operaciones es el siguiente: por venta de tierras en el año 2009 hubo un total de 90 operaciones de venta por un monto de 1.169.154,36 de pesos. En el año 2010 hubo 203 operaciones de venta, por un monto de 1.975.572,82 y en el año en curso se realizaron 270 operaciones de venta, por un monto de 3.101.952,02.

- Hemos realizado importantes inversiones en planes de reordenamiento y ampliaciones urbanas dando respuestas a 3.500 familias de recursos insuficientes para acceder a una vivienda propia, y excluidos del mercado inmobiliario; trabajando al mismo tiempo en el ordenamiento y regularización dominial, en asentamientos aplazados en el tiempo por su complejidad social y ambiental y 2.900 lotes para entidades que coadyuvan en la resolución habitacional. A todo este trabajo le sumamos la concreción de la gestión e inversiones por los servicios de redes de infraestructura con la firma del Convenio con el Gobierno de la Provincia, y la Sociedad Cooperativa de Agua y Energía para acceder a condiciones dignas a la urgencia habitacional que presentan muchos vecinos de nuestra ciudad y en los más recientes proyectos, acciones ejecutivas de transición para los que ya requieren una inmediata respuesta, por desalojos forzosos, o expulsados por el mercado inmobiliario.

- De acuerdo a su estimación ¿cuántas familias hay usurpando terrenos?

- Es muy difícil saber a ciencia cierta, pero de acuerdo a nuestras estimaciones que son muy aproximadas a la realidad, actualmente hay 1.980 familias tomando tierras, las cuales vienen de Bolivia, Paraguay, y el norte del país. Tenemos 500 lotes usurpados en el barrio Standard Norte, que pertenecen a la empresa CRI Holding. Las áreas estaban con mensuras y aprobadas para la realización del desarrollo urbano de Km. 8, pero como los pozos que se encuentran allí no estaban sellados, no se pudieron entregar. Debido a la postergación ahora hay 495 familias que ocupan ilegalmente las tierras. Estamos trabajando desde hace cinco meses con un equipo de campo en forma permanente para que en aquellos casos que no pueden producirse la aptitud urbana para la construcción de la viviendas, puedan ser relocalizados".#



LA DEMANDA DE TIERRAS FISCALES SUPERA LOS CINCO MIL LOTES. LA SECRETARÍA DE HÁBITAT TRABAJA EN EL RELEVAMIENTO DE CADA CASO.

Asentados con fines productivos

Se estima que una superficie total de 855 hectáreas se afectan a emprendimientos en la zona perturbada con 1.437 ocupaciones de tierras utilizadas para el cultivo de alimentos y cría de animales. En el Camino Roque González hay 45 emprendimientos en un total de 15 hectáreas y en los Km. 12, 14, 17 y 18 existen 97 fa-

milias ocupando 53 hectáreas. En Km. 14 y 16: 217 familias con 137 y en las chacras de Km.17 y Km.18 hay más de 700 familias involucradas en un superficie aproximada de 451 hectáreas. El fenómeno se extendió hasta Km.12 (faro, uso suburbano), Sector 11 Don Bosco; Bella Vista Norte; y el sector de Manantial Rosales.