

ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ECONÓMICA (AVE) – SUBSEC. DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA NACIÓN (SSDUV).

Programa de Planificación Integral de Unidades de Gestión y Producción Permanentes, en el marco del Desarrollo Social.

INFORME FINAL 2008: Proyecto de 21 viviendas en los Municipios de Villa Allende y Unquillo, Córdoba.

Equipo de Trabajo:

Dirección: Graciela Bosio

Co-Dirección: Héctor Uboldi

Equipo Técnico: Alberto Floreano – Horacio Buthet – Selva Sabagh - Lucas Cuadrado – Sebastián Rosa.

Investigadores: Aurelio Ferrero – Dante Pipa

Becarias: Laura Basso – Elisa Iparraguirre.

Índice

1. Introducción

- 1.1. Marco: acuerdo con la SSDUV y los Municipios
- 1.2. Objetivos

2. Aspectos de la Planificación Integral

- 2.1. Metodología de trabajo

3. Aspectos de producción

- 3.1. Esquema general de producción
- 3.2. Relación con los emprendedores
- 3.3. Equipos y herramientas.

4. Obra física

- 4.1. Localización
- 4.2. Ejecución de viviendas
- 4.3. Actas de inicio y finalización de obras.

5. Aspectos de relación con las familias destinatarias de las viviendas.

Programa de Planificación Integral de Unidades de Gestión y Producción Permanentes en el marco del Desarrollo Social.

INFORME 2008:

Proyecto de 21 viviendas en los Municipios de Villa Allende y Unquillo, Córdoba.

1. Introducción

1.1. Marco: acuerdo con la SSDUV y los Municipios

La ejecución del Proyecto 21 Viviendas en los Municipios de Villa Allende y Unquillo (6 viviendas en el primero y 15 en el segundo) se inició en octubre del 2006 y finalizó en Febrero del 2008.

El mismo se concreta a partir del Convenio Marco firmado en diciembre del 2004 entre la SSDUV, la Municipalidad de Córdoba y AVE, y el Convenio Particular por 52 viviendas a construir en dicho municipio. El 29/11/2005, la SSDUV remite a AVE la primera cuota de \$687.000. Luego de trabajar activamente con este municipio y en función de que el mismo no concreta el aporte de tierra e infraestructura acordado, la SSDUV autoriza a AVE a ejecutar las viviendas en los municipios de Villa Allende y Unquillo, notificando esta decisión (por nota N° 117906 del 9 de agosto del 2006) a la Municipalidad de Córdoba.

AVE presenta un proyecto para construir 21 viviendas, que es aprobado por la SSDUV y que se corresponde con la primera cuota ya remitida, lo cual posibilita re-direccionar el proyecto. (*ver Anexo I: copia de Convenio y nota*).

A partir de ello, AVE firma un Convenio Particular con el municipio de Villa Allende el 25 de septiembre del 2006, para ejecutar 6 viviendas y con el municipio de Unquillo, se firma en agosto del mismo año, para la ejecución de 15 viviendas. (*Ver Anexo I: copia del convenios particulares*).

Al finalizar la obra física, se firmó una escritura de entrega de las viviendas por parte de AVE a cada Municipio. (*Ver Anexo I*).

Además se firmó un convenio con el SEHAS (Servicio Habitacional y de Acción Social) para que AVE reciba asesoramiento durante el desarrollo del proyecto, en aspectos de planificación participativa multiactoral, desarrollo y fortalecimiento de emprendimientos y proceso de relacionamiento con las familias destinatarias.

1.2. Objetivos del Programa en el que se inscribe este Proyecto

El Programa tiene como objetivo general la reformulación y aplicación de tecnologías de gestión para promover la generación de trabajo estable, priorizando a las personas desocupadas del sector de la construcción, en la búsqueda de su inclusión social a través de la puesta en marcha de una unidad de gestión y producción permanente, de los insumos necesarios para viviendas sociales y la construcción de las mismas en el marco del desarrollo local integral.

Objetivos específicos:

- ✓ Generar una Unidad de Gestión y Producción que articule emprendimientos locales para la producción continua de viviendas (relación con los emprendimientos).
- ✓ Vincular la oferta producida por las unidades de gestión y producción, a la demanda de soluciones habitacionales, en el marco del desarrollo social, garantizando los acuerdos necesarios (relación con las familias destinatarias).

