



Red Ciudadana

**Nuestra
Córdoba**

www.nuestracordoba.org.ar

Grupo Temático

Desarrollo Urbano y Vivienda

INDICADORES DE CONTROL CIUDADANO PARA EL GOCE EFECTIVO DEL DERECHO A LA CIUDAD EN TÉRMINOS DE DESARROLLO URBANO PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA (ARGENTINA)

Dra. Arq. Daniela Gargantini

Dra. Desirée D'Amico

Mgter. Arq. Miguel Martiarena

Mgter. Arq. Joaquín Peralta



Universidad
Nacional
de Córdoba



→ Enfoque que orientó la formación de la red

Antecedentes

Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad



Carta de Principios y Propósitos de la red

Principal problemática GT desarrollo Urbano

Segregación residencial socio-económica, posicionamiento central desde los más sectores más desfavorecidos.

Preocupaciones centrales

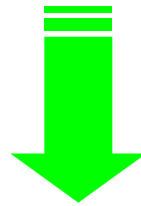
Acceso al suelo y la vivienda
Condiciones de habitabilidad
Entorno natural y cultural

Propósito

Favorecer una **ciudad más justa, inclusiva, democrática y sustentable.**

➔ Definición del concepto de Desarrollo Urbano

Desarrollo urbano como el **resultado final** de una serie de acciones y políticas desarrolladas por distintos actores tendientes a lograr una ciudad más justa, inclusiva, democrática y sustentable



Implica un proceso **no exento de conflictos** entre diferentes agentes urbanos que tienen desiguales recursos e intereses.

➔ Método de trabajo: lógica inicial que orientó el análisis

1-¿Existe el derecho?

2-¿Se aplica? ¿De qué manera?

3-¿Goce efectivo del derecho? ¿Resultados?

Ejemplo:

NORMATIVA									
Definición de umbrales específicos									
	F	3	2	1	0	TP	NC	DS	OB ¿Cuáles?
<i>Descriptor</i> es cualitativos de accesibilidad									
Existencia de previsiones normativas sobre el acceso a la vivienda y/o a mejores condiciones habitacionales y urbanas para sectores vulnerables									
Formas o medios que se prevé normativamente para garantizar el acceso a la vivienda y/o a mejores condiciones habitacionales y urbanas para sectores vulnerables									
Áreas de gobierno contempladas normativamente para garantizar el acceso a la vivienda y/o a mejores condiciones habitacionales y urbanas para sectores vulnerables.									
Total final									

Principios transversales: accesibilidad, equidad, participación, transparencia

Alcances y limitaciones en la práctica

Alcances de la información provista

- Intento de selección de **indicadores mínimos y prioritarios** para el desarrollo urbano.
- Preocupación por acceder a la **información más actualizada posible**.
- Inclusión de **problemáticas sociales como cuestiones inherentes al desarrollo urbano**.
- Intenta colaborar con el Estado en la **construcción de información pública de calidad**.
- Pretende **construir información accesible centralmente para la ciudadanía**.

Limitaciones para la reflexión

- Escasa **accesibilidad a gran parte de la información** pública relacionada a esta área de trabajo.
- Dificultades para lograr una mayor **comparabilidad** de la información debido a las diferencias de medición.
- **No pretende dar una respuesta** acaba al problema planteado.
- Debido a las limitaciones de información **se partió prácticamente de “base cero”**.



Cuadro sintético de indicadores finalmente analizados

Dimensión	Indicador	Definición conceptual
EL ACCESO AL SUELO Y VIVIENDA	Relación costo-vivienda e ingresos	<i>Costo del m² de construcción:</i> Corresponde al valor mensual del m2 de construcción para vivienda tipo plan IPV de 75,7 m ² , con instalaciones sanitarias y eléctricas (2 dormitorios, living, comedor, cocina, baño y lavadero).
	Demanda de vivienda y/o suelo en relación a la oferta de vivienda y/o suelo	<i>Demanda de vivienda y/o suelo en relación a la oferta de vivienda y/o suelo:</i> refiere a la relación o no existente entre la demanda segmentada por sectores socioeconómicos y la oferta real de suelo y/o vivienda
	Desarrollo inmobiliario privado	<i>Metros cuadrados aprobados en relación al crecimiento poblacional:</i> refiere al aumento progresivo de la edificación por inversiones privadas realizadas por sectores con fines de lucro.
LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA PROPIA VIVIENDA	Déficit cuantitativo de vivienda	<i>Déficit cuantitativo de vivienda:</i> refiere a la cantidad de hogares que requieren una vivienda nueva debido a las condiciones irreversibles de su vivienda o porque comparten su vivienda con varios hogares.
	Déficit cualitativo de vivienda	<i>Déficit cualitativo de vivienda:</i> refiere a la cantidad de hogares que viven en residencias precarias o con espacios insuficientes para vivir, aunque con posibilidades de realizar arreglos o mejoras a las viviendas.
AMBIENTE DE INSERCIÓN DE LA CIUDADANÍA	Habitantes que residen en villas de emergencia sobre el total de habitantes	Personas que viven en villas de emergencia con relación a quienes no habitan este tipo de asentamientos.