- ✓ Fortalecer procesos de desarrollo local, inclusivos y sustentables, en el marco de la gestión asociada (relación con municipios).
- ✓ Desarrollar y aplicar un mecanismo de control que permita producir ajustes o reorientaciones durante el desenvolvimiento del proyecto; reconstruir el proceso para su transferencia.

2. Aspectos de la Planificación Integral

2.1. Metodología de trabajo:

En función de realizar un Programa de “Vivienda y Trabajo en el marco del Desarrollo Local”, se plantea un enfoque de trabajo transdisciplinario, que desde la primera etapa en ambos municipios, se aborda desde cuatro niveles:

a) Planificación Integral, con la participación de integrantes del equipo de AVE y de cada municipio: Intendente, Dirección de Desarrollo Social y Empleo, Obras Públicas con Consultas permanentes a emprendedores y grupos de familias;

b) Relación con los emprendedores: participan tres microemprendimientos de fabricación de componentes y cinco de montaje de viviendas, con los cuales se desarrollo un proceso de explicitación de criterios de selección, difusión, acuerdos, asesoramiento legal, capacitación técnica;

c) Relación con las familias destinatarias de las viviendas: con un grupo de 6 familias en Villa Allende y otro de 15 en Unquillo se aplicaron los criterios de selección establecidos con los municipios para definir las familias, se firmaron convenios entre cada municipio y las familias que aportan control de seguridad en la obra y realizan dos ítems constructivos por ayuda mutua;

d) el cuarto nivel se relaciona fundamentalmente con la dirección y ejecución de las obras físicas, comprendiendo aspectos de diseño y definición de la tecnología de viviendas (de uno, dos y tres dormitorios), nivelación y amojonado de los terrenos, completamiento de infraestructura básica (en caso de ser necesario), el análisis de costos, la organización de la producción, la compra de materiales, entre otros.

3. Aspectos de producción

3.1. Esquema general de producción

En función de clarificar los roles y aportes de las entidades participantes del proyecto, se planteó que el completamiento de la Infraestructura Básica (relleno de terrenos, apertura de calles, red de agua, red eléctrica) estaría a cargo de los Municipios, acordando en cada caso con los entes provinciales y las cooperativas de servicios existentes, si fuera necesario.

La ejecución de las Viviendas fue responsabilidad de AVE con la asistencia técnica de CEVE, y consta de dos partes fundamentales: la fabricación de componentes y el montaje de las viviendas. En la primera parte intervienen el emprendimiento de AVE y dos emprendimientos locales, y en el montaje de las viviendas la mayoría de los ítems, son realizados por emprendimientos locales.

La participación de las familias destinatarias, fue por Ayuda Mutua en la ejecución de dos ítems de obra: pintura y ejecución de sangría. Asumiendo además la seguridad de la obra, en conjunto con los municipios.

3.2. Relación con los emprendedores

Metodología de trabajo empleada con los emprendimientos.

La relación con los emprendedores fue asumida por AVE, en su rol de responsable de ejecutar las viviendas.

El proceso se inició con la difusión del proyecto y la definición (por parte del equipo técnico) de los criterios de selección y requisitos mínimos solicitados a los emprendimientos destinatarios, los cuáles serían 3 para la fabricación de componentes premoldeados y 8 para el montaje de las 21 viviendas.

Seguidamente se elaboró un documento informativo general, donde constaban las características del proyecto y objetivos, presupuestos asignados para materiales y mano de obra, las tipologías de viviendas a construir y el cronograma general de obra y pasos a seguir. El mismo fue utilizado como folleto de difusión, en las 11 reuniones informativas grupales realizadas en cada localidad participante, con el objeto de captar los posibles grupos o emprendimientos de trabajo.

Durante el año 2006, se llevaron a cabo 2 reuniones informativas en la ciudad de Córdoba, realizadas conjuntamente con la Secretaría de Economía Social del Municipio, 5 reuniones en Villa Allende coordinadas con la Oficina de Empleo del municipio y 4 reuniones en la Municipalidad de Unquillo coordinadas con las Áreas de Desarrollo Social y Obras Públicas. A su vez, se realizaron 6 reuniones individuales con emprendimientos que tenían contacto previo con la institución, entre ellos las Cooperativas: "Vecinos Solidarios", "La Grinfa", "23 de Abril", "29 de Mayo", "20 de Junio" y "El Hornero" y un microemprendimiento de propiedad individual (Responsable Pedro Plaza). La convocatoria se extendió además a otras ONG's locales que tuvieran contacto con comunidades o individuos que cumplieran con los criterios y requisitos propuestos por el proyecto.

Entre todas las reuniones asistieron 76 personas, 25 emprendimientos de propiedad individual, 9 emprendimientos de propiedad comunitaria, de los cuáles surgieron los primeros grupos de trabajo, estableciendo 2 para la fabricación de componentes y 2 cuadrillas de montaje iniciales.

Paralelamente y en el marco de los objetivos del proyecto que preveían la creación y/o fortalecimiento de emprendimientos, el equipo técnico analizó la figura legal más adecuada en la que pudieran enmarcarse los mismos, arribando a la figura de Monotributistas (para los de creación reciente) y cooperativas, que ya estuvieran formadas.

Durante el proceso se trabajó con 10 emprendimientos, de los cuáles 2 se formaron para el proyecto, 6 estaban previamente formados, pero no tenían figura legal definida y 2 cooperativas ya formadas.

Con todos ellos se firmó un convenio de trabajo donde constaban derechos y obligaciones de los participantes, cantidad de viviendas a construir, monto a pagar por la mano de obra y forma de pago por certificación de obra. También se realizó una ficha de registro y seguimiento durante su participación en el proyecto.



El seguimiento consistió principalmente en asesoramiento de la figura legal adoptada y la inscripción en AFIP de los integrantes de cada grupo, lo cual fue pagado por el proyecto, hasta un mes posterior a la finalización de la obra inclusive. La mayoría de los grupos, manifestaron que pagar el monotributo era positivo ya que podían contar con aportes jubilatorios y obra social para ellos y sus familiares, por lo cual algunos decidieron seguir inscriptos a pesar de la finalización de la obra. Se realizaron capacitaciones en el aspecto técnico constructivo, bajo la modalidad de talleres prácticos en el prototipo inicial de vivienda con cada grupo de trabajo. Se realizó también con los emprendimientos, un presupuesto conjunto que fue enviado a la SSDUV para la gestión de la próxima etapa de 106 viviendas a construir en las localidades de Unquillo, Villa Allende y Malvinas Argentinas (Córdoba).

Dificultades encontradas en el proceso

La primera dificultad se presentó por el desfasaje producido entre la obtención del financiamiento (a fines del año 2005) y el inicio real de la obra física, ya que a pesar de los esfuerzos y acuerdos conjuntos, las gestiones que preveían la participación de la Municipalidad de Córdoba, no alcanzaron a concretarse. Esto produjo una importante desactualización en los presupuestos establecidos para el pago de la mano de obra principalmente.



Los cambios en el mercado de trabajo y el resurgimiento de la actividad de la construcción en el período 2006-2007, dificultaron la formación de los grupos de trabajo, ya que el proyecto establecía un número de 6 miembros para cada emprendimiento, constituido por 2 Oficiales, 2 ½ Oficiales y 2 Ayudantes, en función de las tareas y tiempos de obra comprometidos, pero en la convocatoria realizada, se presentaron una gran mayoría de emprendedores de categoría Ayudante y muy escasos Oficiales. Por otra parte, se presentaron emprendedores que trabajaban en forma independiente, o en todo caso acompañados como máximo de un conocido o familiar, pero no lograban alcanzar el total de 6 miembros, ni tampoco las especialidades requeridas para la construcción total de la vivienda.

Otra dificultad se presentó en los grupos de formación reciente, que en general tuvieron una permanente movilidad entre sus miembros, sin lograr conformar un grupo estable de trabajo. Este mismo problema se presentó a escala de proyecto, ya que muchos grupos se desvinculaban frecuentemente del trabajo comprometido, debiendo incorporar grupos nuevos que continuarían con las tareas de obra inconclusas, produciendo los consecuentes retrasos de la obra física.

3.3. Equipos y herramientas

Durante la ejecución del proyecto, se puso en marcha el Fondo Rotatorio de Equipos y Herramientas, que consistió fundamentalmente en una serie de equipos que fueron adquiridos con fondos del proyecto, pero que por su alto costo, se establecieron como "equipos rotatorios" para ser otorgados a los diferentes grupos de trabajo en calidad de préstamo temporal para realizar alguna tarea específica de obra. La modalidad de préstamo fue documentada mediante acuerdos firmados entre los técnicos del proyecto y los emprendedores, para establecer pautas de uso, mantenimiento y devolución de los mismos.