El acceso al suelo y vivienda

Indicador: relación costo vivienda nueva / ingresos medios

Costo del m2 de construcción: Se toma el último costo disponible oficial (octubre 2010) \$ **2.196,41**. (superficie cubierta habitable)

Fuente: Boletín Estadístico de la Provincia de Córdoba. Año 9 - N° 93/94/95, Dirección General de Estadística y Censos, 2010.

Base de cálculo. Vivienda tipo IPV (instituto provincial de la vivienda) de **75,7 m2**, con instalaciones sanitarias y eléctricas (2 dormitorios, living, comedor, cocina, baño y lavadero).

Costo total: \$166.268,20

(El costo total refiere solamente a la construcción, no incluye costo del lote, ni honorarios profesionales)

El acceso al suelo y vivienda

Indicador: relación costo vivienda nueva / ingresos medios

Costo financiero: 2 % sobre el total financiado

Interés de cálculo: 9.19 % anual (créditos para compra del Banco Provincia de Córdoba, 2011).

Plazo de cálculo estimado: 20 años
aplicando método francés.

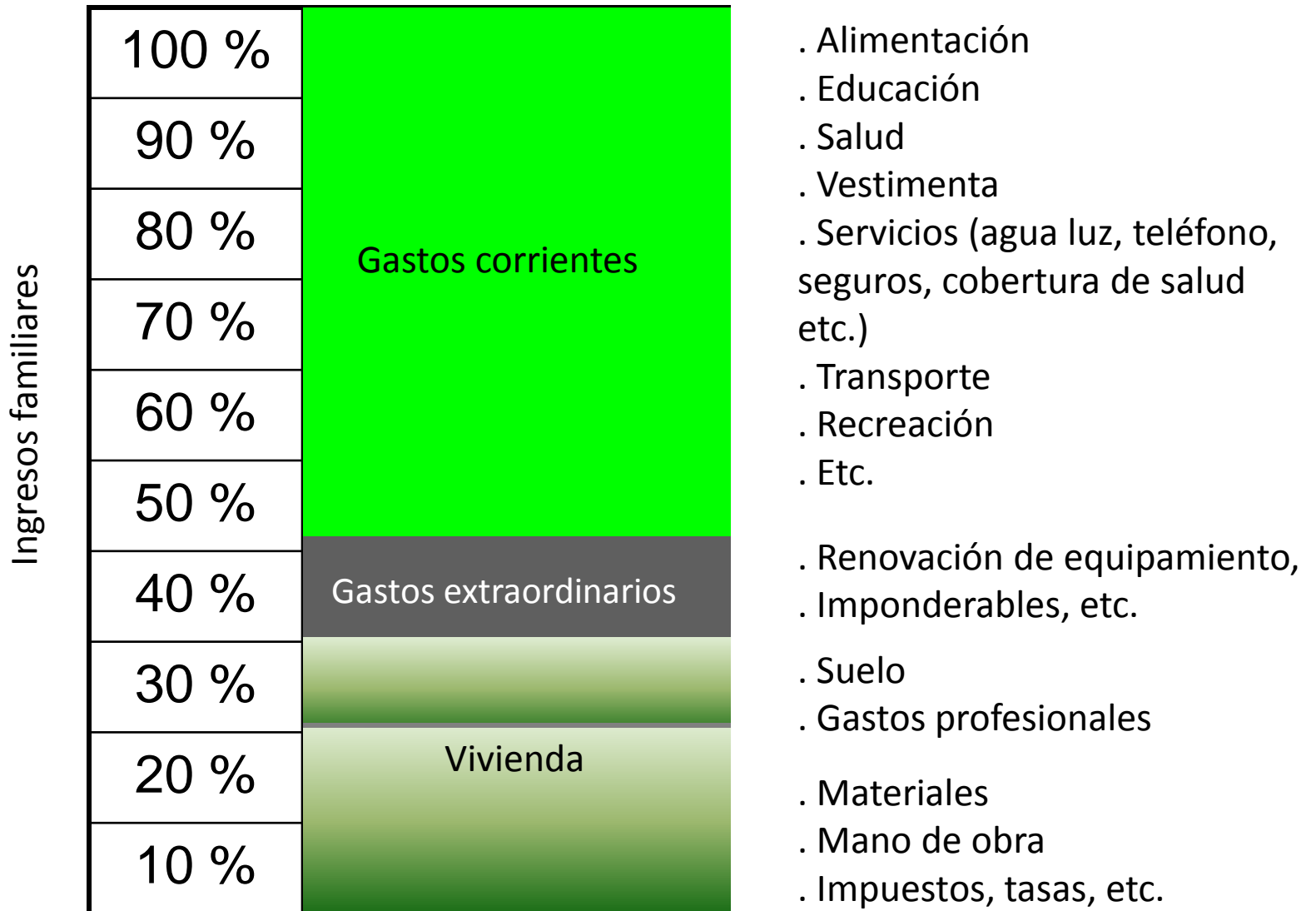
Cuota de referencia mensual en pesos: \$1.516,46

Porcentaje de incidencia sobre ingresos: recomendado no más del 20 % del ingreso total por hogar.