La obra física requirió de una gran movilidad de los técnicos y de las cuadrillas de montaje, ya que las viviendas se construyeron en terrenos individuales situados en diversas localizaciones, por esto se creó la necesidad de instalar depósitos para el almacenamiento de materiales y herramientas para cada grupo de trabajo en cada localización. Estos depósitos debieron tener las características particulares de tener componentes livianos, de fácil montaje, desmontaje y traslado, para adecuarse a las características de la obra física.



Como resultado se solicitó a otro proyecto, - que se desarrolla en la institución y cuyo fin es el de diseñar cobijos habitacionales de emergencia- los productos hasta ahora alcanzados y que pudieran utilizarse para estos fines. Con el fondo para Herramientas y Equipos, se fabricaron 4 cobijos temporales que se basaron fundamentalmente en una estructura de caños de sección cuadrada, combinada con diferentes tipos de paneles de cerramiento (chapa, fenólico, madera, OSB, etc.) los cuáles fueron incluidos como equipos del fondo rotatorio. Los 4 cobijos / depósitos se recuperaron en su totalidad al finalizar la obra y serán reutilizados en futuras etapas de construcción de viviendas.



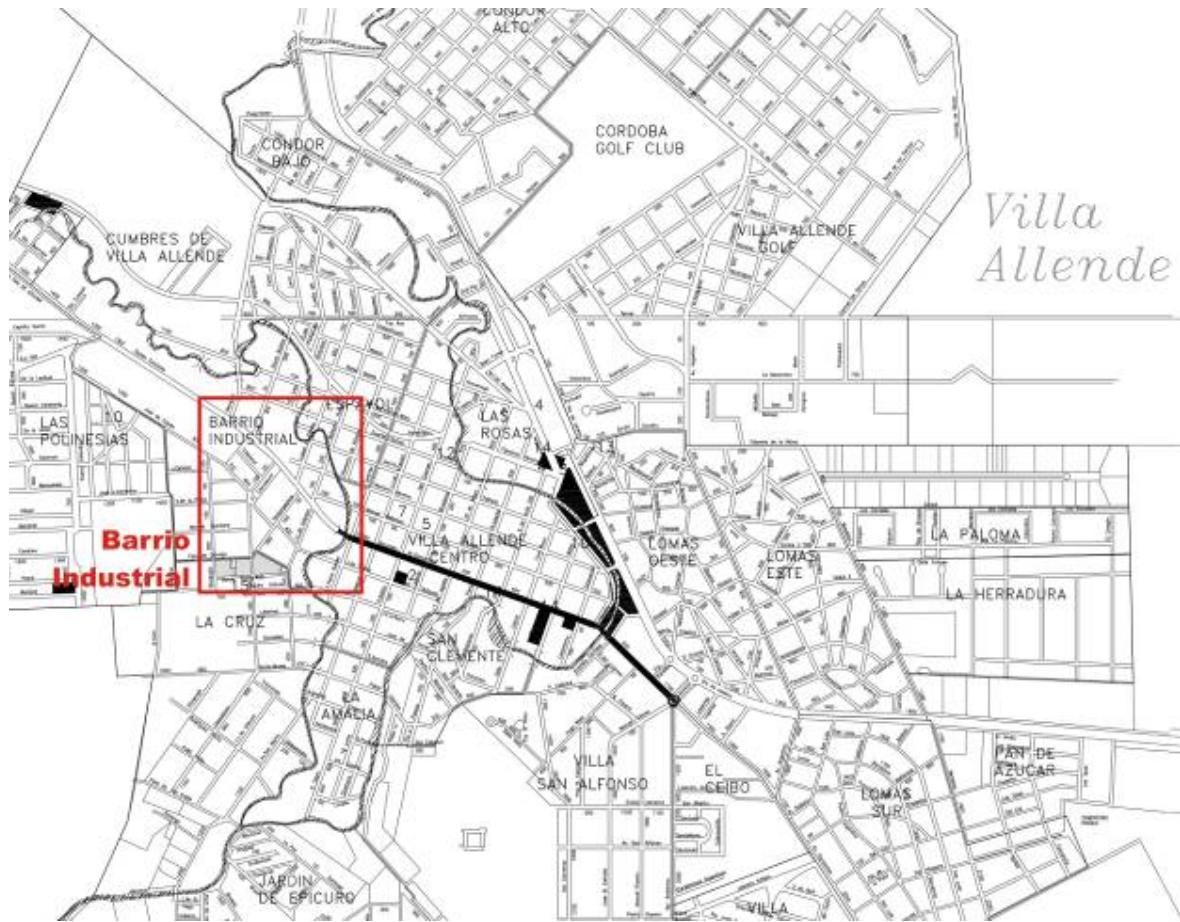
Se conformó además con este fondo, un stock de equipos y herramientas para 8 emprendimientos, que ya participan o participarán en los futuros proyectos. (ver Anexo IV).

4. Obra física

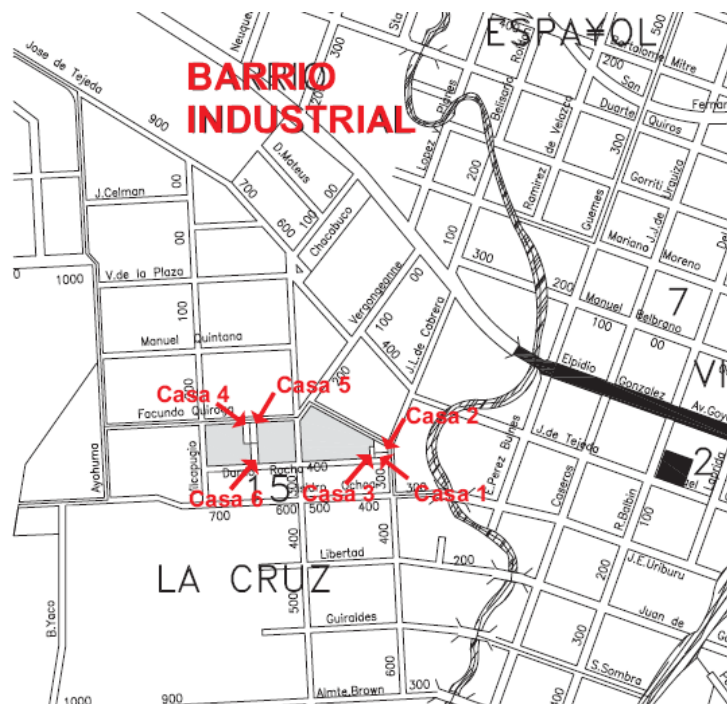
4.1. Localización:

En ambos municipios la localización resultó adecuada en cuanto a que las familias accedieron a terrenos cercanos a las zonas donde habitaban previamente, contando los mismos, con todas las redes de supervivencia. Pero en ambos casos, los terrenos estuvieron dispersos, lo cual dificultó la organización y ejecución de las viviendas tanto en la distribución y acopio de materiales y herramientas, como de la dirección técnica de la obra.

En Villa Allende los terrenos se agruparon de a 3 lotes, en 2 manzanas distintas del Barrio Industrial, y en Unquillo se localizaron en tres barrios diferentes: Forchieri, Tortoza y Gobernador Pizarro.

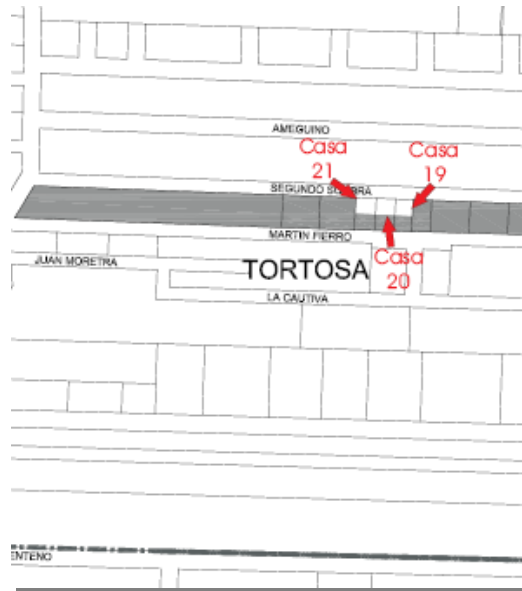


Plano de Ubicación de los terrenos en Villa Allende – Barrio Industrial



Terrenos en el Barrio Industrial de Villa Allende (6 viviendas)

Proyecto de 21 viviendas en los Municipios de Villa Allende y Unquillo, Córdoba.
 AVE-CEVE-SSDUV-MUNICIPIOS



Barrio Tortoza (3 viviendas)