(Según indicaciones de diversas fuentes, varía entre el 20 % y el 30 % del total)

Ingreso necesario total por hogar para afrontar cuota: \$7.582

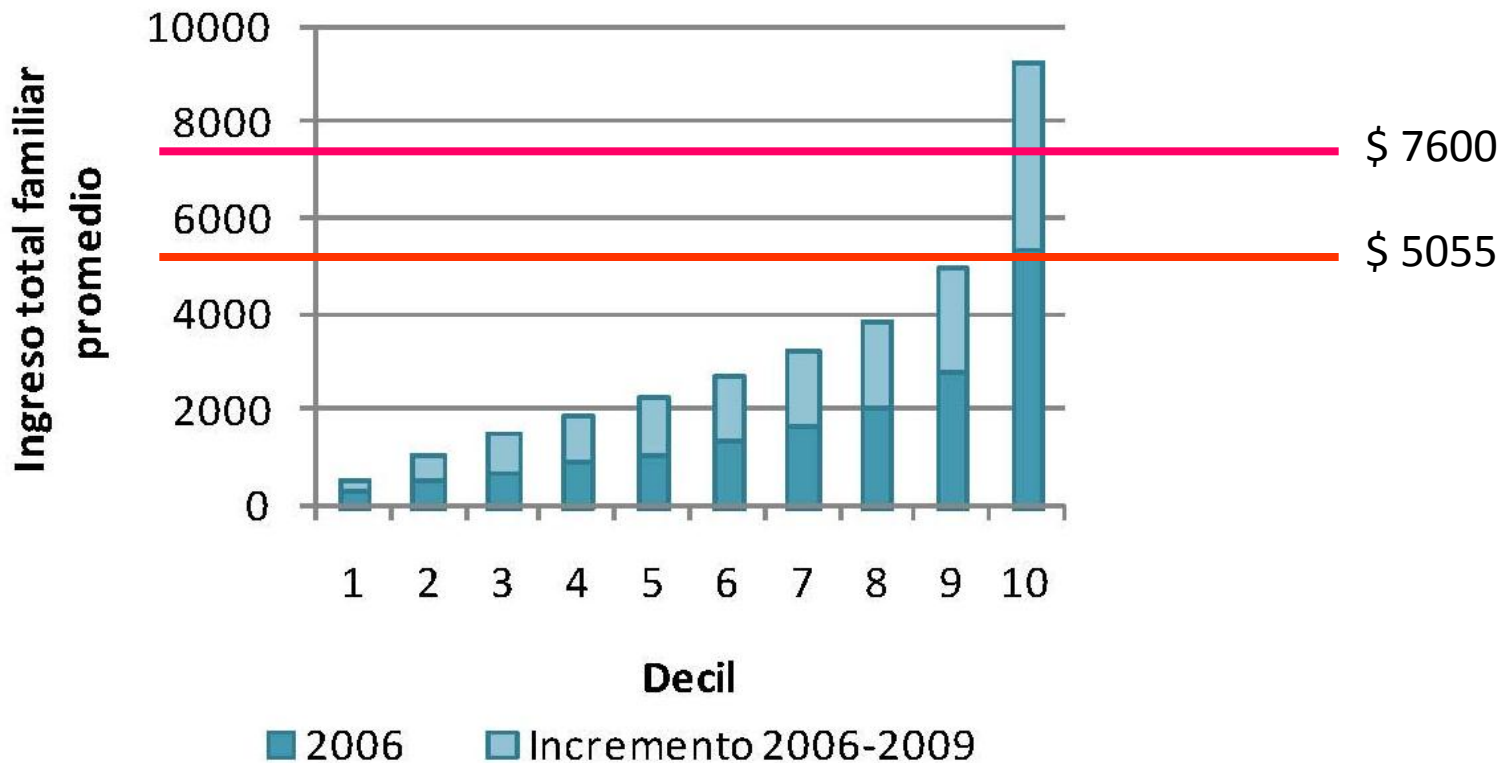
Composición del gasto



Si consideramos **20 % de ingresos** a afectar al pago de cuota se requiere **ingresos familiares superiores a \$ 7582**

Si consideramos **30 % de ingresos** a afectar al pago de cuota se requiere **ingresos familiares superiores a \$ 5055**

Gran Córdoba



Fuente IARAF

Argañaraz, Nadin y Cristina Daniela. 2010. *Evolución reciente de la distribución del ingreso*