4.2. Ejecución de Viviendas:

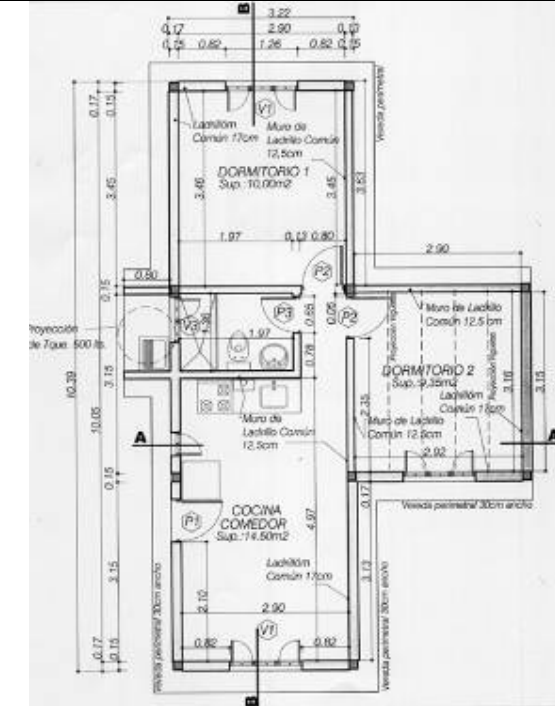
Como se puntualizo en el proyecto se realizaron en Villa Allende 5 viviendas de dos dormitorios y una vivienda de un dormitorio y en Unquillo 3 viviendas de tres dormitorios, 10 viviendas de dos dormitorios y 2 viviendas de 1 dormitorio.

Se presentan a continuación las tipologías de vivienda de 1, 2 y 3 dormitorios, con la documentación gráfica básica (planta, corte y fachada):

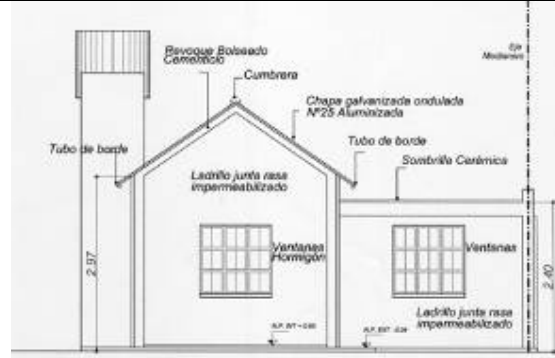
Vivienda 1 Dormitorio (33m2)

<p>Planta</p>	<p>Fachada</p>
	<p>Corte</p>

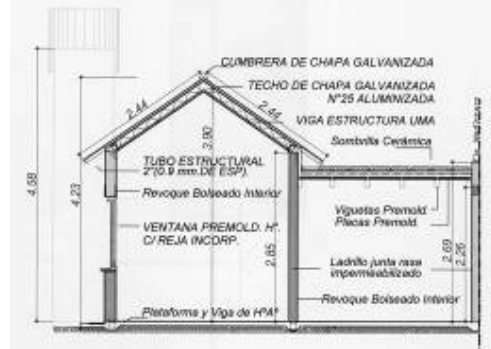
Vivienda 2 Dormitorios (42m2)



Planta

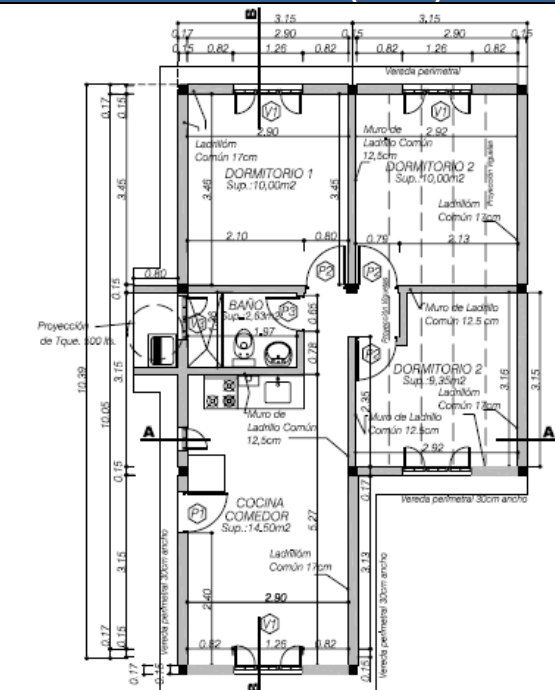


Fachada

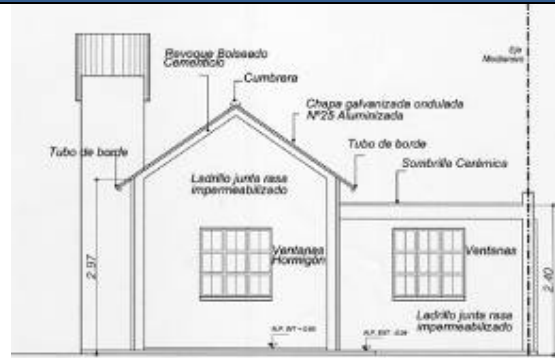


Corte

Vivienda 3 Dormitorios (65m2)