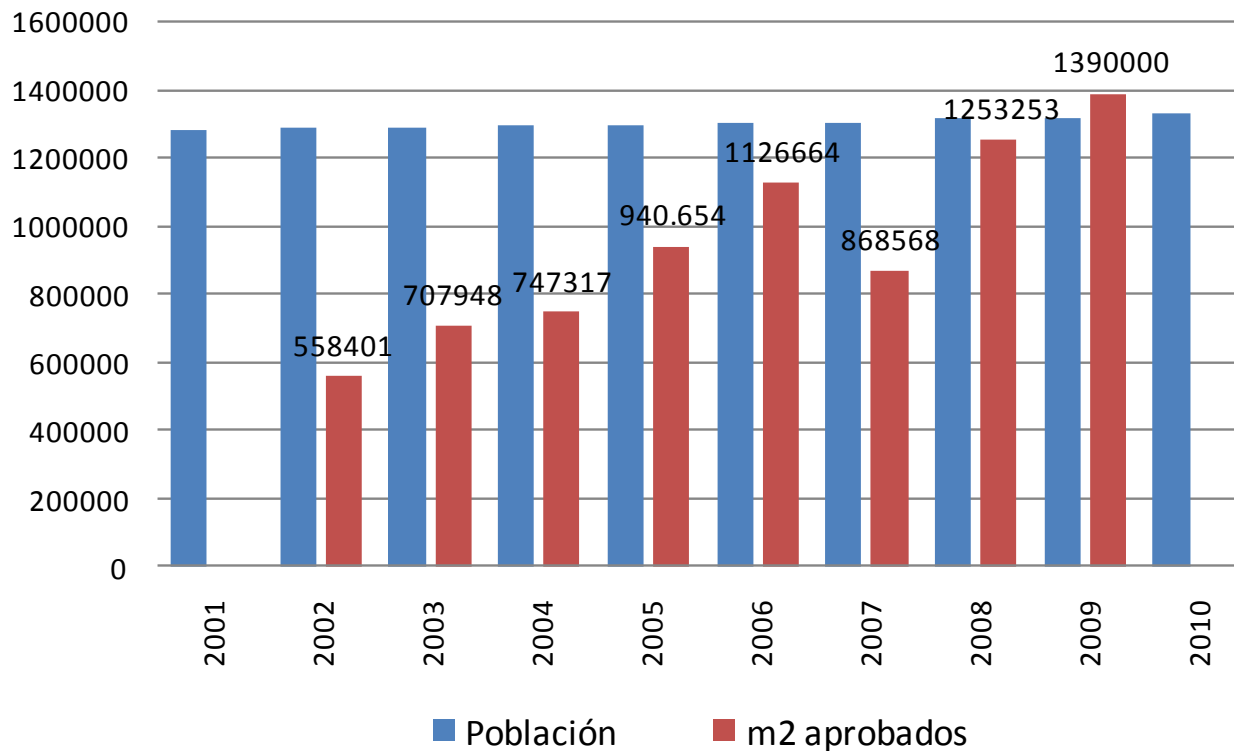


El acceso al suelo y vivienda. Desarrollo urbano privado

Indicador: relación Metros cuadrados aprobados en relación al crecimiento poblacional

Año	Población	m2 aprobados
2001	1284582	s/d
2002	1287701	558401
2003	1290820	707948
2004	1293939	747317
2005	1297058	940.654
2006	1300177	1126664
2007	1303296	868568
2008	1315423	1253253
2009	1319775	1390000
2010	1330023	s/d

Indicador: relación Metros cuadrados aprobados en relación al crecimiento poblacional



Año 2001:
0,41 m2
aprobado x
habitante

Año 2009,
1,05 m2
aprobado x
habitante.

Elaboración propia en base a datos:

. INDEC, para curva poblacional Censos 2008/2010.

. CEDiN 2009. Centro de Investigaciones Inmobiliarias. *Cierre anual y relevamiento de la oferta inmobiliaria de Córdoba.*



Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Indicador: Déficit habitacional

Situación habitacional	Total
Número de viviendas	460220
Número de viviendas ocupadas	378745
Número del Hogares	407866
Déficit total por compartir vivienda más de un hogar	29121

Fuente: Censo provincial 2008

La situación en Córdoba

Villas de Emergencia

Precariedad



Villa Renault/Los pinos. Relevamiento PSH + ACA IV+ Pictor 2008

Indicador: Déficit cuantitativo por tipología de vivienda

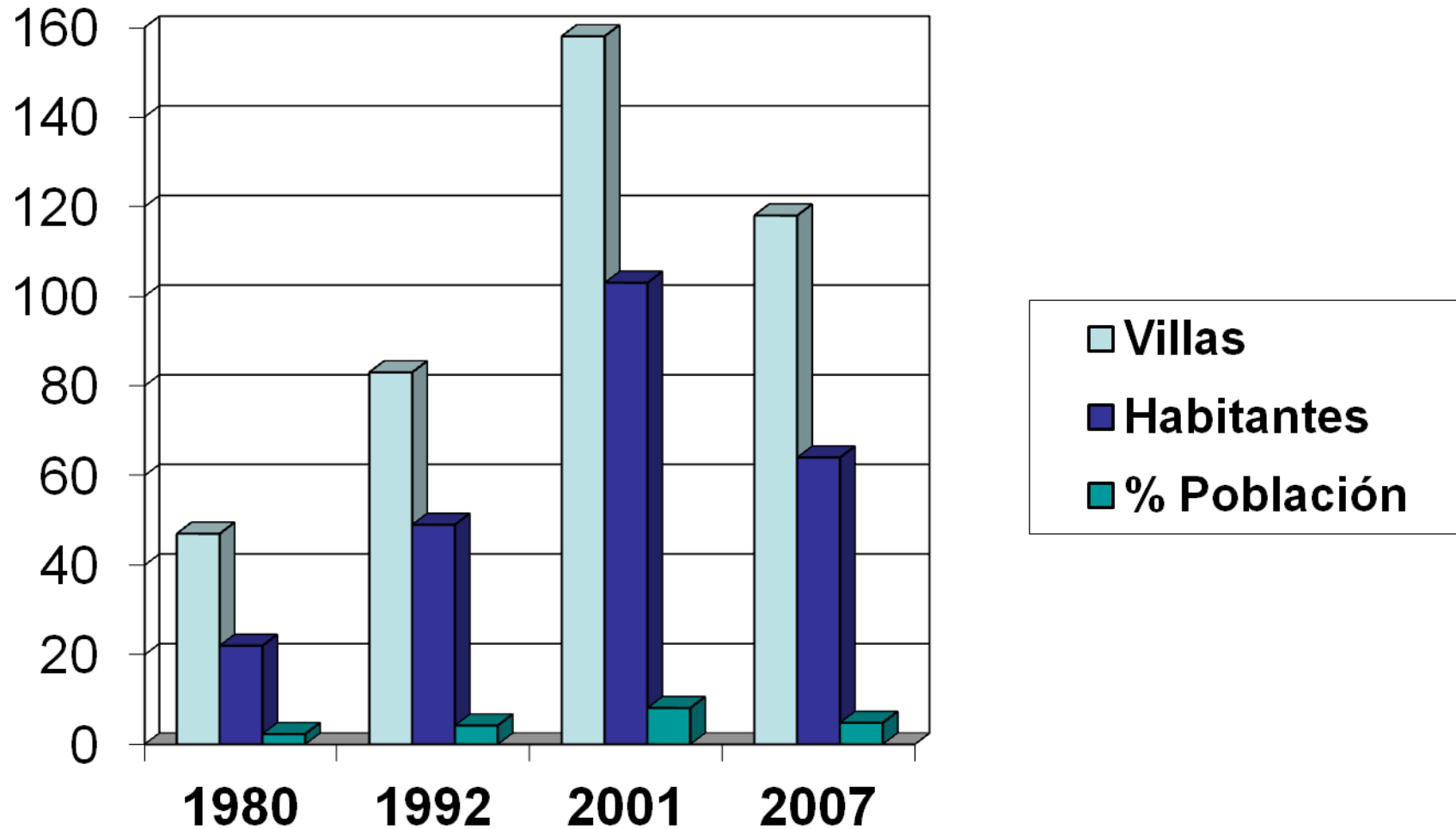
Situación habitacional	Total
Rancho	1488
Casilla	2293
Pieza de Inquilinato	2290
Local no construido p/habitación	5971
Vivienda móvil	42
En la calle	72
Total déficit por tipologías	12156

Situación habitacional	Total
Déficit cualitativo de viviendas por ausencia de baño	3.854 viviendas