Planta



Fachada



Corte

La ejecución se llevo a cabo desde el 10/10/06 hasta 15/2/08, como se puede observar en las actas de inicio y finalización de obra (ver Anexo II). A medida que se terminaban las viviendas, se fueron entregando a las familias ya que al no estar agrupadas en un solo terreno, era difícil garantizar la seguridad de las mismas.

Esto hace, que como se ve en el registro fotográfico las familias ya han comenzado a completarlas (con cercos, etc.) en la medida de sus posibilidades e idiosincrasia.

Registro fotográfico de las viviendas:

VILLA ALLENDE	Foto 1: Exterior	Foto 2: Exterior	Foto 3: Interior
<p>Casa 1 2 dorm. Familia Salas</p>			
<p>Casa 2 2 dorm. Familia Roa</p>			
<p>Casa 3 2 dorm. Familia Nieto</p>			
<p>Casa 4 2 dorm. Familia Villa</p>			
<p>Casa 5 2 dorm. Familia García</p>			

<p>Casa 6 1 dorm. Familia Giménez</p>			
--	---	--	---

UNQUI- LLO	Foto 1: Exterior	Foto 2: Exterior	Foto 3: Interior
<p>Casa 7 3 dorm. Familia Difiore</p>			
<p>Casa 8 3 dorm. Familia Cruceño</p>			
<p>Casa 9 2 dorm. Familia Peralta</p>			
<p>Casa 10 2 dorm. Familia Salvador</p>			
<p>Casa 11 1 dorm. Familia Rodríguez</p>			

<p>Casa 12 2 dorm. Familia Martina</p>			
<p>Casa 13 2 dorm. Familia Natalia</p>			
<p>Casa 14 3 dorm. Familia María</p>			
<p>Casa 15 2 dorm. Familia Rubén</p>			
<p>Casa 16 2 dorm. Familia Barón</p>			
<p>Casa 17 2 dorm. Familia Ávila</p>			
<p>Casa 18 2 dorm. Familia Estela Maris</p>			

<p>Casa 19 2 dorm. Familia González</p>			
<p>Casa 20 2 dorm. Familia Vera</p>			
<p>Casa 21 1 dorm. Familia Roxana</p>			

5. Aspectos de la relación con las familias destinatarias de las viviendas.

La relación con las familias destinatarias fue asumida por cada Municipio, con el asesoramiento de AVE.

Se propuso una metodología de trabajo, dentro de los límites temporales del proyecto (a corto plazo) que favoreciera la participación efectiva de las familias y la adecuada apropiación de la vivienda por parte de las mismas.

Ejemplo de Cartilla informativa para las familias destinataria: (ver además anexo III)

PROGRAMA DE HABITAT Y TRABAJO

OBJETIVOS DEL PROGRAMA

Generar trabajo para emprendimientos de la construcción en el marco del desarrollo local y responder a las necesidades de vivienda de las familias

¿QUIENES PARTICIPAN Y QUE APORTAN?

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación

- Financia viviendas: *materiales
- "mano de obra
- *gastos gales.
- Auditoría administrativa a AVE-CEVE
- Inspecciones de obra
- Condiciones de los terrenos

Asociación de Vivienda Económica (AVE)

- Administración y ejecución del proyecto (según lo presentado a SSDUV)
- Condiciones de localización de los terrenos
- Asesoramiento para planificación integral del programa (trabajo conjunto entre todos los actores)
- Relación con emprendedores, organización de la Unidad de Gestión a fines de la presentación de nuevos proyectos para generar trabajo.