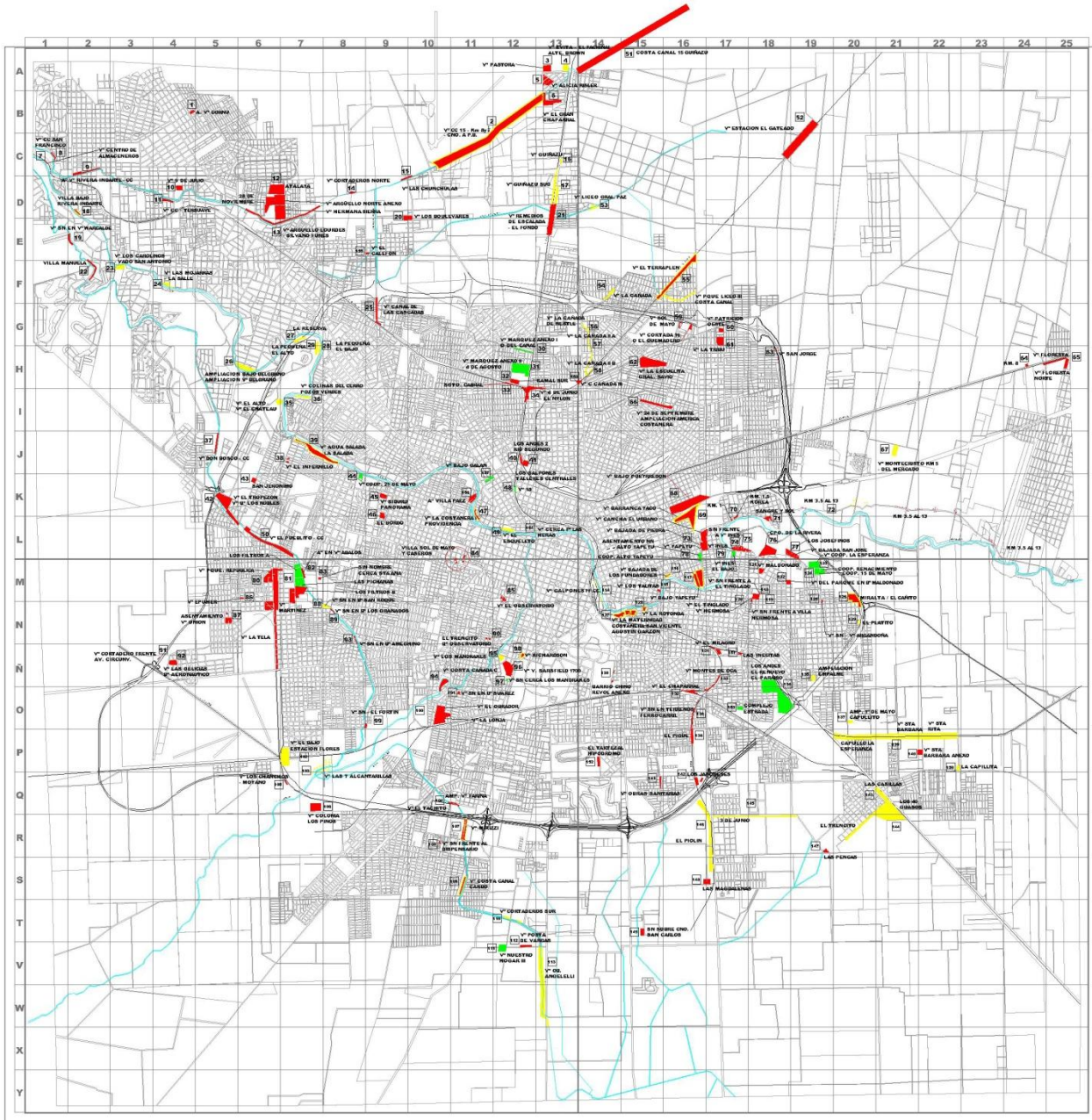
Fuente: Censo provincial 2008



Relación porcentual de personas que residen en viviendas en villas con relación a la población total



Fuente: Los datos fueron elaborados en base a informe de avance Nodo UCC, proyecto PICTOR 20464.



- Villas existentes
- Villas parcialmente trasladadas
- Villas trasladadas
- Villas urbanizadas

Villas de emergencia en Córdoba 2007 Butthet: Lucca; Peralta; et al . Proyecto Pictor 20464

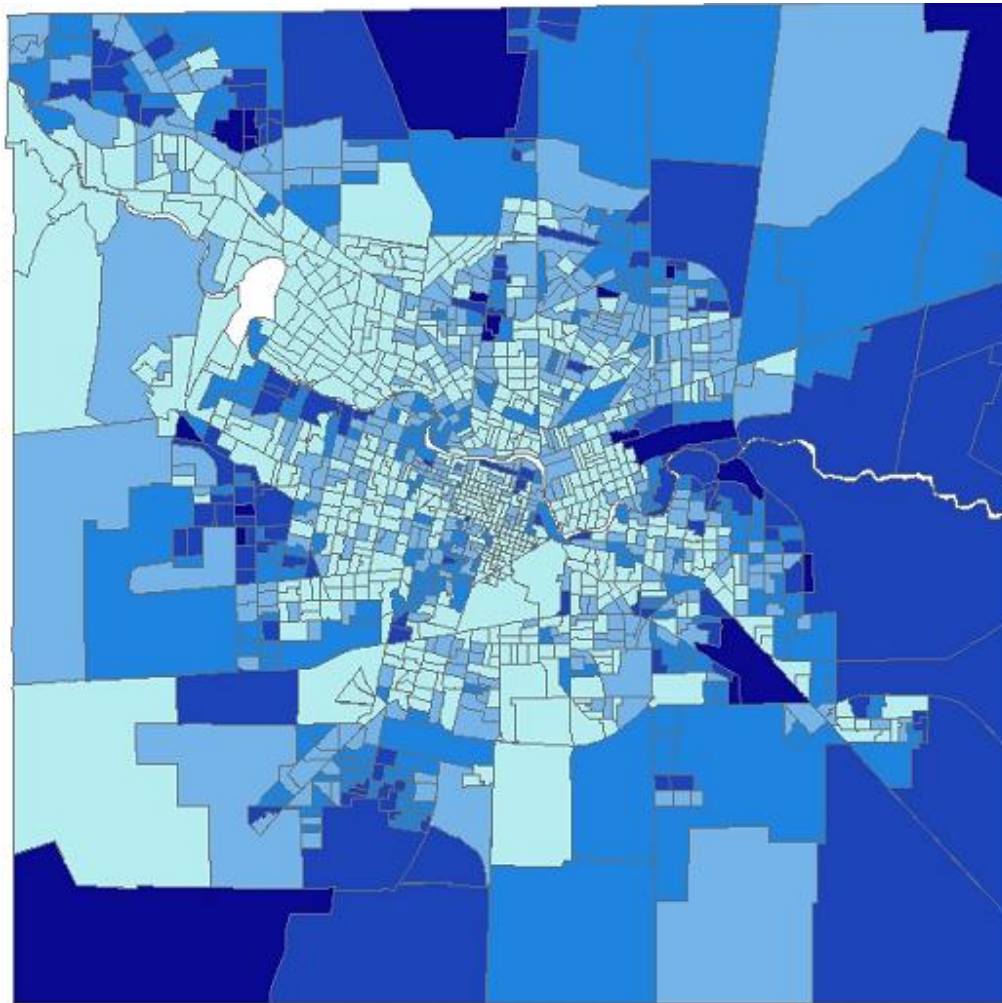
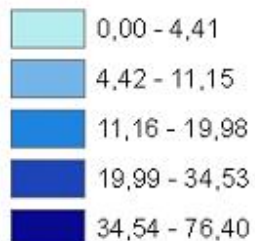


Gráfico N°2: Porcentaje de personas que viven en Viviendas precarias (no son casas tipo A y departamentos), sobre el total de personas. Departamento Capital, 2008. (1.9% total)



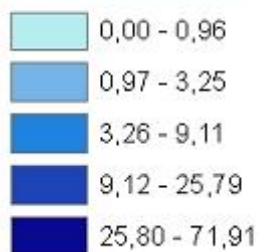
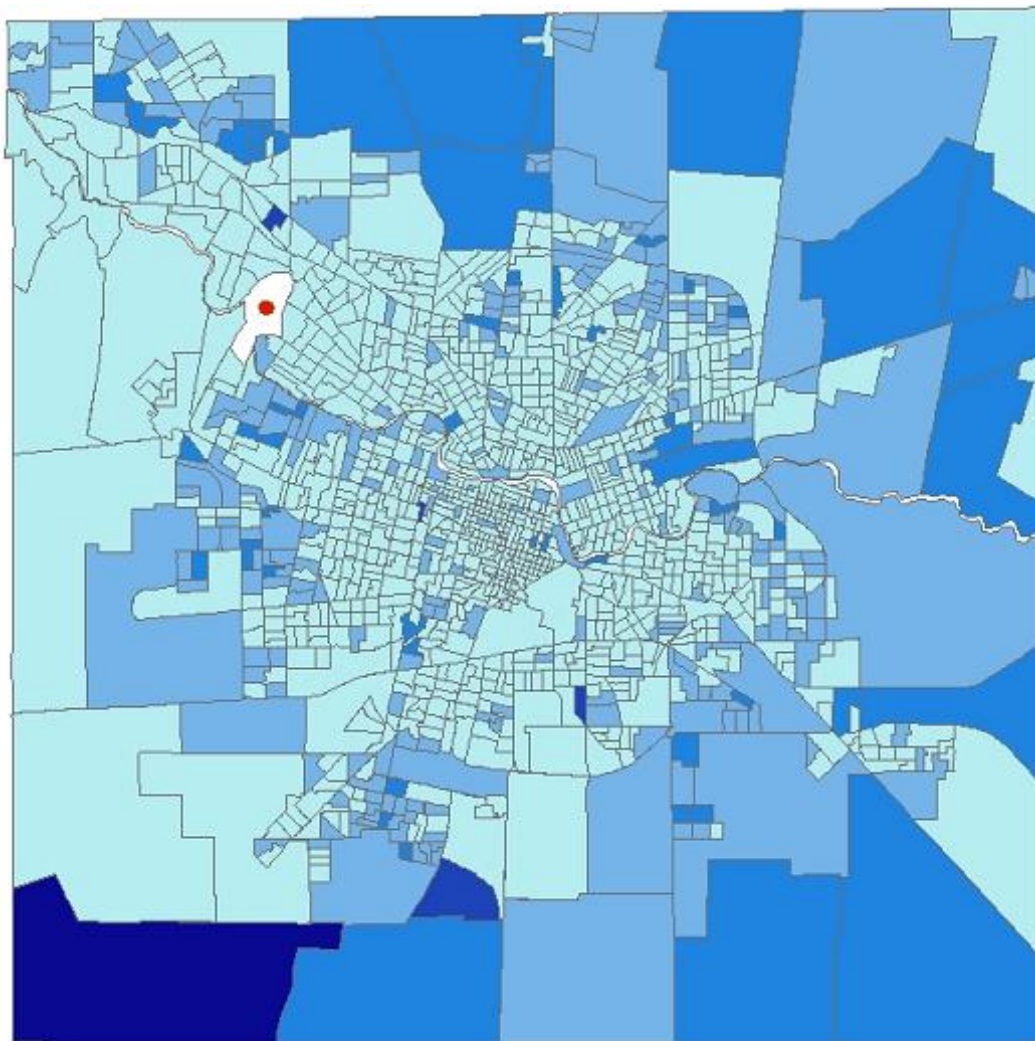


Gráfico N°3: Porcentaje de personas que viven en Viviendas en precarias condiciones sanitarias (sin inodoro con descarga de agua), sobre el total de personas. Departamento Capital, 2008. (0.9%)

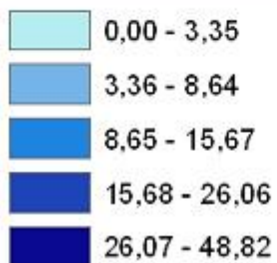
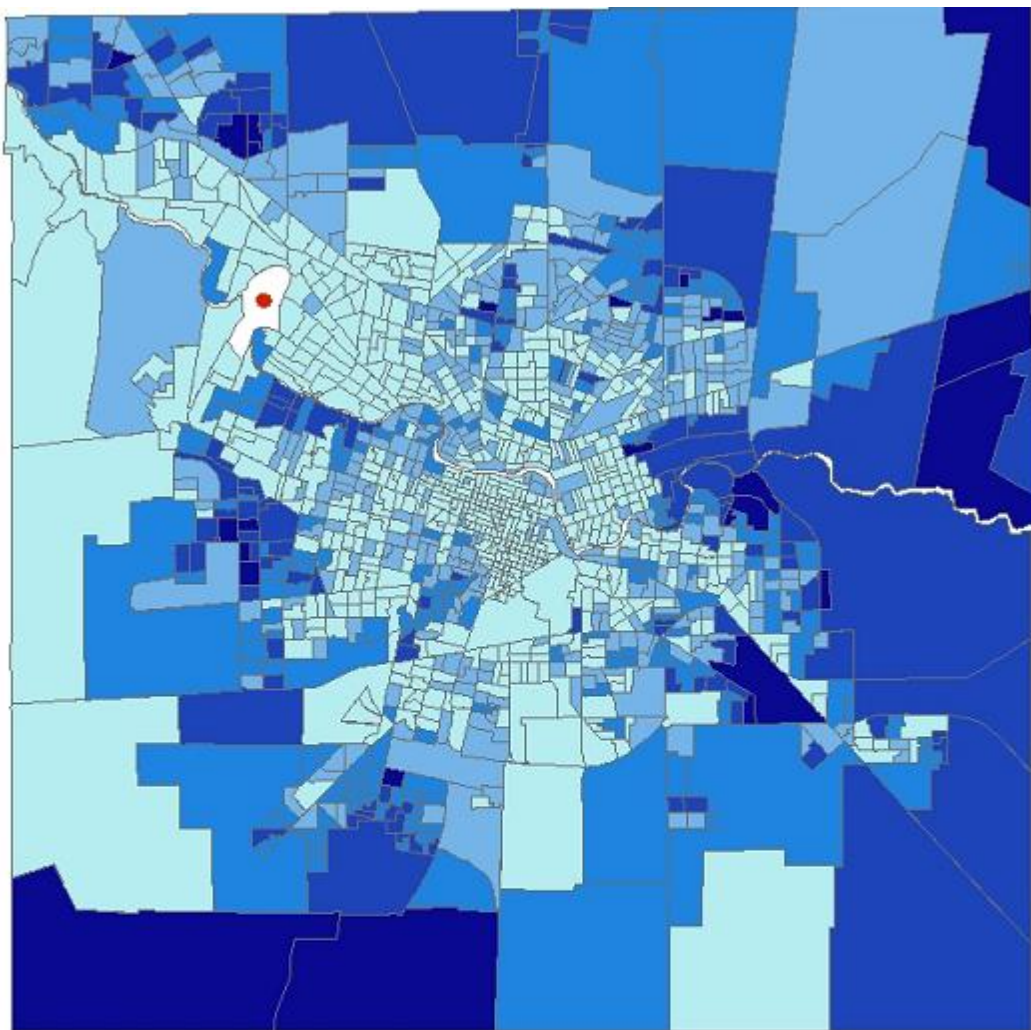


Gráfico N°4: Porcentaje de personas con Hacinamiento (3 y más personas por cuarto), sobre el total de personas. Departamento Capital, 2008. (7.8%)

Algunos nudos críticos para la reflexión

- Profundización de la **segregación residencial socioeconómica** en la ciudad: inequidad en el goce de derechos.
- **Limitaciones en las políticas públicas** orientadas a trabajar las problemáticas relacionadas al desarrollo urbano: entre ellos, limitado poder de regulación del propio municipio en estos problemas, desactualización de ciertas normativas, priorización inadecuada de ciertas políticas, falta de recursos económicos y humanos, intereses de gestión coyunturales, etc.
- **Desvinculación de las acciones privadas** con relación a las necesidades predominantes de la mayor parte de la ciudadanía.
- **Escasa accesibilidad en la información** para favorecer el seguimiento y control de las cuestiones relacionadas al desarrollo urbano. Necesidad elaborar mapa de conflictos urbanos.
- **Capacidad diferencial de incidencia** de los distintos agentes urbanos de la ciudad. Necesidad de mayor representación y capacidad de incidencia en la agenda urbana de la ciudadanía en general.
- Entre otras a debatir...