Servicio Habitacional y Acción Social (SEHAS)

- Asesoramiento a AVE sobre aspectos de desarrollo local y relación con los emprendedores; y a AVE y Municipio en el proceso con las familias destinatarias

Emprendedores

- La ejecución la realizarán emprendimientos productivos que posibiliten la generación de trabajo para sectores que lo necesitan. Estos emprendimientos tendrán relación directa con AVE, quien les brindará asesoramiento y capacitación, junto con el Municipio

Municipalidad de Unquillo

- Terrenos con infraestructura
- Acondicionamiento de los terrenos para construcción
- Servicios (luz y agua)
- Firma y aprobación de plano de viviendas
- Selección de las familias participantes según los siguientes criterios:
 - Familias con ingresos por debajo de la línea de pobreza.
 - NBI
 - Desempleo o subempleo (o trabajo informal)
 - Conformación del grupo familiar.
 - Cantidad de integrantes.
 - Cantidad de niños (menores de 14 años)
 - Situación habitacional (no poseen vivienda ni terreno).
 - Sin inclusión en otros programas habitacionales
 - Hogares monoparentales / jefatura femenina.
 - Presencia de menores con alguna discapacidad.
 - Tiempo de espera (antigüedad de la demanda)
 - Tiempo de residencia en la ciudad de Unquillo.
- Equipo técnico interdisciplinario (sociales - económicos constructivos - legales)
- Depósito de acopio hs. camión y máquinas, cartel de obra
- Seguridad e higiene de obras
- Difusión e información con filas para acuerdos (participación en obra, otros)
- Firma de Escrituras

Familias destinatarias

- Participación en:
 - * Reuniones convocadas por el Municipio
 - * Control de obra
 - * Algunos aspectos a acordar
- Compromiso de ocupar las viviendas, como máximo, a los 15 días de haberse terminado la obra
- Cuidado de la vivienda desde el momento que reciben la misma
- Compromiso de no alquilar ni vender
- Hacerse cargo de pago de servicios, y luego de la escritura, del pago de los impuestos.

<p>PROGRAMA PRIMERA REUNION CON FAMILIAS</p> <p>Miércoles 15/11/2006 19hs. Municipalidad de Unquillo</p> <p>* Presentación de participantes</p> <p>* Información</p> <ul style="list-style-type: none"> -Presentación general del programa: Objetivo y sentido del programa (hábitat y trabajo) -Quiénes participan -Aportes, compromisos, derechos y obligaciones de cada parte. (ver cuadro1) -Características de la vivienda (sup, costos, materiales, etc.) -Plazos de ejecución -Familias destinatarias: modo en que fueron seleccionadas, participación en el programa, etc. <p>* Trabajo grupal: dudas sobre la propuesta</p> <p>* Plenario respuesta a las dudas</p> <p style="text-align: center;">PROXIMOS PASOS</p> <p>2º Reunion:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Criterios de selección y localización de las familias destinatarias de vivienda <p>Temas de siguientes reuniones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Explicación, análisis y propuestas para convenio Municipalidad - Familias - Alternativas para la seguridad de obra - Explicación de tareas de ayuda mutua a completar - Firma de acuerdos y convenios: compromiso de adhesión al programa. <p>Tiempo de Ejecución: cuatro meses desde haber firmado el acuerdo con las familias</p>	<p>PROGRAMA DE HABITAT Y TRABAJO</p> <p>Municipalidad de Unquillo</p> <p>Asociación de Vivienda Económica Asesoramiento del Servicio Habitacional y de Acción Social</p> <p>Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda</p> <p>PRIMERA REUNION DE DIFUSION CON LAS FAMILIAS</p>
---	--

- Las actividades realizadas se presentan a continuación:
- Formulación conjunta entre AVE y el municipio, de los criterios de selección de familias destinatarias.
 - Información clara a las familias sobre el proyecto, a través de cartillas informativas. (ver Anexo III).
 - Elaboración y recepción de fichas de inscripción de las familias, con la decisión de participar en el proyecto.
 - Firma de Convenio entre Municipio y Familias: acuerdos claros donde se expresan derechos y deberes de cada uno.
 - Apoyo a las familias para ejecución de las tareas de obra por Ayuda Mutua: asesoramiento técnico, relevamiento de capacidades, organización, control, resolución de conflictos.
 - Acuerdos entre las familias y los Municipios para la seguridad de la obra: organización de turnos y personas por parte de las familias y un sereno de tiempo parcial que aportó cada municipio.
 - Entrega de viviendas por parte del Municipio a las familias: firma Acta de Entrega, Convenio de Tenencia Precaria: Municipio – familias que garantiza la posibilidad de escriturar en el corto plazo.
 - Reuniones de cierre y evaluación: recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda.

Relevamiento fotográfico de las actividades con las familias:



