



SENADO DE LA NACIÓN  
COMISION DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y MUNICIPALES

**FORMULARIO DE PRESENTACIÓN**  
**RECONOCIMIENTO A LA BUENA GESTIÓN MUNICIPAL 2017**

Organismo: Municipio de Río Grande		Provincia: Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
Responsable para contactar: PAULO AGUSTIN TITA		Fecha de Llenado del Formulario: 24/8/17
Calle: El Cano	N°: 203	CP: 9420
Localidad: Río Grande	Municipio: Río Grande	Cantidad de habitantes: 66.475 Censo 2010
Teléfonos: +542964 433200		Fax: +542964 430790
Sitio web: www.riogrande.gob.ar		E-Mail: intendente@riogrande.gob.ar
Título de la experiencia: <b>El Nuevo Modelo de Gestión Municipal en las políticas de hábitat de la ciudad de Río Grande. 2011-2016</b>		

AVAL DEL INTENDENTE		
Apellido y Nombres: GUSTAVO MELELLA	Sello:	Firma:

- EL AVAL DEL INTENDENTE CERTIFICA ADEMÁS LA VERACIDAD DE LOS DATOS PRESENTADOS.
- RECUERDE QUE TODOS LOS CAMPOS DEL FORMULARIO DEBERÁN ESTAR COMPLETOS.
- NO ALTERE EL ESPACIO PREVISTO (MÁXIMO UNA CARILLA POR ASPECTO) PARA CADA UNO DE LOS PUNTOS DE EVALUACIÓN A CONSIDERAR.
- PARA CUALQUIER CONSULTA, DIRIGIRSE A:  
COMISIÓN DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y MUNICIPALES del H. SENADO DE LA NACIÓN  
Hipólito Yrigoyen 1708 6° piso, oficina 624 (C1089AAH) TEL. (011) 4010-3000 int. 7644 / 7646 FAX: (011) 4010-3000 int. 7644  
MAIL: [alalfons@senado.gov.ar](mailto:alalfons@senado.gov.ar) / [adelaure@senado.gov.ar](mailto:adelaure@senado.gov.ar)

NO LLENAR ESTOS CAMPOS		
Fecha de Recepción:	Cat.:	N° de Registro:



**Síntesis o resumen del proyecto:**

El proceso de gestión municipal en las políticas de hábitat desarrollado en el período 2011-2016 tuvo la finalidad de avanzar en dar respuesta a la problemática habitacional de la ciudad de Río Grande, trabajando con un enfoque integral e involucrando, desde el inicio, la participación activa de los ciudadanos, para responder, de este modo, a las diferentes situaciones que se fueron presentando en la ciudad mediante la ejecución de acciones en torno a los siguientes ejes:

- 1.- Intervención en la regulación del mercado inmobiliario a través de la implementación de **instrumentos alternativos de gestión** orientados a lograr una mayor accesibilidad al suelo urbanizado y a una vivienda adecuada con el fin de desalentar la especulación.
- 2.- Finalización del proceso de **regularización dominial de la tenencia de suelo** desde diferentes perspectivas y modalidades heredadas de gestiones anteriores, mediante la realización de acciones concretas que tiendan a agilizar y facilitar los trámites pendientes.
- 3.- Consolidación del proceso de **regularización de asentamientos informales con enfoque integral en la Margen Sur** en el que intervienen los distintos niveles de gobierno, instituciones, actores públicos – privados.

**Caracterización del municipio en que tuvo lugar la experiencia:** Tipo de municipio, población, indicadores socioeconómicos, presupuesto municipal, cantidad de empleados municipales, entre otros datos:

Tipo de Municipio: Río Grande es un municipio de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur de la República Argentina.

Ubicación: está ubicado en la costa Noreste de la isla a orillas del mar Argentino –sector de la plataforma continental del océano Atlántico–, y del río Grande –del cual toma su nombre–. Límites: al Oeste el meridiano 68° Oeste; al Sur el paralelo 54° Sur y al Noreste la costa del mar Argentino, desde su intersección con el paralelo 54° Sur hasta su intersección con el meridiano 68° Oeste. Superficie: del Ejido Municipal, aproximadamente 938 km<sup>2</sup>; de la planta urbana actual: 25,8 km<sup>2</sup>. Clima: es templado-frío, semiárido, por la influencia del oceánico y por la escasa altitud, con vientos casi permanentes fuertes a muy fuertes desde el cuadrante Sudoeste que, normalmente, en verano y primavera suelen alcanzar ráfagas de 100 km/h; la temperatura promedio en enero (mes más cálido del verano austral) es de 11°C, y la temperatura promedio de julio (mes más frío del invierno austral) es de 1°C; amplitud térmica anual de aproximadamente 10°C; son habituales los días nublados y frecuentes las lluvias aunque breves en general; en promedio, las precipitaciones anuales alcanzan los 370 mm, y la nieve es poco abundante y de corta duración, con excepción del ingreso de frentes polares que provocan intensas nevadas con acumulación de nieve durante días; debido a la latitud, hay una muy amplia variación estacional en cuanto al tiempo de luz solar: poco más de 7 horas en el solsticio de invierno y casi 19 horas en el solsticio de verano.

Características demográficas: 66.475 habitantes según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010; la población estimada para el 2016 es de 95.463 habitantes, siendo la ciudad más poblada de la Provincia; la densidad poblacional de la planta urbana en 2016 es de 3.700 hab./km<sup>2</sup> (37 hab./ha). Cantidad de personas por vivienda particular: 3,5; índice de masculinidad 104%: 49% de mujeres y 51% de varones. Pirámide poblacional: 33,6% de niños y adolescentes, 62,5% de jóvenes y adultos, y 3,9% de población mayor a 65 años. Principales indicadores del Censo 2010: 0,7% de tasa de analfabetismo promedio; nivel educativo de la población de 10 años y más: 33,0% secundario completo, 9,7% terciario/universitario completo; 14,9% de hogares con NBI; 27,4% de los hogares con déficit habitacional; 17% de los hogares en situación irregular de la tierra; déficit de infraestructura: 5% de los hogares sin agua de red, 8% de los hogares sin conexión a la red cloacal.

Características económicas: tiene un perfil netamente industrial. Los empleos principales pertenecen a las actividades industriales y petrolera –ésta se desarrolla en las proximidades de la ciudad, en los yacimientos de hidrocarburos pertenecientes a la cuenca Austral –gas y petróleo–, compartida con la provincia de Santa Cruz. En el territorio rural –estepas con gramíneas–, la actividad ganadera se orienta a la cría de ovinos con predominio de la raza Corriedale; además se desarrolla la cría de ganado bovino.

Según los datos de la EPH para el primer trimestre de 2017, la tasa de actividad de la población de 14 años y más para el aglomerado Ushuaia-Río Grande fue de 57,6% y las tasas de empleo y de desocupación se ubicaron en 53,2% y 7,7% respectivamente.

Organización política: el Municipio de Río Grande es un municipio de primera categoría, con autonomía política, administrativa, institucional y económico-financiera. Organiza sus instituciones bajo la forma representativa, republicana, democrática y participativa de gobierno, de acuerdo con las declaraciones, derechos, deberes y garantías establecidos en la Constitución Nacional, en la Constitución Provincial y en los Tratados Internacionales con rango constitucional. Dictó su Carta Orgánica en noviembre de 2006.

El poder ejecutivo lo ejerce el Intendente con un gabinete de 7 secretarios, el poder legislativo lo constituye el Concejo Deliberante de 7 miembros, y el poder judicial, el Juzgado de Faltas; un Tribunal de Cuentas Municipal, órgano de control externo con autonomía financiera, y cuya función es el control externo presupuestario, contable, financiero, patrimonial y legal del Municipio.

Presupuesto municipal: es de \$ 1.950 millones de pesos.

Cantidad de empleados municipales: 1.930 empleados.

**Objetivos propuestos** (objetivo principal y secundarios; explícitos e implícitos) **y metas del proyecto o políticas del municipio:**

**Objetivos principales**

- Promover el acceso al suelo y a la construcción de una vivienda asequible y eficiente desde un enfoque integral del hábitat y a través de una gestión municipal participativa.
- Reforzar la cohesión social, la integración comunitaria y la creación de capital social a través del mejoramiento de las condiciones de conectividad, accesibilidad y articulación espacial, del mejoramiento del espacio público, completamiento de los equipamientos sanitarios y deportivos.

**Objetivos secundarios**

- ✓ Dar respuesta a la emergencia habitacional.
- ✓ Generar suelo urbano.
- ✓ Consolidar y agilizar el proceso de regularización dominial de la tenencia del suelo.
- ✓ Consolidar el proceso de regularización de asentamientos informales en la Margen Sur desde un enfoque integral.
- ✓ Crear, recuperar y/o remodelar espacios públicos y equipamientos como complemento fundamental de una política habitacional tendiente a lograr la contención de la comunidad y la cohesión social.
- ✓ Lograr una adecuada accesibilidad y movilidad urbana para garantizar la inclusión social.
- ✓ Lograr un trabajo colaborativo y coordinado de los distintos sectores y áreas del municipio, y la innovación institucional y social, en la formulación, ejecución e implementación de las políticas públicas para lograr efectividad y eficiencia.

**Políticas del municipio**

- Construcción de una ciudad inclusiva, integrada territorialmente y cohesionada socialmente, innovadora, donde todos sus habitantes puedan ejercer el derecho a la ciudad, con iguales derechos y oportunidades y donde la comunidad sea la protagonista de la transformación física y social.
- Promoción de una gestión integral de hábitat articulando políticas de inclusión social, acceso al trabajo, la salud, la educación, la cultura y el esparcimiento.
- Ejecución de acciones en el marco de políticas preventivas -acceso al suelo y a la vivienda- y de políticas curativas -regularización dominial y regularización de asentamientos informales en la Margen Sur- con enfoque integral de las diversas políticas urbanas.
- Involucramiento de los distintos niveles de gobierno municipal, provincial y nacional, y de instituciones públicas y/o privadas, de ONGs, y de la participación activa de los habitantes.

**Problema que la experiencia intenta resolver.** Caracterización:

La experiencia intenta resolver la problemática habitacional de la ciudad de Río Grande que involucra diversos aspectos:

- ✓ La imposibilidad por parte de sectores de medianos y bajos recursos para acceder a suelo urbanizado y a la vivienda por los altos costos de los mismos.
- ✓ La situación de informalidad de los asentamientos localizados en el sector de la Margen Sur.
- ✓ La imposibilidad de acceder a las escrituras por parte de los adjudicatarios, poseedores y ocupantes de tierras fiscales municipales y provinciales.
- ✓ La falta de predios fiscales que requiere la generación de suelo urbano.
- ✓ La segregación social y la fragmentación y desarticulación territorial, en particular de la Margen Sur.
- ✓ Los déficits de equipamientos, infraestructura, accesibilidad y movilidad de algunas zonas residenciales, en particular de la Margen Sur.
- ✓ La carencia y/o inadecuación de espacios públicos necesarios para la integración comunitaria y el encuentro ciudadano.
- ✓ Los problemas sanitarios y de exclusión social que se derivan de la problemática habitacional.

La problemática habitacional en el Municipio de Río Grande tiene particularidades dada su dinámica económica de conformación productiva, que impacta directamente en la movilidad demográfica y social. La Ley 19.640 de Promoción Industrial, con beneficios impositivos y aduaneros, generó en la ciudad de Río Grande una gran concentración de la oferta de trabajo. El auge industrial hizo que la población creciera de manera exponencial, con escasos controles, derivando en la aparición de asentamientos urbanos no planificados, con territorio usurpado y condiciones extremas debidas a las condiciones climáticas con temperaturas bajo cero y temporadas de vientos que superan 100km/h. Este contexto, sumado a la crisis de 2001-2002, fueron el inicio de un proceso de segregación social, que posteriormente creció sostenidamente con los nuevos asentamientos a partir del 2005, a consecuencia de la dependencia de la política industrial y económica nacional, la falta de coordinación de políticas públicas y del hábitat locales y provinciales, el deterioro de las condiciones de trabajo, la indefinición de políticas urbanas orientadas a sectores populares, la especulación inmobiliaria de agentes privados, el ingreso a la isla de migrantes interprovinciales con familias numerosas alentados por familiares ya instalados, el aumento de población joven con necesidades de vivienda por haber formado familia a edades tempranas. Esta expansión territorial genera un incremento de la demanda de servicios urbanos básicos, que coloca al Municipio ante la necesidad de realizar cada vez mayores inversiones en infraestructura y equipamientos y en busca de alternativas para expandir la oferta de suelo urbanizado con mejores oportunidades de vivienda a los diferentes sectores sociales.

Las principales causas de la informalidad de la ciudad de Río Grande son: la retracción de la promoción industrial en la Provincia de Río Negro Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, el deterioro de las condiciones de trabajo, el ingreso a la Provincia de migrantes interprovinciales con familias numerosas alentados por familiares ya instalados, el aumento de población joven con necesidades de vivienda por haber formado familia a edades tempranas, la indefinición de políticas urbanas orientadas a sectores populares, la especulación inmobiliaria de agentes privados.

La mayor problemática habitacional de la ciudad de Río Grande se concentra en el sector de la Margen Sur que se caracterizaba por: carencia de cobertura de servicios básicos de infraestructura, precariedad de las viviendas, carencia de espacios verdes públicos, carencia de servicios públicos que brinda el municipio, condiciones insalubres provocadas por las instalaciones sanitarias deficientes, riesgos por localización en zonas de humedal, residuos domiciliarios voluminosos, vertidos cloacales, desagües a cielo abierto, explotación de canteras de áridos. Los problemas de salud emergentes de esta situación son: brucelosis, triquinosis, gastroenteritis, afecciones respiratorias y estomacales, hipotermia y neumonía. Los problemas legales estaban vinculados con la falta de reconocimiento legal del asentamiento y tenencia insegura de la tierra y la vivienda.

Por otra parte, los problemas que impiden a una familia de bajos ingresos acceder a una vivienda digna tienen estas dos causas principales:

- Falta de oferta de viviendas sociales. El precio elevado para la adquisición y alquiler de viviendas produce a nula oferta de viviendas para los sectores de bajos recursos. Por ejemplo: una vivienda de dos dormitorios localizada en un sector en proceso de consolidación a unos 7 km del área central de la ciudad tiene un valor de U\$ 53.000; un departamento de similares características cuesta U\$ 43.300. Por su parte, una vivienda social de dos dormitorios (60m<sup>2</sup>) otorgada por el Municipio a través de Programa Nacional tiene un valor de U\$ 22.833, financiada a 30 años. En cuanto a los precios de los alquileres, un departamento de dos dormitorios oscila entre los U\$ 450 a U\$ 350 mensual según la zona y la calidad del inmueble. (Datos de diciembre 2015).

- Elevado precio de los lotes. Por ejemplo: un terreno de 200 m<sup>2</sup> con servicios ubicado en un sector periférico de la zona Sur lejos del área central tiene una valor aproximado de U\$ 15.000; una parcela municipal de 240 m<sup>2</sup> ubicada en un sector periférico de la zona Norte -hacia donde tiende el crecimiento- tiene un valor de U\$ 7.000 (requiere inscripción en el listado de tierras municipales; se paga en 3 años); los precios de las parcelas en venta por Fideicomiso –con entrega en el tercer año– son de U\$14.000 (180 m<sup>2</sup>) y U\$ 20.350 (240m<sup>2</sup>). (Datos de diciembre 2015).

**Caracterización del área del municipio en la que se llevó a cabo el programa:** Características generales de dicha dependencia teniendo en cuenta principalmente misiones y funciones de la unidad, objetivos de la unidad, grado de formalización de la unidad y de los procedimientos, tipo de departamentalización (rígida o flexible):

El área a cargo de llevar adelante las acciones relacionadas al acceso al suelo y regularización dominial, es la **Dirección Municipal de Tierras Fiscales**, dependiente de la Subsecretaría de Participación Ciudadana, perteneciente a la **Secretaría de Participación y Gestión Ciudadana**, creada en 2015, cuya misión es gestionar la política habitacional. Esta Secretaría tiene dos Subsecretarías: la de Gestión Ciudadana cuyas funciones son Defensa Civil, Tránsito y Transporte, Tarjeta Sube y otras; y la de Participación Ciudadana, cuyas funciones son las de concretar las acciones a implementar en el proceso de gestión de la política habitacional, con un perfil administrativo más ágil y dinámico en cuanto a la respuesta de la necesidades de tierras, suelo, vivienda, regularización dominial y regularización de asentamientos informales con enfoque integral.

La misión de la Dirección Municipal de Tierras Fiscales es poder generar la adjudicación de nuevas soluciones habitacionales. Sus funciones son: la recepción, estudio y adjudicación de tierras fiscales y viviendas sociales según un listado de postulantes que demandan una solución habitacional; administración, adjudicación en venta y suscripción de los Títulos Traslativos de Dominio de predios fiscales urbanos; la regularización dominial, desadjudicaciones, tramitaciones para declarar cumplidas las obligaciones y para la obtención de las escrituras traslativas de dominio, inspección de cada vivienda o lote para dicho proceso de tramitación.

Dependen de esta Dirección las siguientes áreas: Coordinación de Tierras Fiscales, Departamento de Tierras Fiscales, Departamento de Mesa de Entradas, Departamento de Recupero, Departamento de Inspectores y Departamento de Administración.

Otras áreas municipales participan en colaboración en el proceso de gestión de la política habitacional con una lógica transversal. Así, de la **Subsecretaría de Participación Ciudadana** los aportes de algunas direcciones son: Dirección General de Participación que asiste técnicamente a los fines de contribuir al normal funcionamiento de la Subsecretaría; Dirección de Administración que elabora los expedientes se inician en la Secretaría; Dirección de Despacho que es la que elabora la totalidad de los actos administrativos de la Secretaría –Decretos Municipales, Obligación Cumplida, Adjudicación en Venta–; Dirección de Asuntos Legislativos que: promulga las Ordenanzas; es el nexa con el Concejo Deliberante; Dirección de Participación Vecinal que está encargada de relevar en los barrios de la ciudad en forma mancomunada con las Juntas Barriales, las necesidades de la política habitacional en los aspectos de inclusión social, empleo, cultura, salud, educación, esparcimiento y deporte. La **Secretaría de Promoción Social** define y evalúa según perfil del postulante para su posible adjudicación. La **Secretaría de Obras y Servicios Públicos**, Dirección General Técnica y la Dirección de Desarrollo Urbano, reciben y aprueban los proyectos de nuevas urbanizaciones asesorando respecto de los datos para la creación de los instrumentos alternativos necesarios para acceso al suelo como es el Fideicomiso, asesora respecto de la norma vigente referida a las cuestiones urbanas. La **Secretaría de Finanzas Públicas**, a través de la Dirección de Catastro, participa con funciones de apoyo aportando información técnica a las áreas encargadas de diseñar las políticas de acceso a la tierra y la vivienda, en la gestión de mensuras, registro de titularidades, valuación de los inmuebles a transferir y tareas de relevamiento; la Dirección de Rentas participa indirectamente a través de diferentes propuestas de modificaciones a la legislación tributaria que pueden permitir una mejora en el acceso a la tierra y la vivienda. La **Secretaría de Coordinación de Gabinete y Control de Gestión**, a través de la Dirección General de Planificación Estratégica y Control de Gestión, aporta con el análisis del estado de situación de línea base de los aspectos territoriales, sociales y ambientales, que definen las condiciones socio-ambientales de las áreas objeto de intervención, para los planes, programas y proyectos relativos a la aplicación de políticas de acceso a la tierra y a la vivienda, realiza el seguimiento, monitoreo, evaluación de proyectos del Ejecutivo Municipal y contribuye la verificación de las políticas públicas aplicadas. Dirección de Promotores Territoriales: recibe las necesidades de los vecinos que contribuyen a la posterior priorización de las acciones a llevar adelante.

Otras áreas que aportan: Secretarías de Innovación, de Gestión Ciudadana, de Promoción Social, de la Salud, de la Producción, Oficina Municipal de Empleo, de Servicios Veterinarios, de Tránsito y Transporte Público, de Prensa, y Agencia de Deportes.

**Marco normativo de la experiencia:** ordenanzas, decretos y toda otra norma que sustenten jurídicamente la experiencia (ADJUNTAR COPIAS A LA PRESENTE):

Se partió del principio de que es fundamental hacer cumplir las normas y para ello se plantearon cambios que pretendían la articulación de las normativas con la realidad para que éstas se cumplan. Ello implicó la flexibilización de algunas normas lo que se concretó a través de la promulgación de nuevas ordenanzas e instrumentos para agilizar la resolución de la problemática habitacional. Se plantearon políticas preventivas y curativas, estrategias y acciones que posibilitaron la ejecución de los proyectos propuestos.

**Marco legal y jurídico regulador de las actividades de uso, transacción y registro de la propiedad urbana.** Se utilizaron los siguientes instrumentos: Instrumentos jurídicos - normativa en vigencia en los ámbitos provincial y municipal; Instrumentos de la política de acceso al suelo urbanizado y a la vivienda – Fideicomisos, Convenios públicos-privados para otorgar viviendas, a través de programas nacionales, Convenios públicos-privados para otorgar lotes y/o viviendas, Convenios públicos-privados para autoconstrucción, Instrumentos tributarios, Instrumentos de regularización dominial de la tenencia de suelo, Instrumentos de regularización de los asentamientos informales con enfoque integral.

#### **Instrumentos jurídicos – normativa en vigencia en el ámbito provincial**

- ❖ Ley Provincial N° 532: crea el registro de la propiedad inmueble provincial y adhiere a la Ley Nacional N° 17801, registro de la propiedad inmueble urbana. El estado parcelario se encuentra definido en la Ley Territorial N° 146, que adhiere al Decreto del PEN N° 10028/57 reglamento nacional de mensuras; la Ley Territorial N° 118 y su Decreto Reglamentario N° 600/80, de valuaciones fiscales; dicha Ley ha sido modificada en alguno de sus artículos por la Ley Provincial N° 904.
- ❖ Leyes de Expropiación provinciales N° 598 y 847: declaran de utilidad pública y sujeto a expropiación a diferentes macizos dentro del ejido urbano de Río Grande para su cesión en venta a precios subsidiados a los ocupantes.

#### **Instrumentos jurídicos – normativa en vigencia en el ámbito municipal**

- **Carta Orgánica Municipal:** señala los fundamentos, instrumentos y autonomía que tiene el municipio en las políticas urbanas fiscales.
- **Plan de Desarrollo Territorial Río Grande, O. M. N° 2863/10,** (elaborada 1° etapa 2002-2003 / 2° etapa 2004 - 2005- PDT-RG) y sus modificatorias: regula el derecho de propiedad urbana y el uso del suelo. O. M. N° 3230 del Parque Industrial.
- **Zona Especial de Interés Social, ZEIS, O. M. N° 2863/10.**
- **Zona Residencial 5, ZR5** Planes de vivienda del sector público, O. M. N° 2863/10.
- **Zona Residencial de Interés Público-Privada, ZRIPP, O. M. N° 3287/14.** Sectores que se destinan a nuevas urbanizaciones para viviendas del sector privado con intervención del Municipio de Río Grande. Parcelamiento, superficie mínima 180 m<sup>2</sup>. Lado mínimo 9 m.
- **Tierras Fiscales Municipales, O. M. N° 895/97, 1190; 2856; 2978; 3108:** normas aplicables a la regularización total de los predios urbanos; constituyen el soporte a la regularización dominial en tierras fiscales municipales. Permite adjudicar en venta tierras pertenecientes al dominio privado del Estado, a precios subsidiados.
- **Regularización Dominial O. M. N° 3281/14** y sus modificatorias.
- **Ordenanza Tributaria N° 2934/11:** Reglamento de Tributo por Mejora. Establece el conjunto de instrumentos tributarios que utiliza el Municipio para financiar sus acciones. Se agrupan en: impuestos, tasas, derechos y contribuciones. Los aplicados específicamente a la propiedad son el impuesto inmobiliario, la tasa de servicios municipales, la tasa de servicios sanitarios de agua, la tasa de alumbrado, los derechos de construcción, los derechos de ocupación del espacio público y la contribución por mejoras. El impuesto inmobiliario urbano aplica una sobretasa progresiva al terreno baldío que se incrementa cada dos años; a partir del segundo año y hasta el cuarto, 3 veces el impuesto inmobiliario; del quinto al octavo 6 veces, y por encima de dicho tiempo, 9 veces el impuesto. No obstante, cabe aclarar que el último avalúo fiscal del suelo fue realizado en el año 1994, por lo tanto los valores se encuentran muy atrasados.

**Antecedentes de instrumentos de planificación urbana:** Diagnóstico Expeditivo S.V.O.A. (abril 1988); Esquema de Ordenamiento Urbano (elaborado 1990), Ordenanza Municipal N° 1258 (año 2000 puesta en vigencia del esquema de ordenamiento urbano).

#### **Instrumentos de actuación local alternativos de acceso al suelo y a la vivienda:**

**Programas nacionales:** Programa Federal de Integración Socio Comunitaria; Programa Nacional para el Hábitat Social “Padre Carlos Mujica”

**Programas del Municipio:** Convenios Públicos-Privados - entrega de lotes y/o vivienda) y fideicomisos.

**Caracterización de la situación previa:**

**Caracterización demográfica a escala de la ciudad de Río Grande:**

En el año 2010, la Ciudad de Río Grande contaba con 66.475 habitantes (según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010). La tasa de crecimiento medio anual 2001-2010 fue de 26,19% (2001-2006, 15,8% y 2006-2010, 9,0%). La superficie de la planta urbana era de 13,6 km<sup>2</sup>, con 20.608 parcelas (2010). La densidad poblacional era de 4.888 hab./km<sup>2</sup> (~49 hab./ha). El crecimiento en superficie de la planta urbana fue en 2006-2010 del 24,8%; El crecimiento en parcelas en 2006-2010 de 13,9%. El déficit habitacional era de 5.598 hogares, el déficit de infraestructura respecto de hogares sin agua de red era de 938 hogares (4,6%); un 16,9% de hogares con tenencia irregular de la tierra.

En el año 2016, según información del Observatorio Estadístico del Municipio de Río Grande, la población de la Ciudad de Río Grande se estimó en 95.463 habitantes, lo que implicó un incremento poblacional en 2010-2016 del 44%, y con una tasa de crecimiento media anual de 43,6%. La superficie de la planta urbana era de 25,8 km<sup>2</sup>, con 26.657 parcelas. La densidad poblacional era de 3.700 hab./km<sup>2</sup> (37 hab./ha). El crecimiento en superficie de la planta urbana en 2010-2016 fue del 89,7%. El crecimiento en parcelas en 2010-2016 fue de 29,4%. Respecto de la pobreza e indigencia, un 6,8% de hogares estaban bajo la línea de pobreza y 2,3% de hogares bajo la línea de indigencia; 15 zonas con tenencia irregular de tierras (14 barrios y zona de chacras).

**Caracterización demográfica a escala del Sector de la Margen Sur:**

En el año 2010, el déficit habitacional era de 5.598 hogares (27,4 %; 1 de cada 4 personas), con un déficit cuantitativo de 4.540 hogares (22,2%) y cualitativo de 1.058 hogares (5,2%). Como consecuencia de ello, el déficit de servicios urbanos básicos era del 32% de agua de red y del 46% de desagües cloacales, más la escasa conectividad y el difícil acceso al transporte público. A escala de toda la ciudad, esos valores eran del 5% de población sin agua y del 8% sin cloacas. La informalidad en la Margen Sur era del 37% y de un 33% de la población en condiciones irregulares de tenencia de la tierra, mientras que en la ciudad de Río Grande, había un 17% de informalidad.

En el año 2012, la población era de 8.512 habitantes (11,6% de la población total de la ciudad), de los cuales, 7.489 habitantes habitaban en barrios y 1.023 habitantes en chacras.

La superficie era de 2,6 km<sup>2</sup> (17,8% de la superficie total de la ciudad), de los cuales 1,2 km<sup>2</sup> son barrios y 1,4 km<sup>2</sup> son chacras. Había 12 zonas con tenencia irregular. 11 barrios y 1 zona de chacras. El déficit habitacional en el 2010 fue de 1.521 hogares (59,5%). El déficit de Infraestructura en 2010 era de 820 hogares sin agua de red (32,1%) y 1.167 hogares sin cloacas (45,7%). Respecto de la irregularidad de la tenencia de la tierra, había 36,7% de hogares con tenencia irregular: 12 zonas irregulares (11 barrios irregulares y 1 zona de chacras irregulares). 9 barrios con situación de regularidad.

En el año 2016, la población era de 28.984 habitantes (30,4% del total de la población de la ciudad). De ese total, 7.421 habitantes (25,6% del total de la Margen Sur y 7,77% del total de la ciudad) habitaban en barrios y chacras irregulares: 6.455 habitantes en barrios y 966 habitantes en chacras. La superficie era de 5,6 km<sup>2</sup> (21,7% del total de la ciudad); la de las zonas con tenencia irregular, de 2,0 km<sup>2</sup> (35,7% del total de la Margen Sur y 7,75% del total de la ciudad): 1,2 km<sup>2</sup> de barrios y 0,8 km<sup>2</sup> de chacras. La densidad poblacional era de 5.176 hab./km<sup>2</sup>, y en los barrios y chacras irregulares, de 3.710 hab./km<sup>2</sup>. Respecto de la irregularidad de la tenencia de la tierra, había 15 zonas con tenencia irregular. 14 barrios irregulares y 1 zona de chacras irregulares.

Tal como surge de la información, la problemática habitacional se concentra en la Margen Sur de la ciudad de Río Grande.

Por otra parte, el crecimiento urbano y poblacional de la ciudad de Río Grande está estrechamente vinculado a las políticas nacionales económicas y de promoción industrial. Ello se evidencia en el crecimiento poblacional. Los valores comparativos de la tasa de crecimiento medio anual de la población entre la ciudad de Río Grande y el total del país en el arco temporal 2001-2016 arrojan los siguientes resultados significativos: período 2001-2006, 15,8% de Río Grande respecto del 7,5% del país; período 2006-2010, 9% respecto del 2,9%; estimación período 2010-2016, 43,6% respecto del 8,7%. Este crecimiento poblacional se refleja en el incremento de superficie de la planta urbana, que son los datos del total de partidas inmobiliarias, se pasó de 10,3 km<sup>2</sup> en 2001, a 13,6 km<sup>2</sup> en 2010 y 25,8 km<sup>2</sup> en 2016; es decir, en 15 años, la superficie de la planta urbana se incrementó en un 150%.

Cabe señalar que el Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de Río Grande –elaborado en el año 2001-2002, 1° etapa; 2002-2005, 2° etapa; aprobado en el 2010 por Ordenanza N° 2863/10– regula el crecimiento y desarrollo de la ciudad; su autoridad de aplicación es la Dirección de Desarrollo Territorial. El Plan planteaba el crecimiento por extensión hacia el sector Norte, en el cual estaban priorizadas las inversiones de infraestructuras, mientras que el sector de la Margen Sur estaba definido como Zona Suburbana de desarrollo diferido para nuevas urbanizaciones por la imposibilidad a corto plazo de la provisión de las infraestructuras necesarias. Ello evidencia la necesidad de la revisión de las normas urbanísticas vigentes.

**Características generales de la iniciativa:** actividades originales y definitivas; población beneficiaria original y definitiva; cantidad de beneficiarios; tipo de articulación; nivel de participación ciudadana:

**Acceso al suelo y la vivienda 2011-2016.** Según datos del Observatorio Estadístico Municipal, cantidad de habitantes al 2016: 95.463. Demanda para la solución habitacional al 2016: 10.397 postulantes inscriptos en el listado municipal de tierras. Pendientes a solucionar, demanda insatisfecha: 7.431. El Municipio entregó un total de 2.966 soluciones habitacionales al año 2016: 2.726 fueron predios a un valor promedio de \$156.865.19.- y 240 fueron viviendas socio-comunitarias a un valor promedio de e \$ 370.000.-

Las soluciones habitacionales se orientaron primero a dar respuesta a las personas más vulnerables. También se plantearon alternativas a los postulantes con capacidad de ahorro y/o capacidad de ahorro más subsidio.

**Acciones normativas:** incorporación de zonificaciones inclusivas a través de la reglamentación de la zona ZEIS y la modificación de ciertas zonas que pasaron a ser ZEIS; incorporación de la ZRIPP. En materia de generación de ingresos, esto permitió al Municipio tener una mayor intervención en la regulación del mercado para dar mayor accesibilidad al suelo y a la vivienda. **Acciones en el sector Margen Sur:** para dar respuesta al déficit de infraestructura y con situación crítica de informalidad, con una población de 8512 habitantes en 2012, con un déficit de infraestructura en 820 hogares sin agua = 2.497 personas y 1.167 hogares sin cloacas = 3591 personas, según datos 2010. En 2016 contaba con 7.421 habitantes, según relevamiento municipal. En primera instancia, se desarrolló un proceso de regularización de los asentamientos informales de la Margen Sur con un abordaje integral para garantizar la integración de la organización territorial, socio-espacial, la permanencia de la comunidad en el sector y lograr que el proceso fuera autosostenido en el tiempo. Se involucró a distintos niveles de gobierno: municipal, provincial y nacional, y a instituciones públicas y privadas, con la participación activa de sus habitantes. Se trabajó con diferentes instrumentos legales.

**1. Proyectos de urbanización. a. Proyectos de obra ejecutados.** Conexiones viales a través de 2 rotondas derivadoras de tránsito para mejorar el acceso vial a la Margen Sur (Programa más Cerca, más Municipio, mejor País, más Patria). Pavimento en las calles: el Alambrador, Rafaela Ishton –calle que conecta los barrios formales con los informales–. Mejora de la infraestructura de servicios básicos para: obras de agua potable, desagües cloacales, desagües pluviales y mejoramiento de calzadas. 780 familias beneficiadas de 6 barrios informales. Se ejecutaron a través del Programa Nacional para el Hábitat Social “Padre Carlos Mujica”, de la Secretaría de Acceso al Hábitat dependiente de la Jefatura de Gabinete de Nación, con fondos no reintegrables. **b. Regularización dominial.** Se desafectaron espacios públicos municipales para iniciar el proceso de regularización dominial de 75 predios en los barrios Héroes de Malvinas y Campo Santo. **c. Acceso al suelo.** 1.600 lotes para postulantes inscriptos en el listado de tierras municipales. Fideicomiso Cabo de Mar: a través del tributo por mejora de zona, se logró a realización de servicios de infraestructuras en el Barrio informal La Esperanza y la regularización dominial.

**2. Mejoramiento del hábitat.** Construcción de un equipamiento: un centro de salud a través de un Convenio en el cual el Municipio cedió el terreno y la UOM construyó el centro –ello permitió implementar las acciones derivadas de la política de salud promovidas por el Municipio–. Puesta en funcionamiento del Centro 4 Estaciones (DIAT) y del SUM de la Margen Sur, para contribuir a la integración socio-espacial y para lograr la permanencia de la comunidad en el sector. Ello permitió a implementación de políticas de inclusión social a través de estrategias comunitarias de promoción y asistencia integral: oferta de actividades relacionadas a la cultura desde lo artístico –talleres de danza, artísticos, cultura urbana, teatro-cine, de graffitis–; educación no formal: becas para estudiantes universitarios y terciarios, capacitación para docentes, orientación vocacional, programas preventivos, boleto estudiantil. En la Biblioteca el Muelle de la Margen Sur se brinda apoyo escolar, acompañamiento escolar, técnicas de estudio y grupos de lectura. Acceso al empleo a través de la Agencia de Empleo: se brindan herramientas para lograr oficios y autoempleo para poder acceder a las potenciales oportunidades laborales que se presentan, teniendo en cuenta sus capacidades y habilidades; Capacitación Oficina de Empleo –capacitación para fundar negocios–, talleres de costura, de peluquería, de cocina, de reparación de bicicletas y huertas urbanas. Fortalecimiento de la Autoestima.

**3. Construcción de espacios públicos.** Programa de recuperación y reacondicionamiento de espacios públicos para las actividades físicas y de recreación: plazas integradoras, playones deportivos en toda la ciudad. En los barrios municipales, después de entregar viviendas y predios, se construyen las plazas, equipamientos, otros. Ejemplos: plaza Carlos Piero Burgio en el Barrio Chacra XI, plaza Reconquista en el Barrio del mismo nombre, plaza en el Barrio Las Rosas y el Playón Deportivo en el sector Margen Sur.

#### **Regularización dominial de la tenencia del suelo**

Se continuó con el proceso de regularización de gestiones municipales precedentes. Total de predios a regularizar: 8.241, mediante entrega de títulos de propiedad en el sector del Casco Antiguo y en los barrios Chacra XI, Barrio Evita y Perón, Los Cisnes, Barrio Austral y Secciones H,B y C. Se regularizaron 4.119 predios; están en proceso de regularización 4.122 predios. En el período 2014 -2016 se entregaron 56 escrituras en las siguientes secciones: K: 29 escrituras en los años 2014, 2015 y 2016; A: 7 escrituras en los años 2014-2015; F: 10 escrituras en los años 2014-2015-2016 y 2017; H: 10 escrituras en los años 2014-2015-2016 y 2017.



**Etapas de implementación y grado de avance:**

Según los diversos instrumentos utilizados, las etapas son las siguientes:

**Implementación de los FIDEICOMISOS:**

**Fideicomiso San Martín Norte (O. M. N° 3287/14 - 3312/14):** se realizó un trabajo en conjunto con la dirección de tierras, a los fines de verificar que los **1.800** postulantes que se encontraban inscriptos previamente en el padrón de tierras, cumplieran con el requisito de no poseer propiedades inmuebles en la Provincia. Se intervino técnicamente en la verificación del plano de mensura dando por resultado el visado del mismo. Actualmente se está generando el alta de las partidas resultantes al sistema informático que permita el registro de los beneficiarios y la presentación de documentación técnica por parte de ellos, hasta tanto se finalice el plano de mensura correspondiente (1.200 lotes).

**Fideicomiso Cabo de Mar (O. M. N° 3287/14):** se trabajó en comisión (O. M. N° 3312/14) conformada por distintos entes, para la determinación de la viabilidad de la ubicación de la urbanización en cuestión (1600 lotes).

**Implementación de los CONVENIOS PÚBLICOS-PRIVADOS PARA OTORGAR VIVIENDAS, A TRAVÉS DE PROGRAMAS NACIONALES**

**Programa Federal de Integración Socio Comunitaria:** se procedió a suscribir un convenio de colaboración entre el Municipio y el IPV para la confección del plano de mensura correspondiente a las Urbanizaciones Barrio Chacra XI, Barrio del Bicentenario y Barrio Los Cisnes. Se generaron en la primera 20 viviendas, 150 soluciones habitacionales segunda etapa y 120 viviendas en la tercera. Para ello, se generó un marco de excepción a los fines de incorporar las partidas inmobiliarias resultantes al padrón municipal a los fines de generar los tributos correspondientes y tramitar la documentación técnica de cada vivienda. Lo positivo de la primera experiencia en entrega de vivienda con documentación completa al sector más vulnerable de la comunidad. A ello se suma la capacitación y empleo a trabajadores de la zona organizados en cooperativas.

**Programa Padre Carlos Mujica:** se tramitó la **O. M. N° 3346** para la desafectación de aquellos espacios públicos que habiendo sido ocupados debían ser urbanizados. Se procedió a la ejecución de los planos de mensura correspondiente a través de convenios con el IPV y contrataciones con profesionales de la agrimensura. Actualmente se trabaja sobre el alta de las partidas inmobiliarias al padrón municipal a los fines de generar los tributos correspondientes y tramitar la documentación técnica de cada vivienda.

**Implementación de CONVENIOS PÚBLICOS-PRIVADOS PARA OTORGAR LOTES Y/O VIVIENDAS:** se trabaja en la confección de los planos de mensura que permitan proseguir con la regularización dominial y al finalizar la misma, se realizará la valuación de los inmuebles para la adjudicación en venta, en distintos sectores de la ciudad. (2.966 soluciones habitacionales).

**Barrio Chacra XI:** se tramitaron las mensuras de unificación de lotes con medidas superiores a las reglamentarias para luego ser subdivididos en mayor número de lotes. Se tramitó la **O. M. N° 3346**, por la que se aprobó la desafectación de espacios públicos ociosos para proceder a la urbanización de los mismos generando la incorporación de 80 lotes al Banco Municipal de Tierras.

**Barrio Chacra XIII:** se tramitó la **O. M. N° 3228 - 3405** por la que se aprobó la desafectación de espacios públicos ociosos para proceder a la urbanización de los mismos generando la incorporación de 110 lotes al Banco Municipal de Tierras.

**Barrio del Bicentenario:** se generaron 100 lotes para 200 viviendas presentadas ante el Ministerio del Interior y Obras Públicas y Vivienda de la Nación, Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano.

**Implementación de CONVENIOS PÚBLICOS-PRIVADOS PARA AUTOCONSTRUCCIÓN:**

**Barrio del Bicentenario:** se generaron 206 lotes para entregar a gremios para autoconstrucción. **Barrio Los Cisnes:** se generaron 200 lotes para entregar a familias para autoconstrucción.

**Implementación de INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS: Cobro de la Plusvalía:** Urbanización Municipal Sección X: 824 viviendas; terrenos obtenidos por el 20 %.

**Implementación de la REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE LA TENENCIA DE SUELO:** se tramitaron por **O. M. N° 3281/14 y sus modificatorias.** Predios regularizados por Convenio con UEP – Programa Mejoramiento de Barrios: **Barrio Aeroposta:** 154 predios. **Barrio Cabo Peña:** 285 predios. Predios en proceso de regularización: **Barrio Evita:** 68 predios, **Barrio Perón:** 84 predios. Predios para entregar a Instituciones y/o asociaciones: en **H 32:** 29 predios. Viviendas a regularizar: **Barrio Almafuerde:** 40 viviendas.

**REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES:** se tramitaron las **Ordenanzas Municipales N° 3281/14 y sus modificatorias y sus modificatorias.** Por la desafectación de espacios públicos ocupados irregularmente se incorporaron de 60 lotes. **Barrio Héroes de Malvinas:** **O. M. N° 3408/15,** 45 predios a regularizar. **Barrio Campo Santo:** **O. M. N° 3275/14,** 30 viviendas a regularizar.

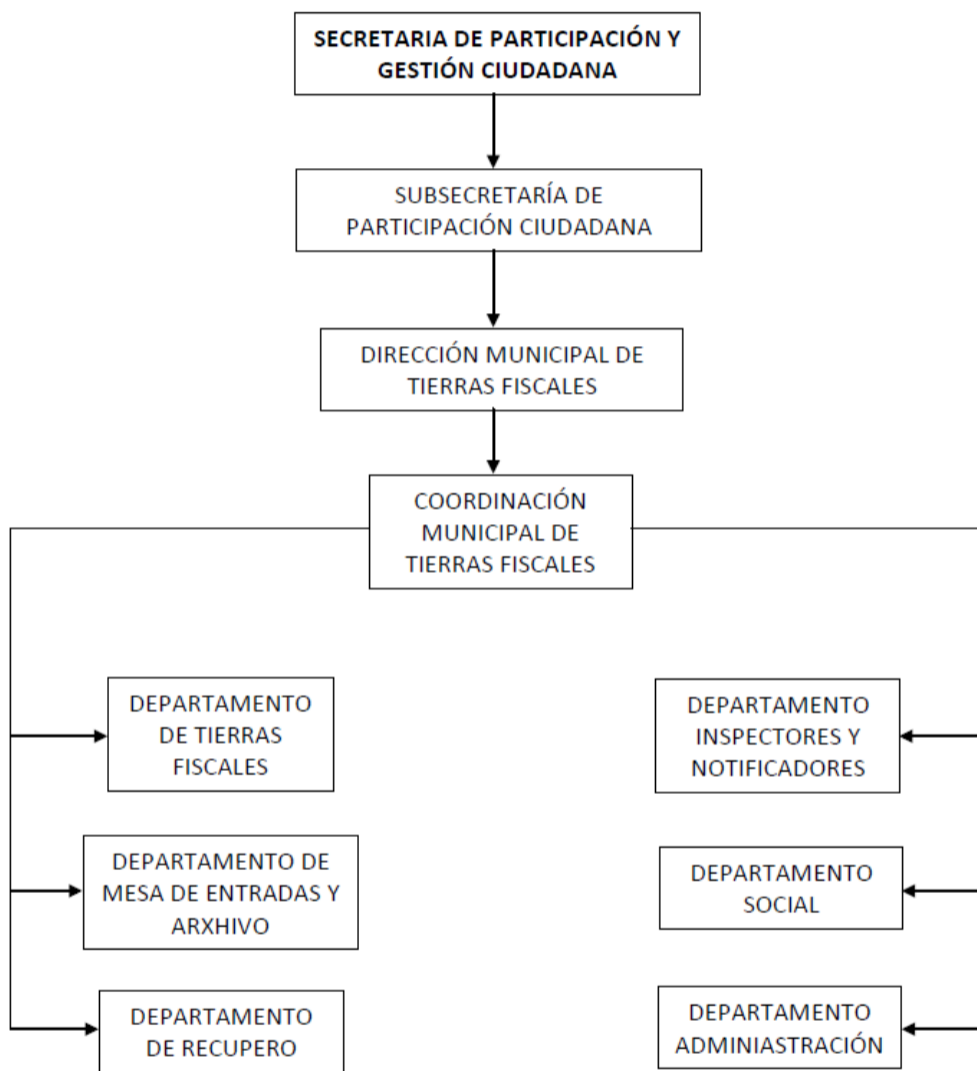
**Recursos humanos involucrados:** características y cantidad de personal; máximo nivel educativo promedio de los integrantes del equipo:

En la **Dirección Municipal de Tierras** trabajan 17 Personas en total: 1 Director, 1 Coordinador, 2 en la Coordinación Legal y Técnica, 1 en el Dpto. de Recupero, 4 en el Dpto. de Tierras, 3 en el Dpto. de Administración, 3 en el Dpto. de Inspectores y Notificadores, 2 en Mesa de Entradas.

El nivel educativo promedio es secundario completo.

Como se indica en la caracterización del área del Municipio en la que se llevó a cabo el programa vinculado con el proceso de gestión de la política habitacional, varias secretarías, subsecretarías, direcciones, departamentos y áreas están involucrados en la experiencia, lo que implica que alrededor de unas 40 personas más colaboran con la Dirección de Tierras.

Organigrama de la Dirección Municipal de Tierras



**Financiamiento:** Fuentes de financiamiento público y/o privado; costo total de la experiencia; recursos propios o compartidos:

➤ **ACCESO AL SUELO Y A LA VIVIENDA**

Al año 2016, se entregaron 2.726 predios utilizando diversos instrumentos: fideicomiso, convenios públicos-privados para otorgar lotes, y convenios públicos-privados para autoconstrucción. Total de soluciones habitacionales: 2.966 al año 2016. 10.397 postulantes. 7.431 pendientes a solucionar.

Para las familias más vulnerables, través de convenios específicos, el Municipio entregó en venta a precios subsidiados, viviendas sociales que fueron financiadas por programas nacionales no reintegrables.

Respecto a los convenios públicos-privados para otorgar viviendas, el *Programa más cerca, más Municipio, mejor País, más Patria, Programa Federal de Integración Sociocomunitaria*, otorgó 240 viviendas individuales; el costo de la vivienda fue de \$370.000 (valor aproximadamente en diciembre de 2015).

Para las personas con posibilidad de acceder a una hipoteca y/o hipoteca más subsidio, el Municipio ofrece a través de la figura del fideicomiso, la posibilidad de compra lotes del banco de tierras municipales a menores precios que los ofrecidos en el mercado inmobiliario, lo cual requiere la inscripción en un listado de postulantes a dichos lotes. Un ejemplo del valor final de un predio de barrios municipales en el 2016: lote de la Chacra XI (F-75-13): \$ 153.954,47.- Incluye costos de infraestructura y mensura, pero no de escrituración ya que éste corre por cuenta del adjudicatario.

A través de la sanción de la Ordenanza Municipal N° 3287/14, que generó la figura de la *Zona Residencial de Interés Público-Privado*, se alentó a los desarrolladores urbanos a generar mayor cantidad de lotes en sus emprendimientos a un valor ajustado al destino social de los mismos, con la condición de que sus adquirentes se encontrasen registrados en el Padrón Municipal de postulantes a tierras fiscales. Un ejemplo de ello es el fideicomiso San Martín Norte, donde se están urbanizando más de 1.800 parcelas bajo la figura de la Zona Residencial de Interés Público Privado. Esta articulación público-privada en emprendimientos urbanísticos dio lugar a la captura de plusvalía a través de la cual el Municipio obtuvo la cesión de 20 ha de suelo por un valor aproximado de 39 millones de pesos –fue la mayor transferencia de tierras del dominio privado al dominio municipal en la historia de la ciudad–. Esta transferencia permitiría generar alrededor de 800 soluciones habitacionales.

En conjunto, estas medidas han producido dos efectos principales 1) una moderación en el valor de la tierra producto de la mayor oferta a precio justo y 2) desalentar la especulación inmobiliaria.

Por otros convenios cancelatorios de la contribución por mejora, el Municipio incorporó: 1.700 m<sup>3</sup> de hormigón elaborado tipo H-21 (valor estimado \$2.100.000); 9.920 m<sup>2</sup> de asfalto, 2.052 ml de cordón cuneta, una planta elevadora de líquidos cloacales, carpeta asfáltica con una superficie de 4.000m<sup>2</sup> y 22.000m<sup>3</sup> de relleno con suelo granular (valor estimado \$28.000.000). Se firma el convenio en 2015, aún sin ejecución; Colector cloacal de 500mm por una longitud aproximada de 1.800 m (valor estimado \$5.000.000); 40 lotes residenciales, por una superficie total aproximada de 10.000m<sup>2</sup>.

Obras en espacios públicos plazas en toda la ciudad: Plaza de la Alegría: \$1.994.063.- Plaza Mafalda: \$1.209.380.- Plaza Sarmiento: \$1.628.000.- Plaza CGP: \$1.828.000.- Plaza Luisa Rosso: \$1.443.741.- Plaza Chacra 13: \$2.290.625.-

➤ **REGULARIZACIÓN CON ENFOQUE INTEGRAL MARGEN SUR**

**CONEXIONES VIALES.** Acceso vial a la Margen Sur: 2 rotondas derivadoras de tránsito. \$15.000.000. Programa Más cerca, Más municipio, Mejor país, Más patria; Pavimento en la calle El Alambrador: \$10.000.000. Presupuesto municipal; Conexión con Barrios informales \$11.000.000. Presupuesto municipal.

**MEJORA DE INFRAESTRUCTURA.** Servicios básicos para **780 familias** en barrios informales. \$54.000.000.-, para redes de agua, desagües cloacales y mejoramiento de calzadas. Programa Padre Carlos Mujica, de la Secretaría de Acceso al Hábitat dependiente de la Jefatura de Gabinete de Nación. Fondos no reintegrables. Se ejecuta a través de Cooperativas.

**REGULARIZACIÓN DOMINIAL EN LA MARGEN SUR.** Se desafectaron espacios públicos municipales para iniciar el proceso de regularización dominial a 75 predios en los Barrios Héroes de Malvinas y Campo Santo. Valuación del espacio desafectado en la Margen Sur "Campo Santo" al 2016. \$ 3.046.210,03.- Valuación del espacio desafectado en la Margen Sur, "15 de Octubre Bis" al 2016: Macizo 215, \$ 2.463.854,61.- Macizo 216, \$ 2.526.085,19.- Macizo 217 \$ 2.282.109,99.-

**ACCESO AL SUELO EN LA MARGEN SUR. Fideicomiso Cabo de Mar.** 1.600 predios; se firmó convenio pero aún no están adjudicados los predios. El municipio promueve la conformación de un fideicomiso con un perfil social obteniendo a través del tributo por mejora de zona lo siguiente: servicios de infraestructura en el barrio informal La Esperanza.

**MEJORAMIENTO DEL HABITAT. Equipamientos:** Centro de Salud Municipal; por convenio, el Municipio sede el lote y la UOM construye el edificio. Dispositivo integral de abordaje territorial DIAT "Cuatro Estaciones". \$369.000.- S.U.M. Barrio Austral. DIAT: \$15.000.000.-

**ESPACIOS PÚBLICOS.** Plaza Reconquista: \$1.803.350.- Estación Saludable calle Tolhuin. Playón Deportivo B° Las Rosas \$540.000.-

➤ **REGULARIZACION DOMINIAL DE LA TENENCIA DE SUELO**

Entrega de títulos de propiedad en el sector del casco antiguo de la ciudad, Chacra XI, Barrio Evita y Perón, Los Cisnes, Barrio Austral y Secciones H,B y C.

- 8241 predios: 4.119 predios con escrituras. 4.122 predios a regularizar.

En el período 2014 -2016 se entregaron 56 escrituras en las siguientes secciones: K: 29 escrituras en los años 2014, 2015 y 2016; A: 7 escrituras en los años 2014-2015; F: 10 escrituras en los años 2014-2015-2016 y 2017; H: 10 escrituras en los años 2014-2015-2016 y 2017.

Valores de la regularización catastral y dominial de un lote (incluye costos de infraestructura, mensura y escrituración) a 2016: \$ 166.301,48.-

En todos los casos, se trata de la regularización de lotes generados en terrenos de origen fiscal, es decir, donde el Municipio es el propietario original de las tierras sin que medie una compra.

**Proceso de negociación y conflictos que hayan surgido durante el diseño o implementación del programa:**

La gestión municipal se ocupa de guiar u orientar la detección y satisfacción de las necesidades que posee los habitantes de la ciudad, lo cual se traduce en programas focalizados que deberían dar una respuesta inmediata. Frente a la magnitud de las problemáticas sociales urgentes o emergentes y el impacto social que las mismas provocan, se requieren acciones estratégicas que deberían realizarse con otros referentes instituciones para generar una respuesta más efectiva y acorde a las demandas de la comunidad afectada.

A nivel comunitario, para interpretar, validar y focalizar las problemáticas de cada barrio, fue necesario fortalecer las representaciones locales. Para ello, desde el área de **Participación Vecinal** se trabaja intensamente en la conformación de juntas vecinales, dinamizando las relaciones locales de cada barrio, fomentando la participación de sus integrantes y revalidando las estructuras de referencia social.

A nivel familiar individual, se observó la necesidad de descentralizar la política social acercando al vecino un conjunto de beneficios que se gestionan desde la Secretaría de Promoción Social, apoyándose fuertemente en el abordaje territorial y visibilizando desde la convivencia, la interpretación de la realidad social de cada barrio. Desde el área de **Promoción Familiar** se destinó un equipo de profesionales a situarse en el territorio a través de los SUM barriales pertenecientes a otra área municipal, dando respuesta inmediata a las demandas visibilizadas o verbalizadas, focalizando la política de acción y generando nuevas planificaciones específicas.

Una problemática que enfrenta el Municipio es el de las adicciones, lo cual requirió la formulación de una política pública específica que llevó a la creación de la Dirección de Prevención y Asistencia Psicosocial en Adicciones. Además se concretó un convenio con la SEDRONAR (Secretaría de Políticas Integrales sobre Drogas de la Nación Argentina) y se incorporó al Municipio en el Plan Recuperar Inclusión, lo que permitió desarrollar una serie de programas y acciones para crear espacios de contención y acompañamiento a personas que poseen problemáticas de consumo de sustancias tóxicas. En particular, en el caso de la zona de la Margen Sur, se generó el espacio denominado “Cuatro Estaciones”, en el cual, y a través de las diferentes direcciones municipales se han creado talleres culturales, de oficio y recreación, sumados al espacio talleres de jóvenes locales.

La Secretaría de Promoción Social hace aportes desde las políticas de inclusión social, genera y organiza estrategias comunitarias de promoción y asistencia integral; promueve abordajes que permitan dar respuestas integrales; tiene una intervención adicional a ciertos grupos para garantizarles igualdad de oportunidades. En el SUM de la Margen Sur, en el Centro 4 Estaciones DIAT, ofrece actividades relacionadas a cultura desde lo artístico: talleres de danza, talleres artísticos, taller de graffitis, teatro-cine, cultura urbana.

**Evaluación del impacto de la experiencia:**

Desde el punto de vista cuantitativo, los resultados son que el municipio entregó un total de 2.966 soluciones habitacionales, de las cuales 2.726 fueron predios a un valor promedio de \$156.865.19 y 240 viviendas socio comunitarias entregadas al año 2016, a un valor promedio de \$ 370.000 c/u.

Desde el punto de vista cualitativo, como resultado de las acciones de los tres ejes – acceso al suelo y a la vivienda, regularización de asentamientos informales y regularización dominial–, complementados con el mejoramiento de la accesibilidad por la materialización de las conexiones viales, la provisión de infraestructuras y la generación de espacios públicos como lugares de encuentro, trabajando en forma participativa con la comunidad, la experiencia muestra los resultados positivos que se evidencian en:

- ✓ El proceso de ampliación y/o mejoramiento de varias viviendas cuyas condiciones iniciales eran de precariedad habitacional.
- ✓ El sentimiento de la comunidad de que se mejoraron las condiciones de conectividad, movilidad y de la seguridad.
- ✓ Indicadores positivos de asistencia a establecimientos escolares con mejoramiento de las condiciones de higiene y el incremento en la asistencia a los centros de salud.

Se ejemplifican los resultados de un programa concretado en la Margen Sur, zona con la mayor problemática habitacional:

**Programa:** “Evaluación y seguimiento sobre el efecto que tiene el programa de provisión de infraestructura con participación comunitaria en la generación de confianza en la población”. Área de análisis: **Barrios de la Margen Sur de la Ciudad de Río Grande.**

**Método:** se seleccionaron **3 grupos de indicadores de impacto:**

**1-Inversión de las familias en el mejoramiento de sus hogares.** Los datos relevados permiten establecer un **indicador de impacto** que indica: *la evolución de la cantidad de viviendas que han introducido mejoras en los últimos 3 años.* **Resultados:** a la fecha se ha contabilizado un total de 533 viviendas con mejoras evidentes sobre el total censado de 661 a principios del 2017, lo que representa el **80,6%** del total. La discriminación por barrios muestra una variación que va desde el 62% hasta el 100%. Resultados por barrio: Barrio Unido: 70,2%; Barrio 22 de Julio: 100%; Barrio Los Fueguinos: 95%; Barrio 15 de Octubre Bis/Betel: 62,8%; Barrio Provincias Unidas: 70,5%; Barrio Fuerza Unida: 94,3%. Este indicador refleja la reacción positiva de la comunidad afectada cuando advierte que el Municipio genera acciones para mejorar su situación, a través del acompañamiento de las familias con el esfuerzo propio.

**2- Inversión en el capital humano medido a través de la presencia en los establecimientos escolares de los niños habitantes del sector.** Los datos relevados permiten establecer un **indicador de impacto** que indica que *para una distancia mayor a las 10 cuadras entre las viviendas y las escuelas, si las cuadras sin asfalto superan el 50%, el impacto generado en el nivel de ausentismo crece en promedio 6,5 veces respecto al valor mínimo de ausentismo registrado.* **Resultados:** en aquellas familias que residen en un radio menor a 10 cuadras del establecimiento (donde existe alrededor de un 60% de calles asfaltadas), se midió que los niveles de inasistencia en el año se encuentran entre el 8% y el 12%; mientras que para aquellas familias que residen en un radio mayor a las 10 cuadras (donde la proporción de asfalto alcanza como máximo el 10% de las calles), los niveles de ausentismo anual alcanzan un rango de entre 50% y 80%.

Se estableció un segundo **indicador de impacto** que indica *porcentaje de alumnos con identificación de problemas de higiene (porcentaje de niños que en términos anuales se hacen presentes a los establecimientos con “olor a humo” y con una “inadecuada higiene personal”).* **Resultados:** *la presencia de alumnos con problemas de higiene y fuerte olor a humo ha disminuido del 75% de la matrícula durante los años 2010-2012, a un 5% durante el año 2017.*

**3- Inversión en el capital humano medido a través de la asistencia a los centros de salud de la población instalada en el sector.** Los datos relevados permiten establecer un **indicador de impacto** que indica *la evolución de la cantidad de turnos ofrecidos y de atenciones a demanda espontánea.* **Resultados:** se incrementó en un **150%** la oferta de turnos de demanda espontánea, y un **66.6%** la oferta de turnos programados.

Se consideró un segundo **indicador de impacto** de aplicación específica para la población asentada en esos 6 barrios que indica *el nivel de oferta anual en servicios asistenciales de atención primaria de salud.* **Resultados:** se observa un incremento inter-anual del orden de **250%** para el otorgamiento de turnos de demanda espontánea por persona por año y de **166%** para el otorgamiento de turnos programados por persona por año entre los años 2016 y 2017.

**Mecanismos de seguimiento y evaluación implementados:**

El mecanismo de seguimiento se basa en la recolección de información a través de recorridos en terreno, y visitas a los centros generadores de la misma (escuelas y centros de salud). Los datos se obtienen a partir de encuestas dirigidas a los grupos poblacionales del área de interés, a través de los agentes de la Dirección de Promotoras Territoriales y sobre la base de preguntas presenciales construidas a tal efecto. El relevamiento en terreno permite detectar cambios en la realidad social, lo que activa el proceso de la captura de datos a través de los distintos mecanismos disponibles que aseguren determinar cómo se reflejan los hechos, considerando los criterios fundamentales que determinan cada caso, como ser: las estaciones del año (relacionado con las etapas de veda invernal para la construcción), o las épocas de mayor difusión de enfermedades, o los momentos de inicio y finalización de la etapa escolar, entre otras. Se implementan visitas personales y reuniones barriales con la intención de capturar las observaciones grupales sobre distintos aspectos funcionales del barrio.

**¿Qué aprendizaje institucional significó el desarrollo de la experiencia? (en términos de gestión, estrategias políticas, identificación de déficit de capacidad institucional, etc.?) ¿Este aprendizaje, ha dado lugar a iniciativas específicas?**

Respecto de la gestión, en el 2015 se constituye la Secretaría de Participación y Gestión Ciudadana para continuar desarrollando el proceso de gestión vinculado con las políticas de hábitat, pero con un perfil orientado al servicio del vecino y de sus necesidades.

También se creó la Secretaría de Modernización e Innovación con la finalidad de diseñar, acompañar, apalancar y profundizar el proceso de transformación del gobierno local, para brindar soluciones pertinentes a los nuevos desafíos de gestión que implicarían las necesidades y demandas sociales.

Se entendió que el acceso a la tierra y la vivienda como derecho elemental de los ciudadanos, ofrecía la oportunidad de trabajo conjunto entre el pleno de la institución municipal, y actores tales como academias, colectivos, cámaras, medios masivos de comunicación, agencias de cooperación internacional, entre otros. Por lo mismo, se introdujo en la gestión, el trabajo de paternariados, lo cual redundó en la modificación de los tradicionales esquemas funcionales y se potenciaron las capacidades municipales llevándolas a un nuevo estándar de eficacia y eficiencia.

Se comprobó la importancia de la participación de actores no tradicionales en el proceso de gestión tanto para la instancia de diagnóstico como para la formulación de escenarios posibles de resolución de las problemáticas, como insumos que complementan los datos emergentes del soporte técnico, todo lo cual permite brindar información precisa a los decisores.

Se generaron acciones con la inclusión del sector externo, para lo cual se creó un espacio específico para la detección, formulación e implementación de proyectos con un componente internacional. Esto permitió el incremento de la frontera de capacidades de la institución, logrando que el financiamiento, el know how y la tecnología proveniente de la cooperación internacional descentralizada, sean parte del abanico de recursos con los que cuenta la gestión local. Por ejemplo: en el proceso de regularización de asentamientos informales con enfoque integral en el sector de la Margen Sur, en el año 2015, el Municipio recibió la Asistencia Técnica de la UIM y la Universidad de Granada para el proyecto de suministro de agua e infraestructura de cloacas. Tal proceso de internacionalización iniciado en el año 2011, ha establecido un punto de inflexión en el modo de gestionar y entender el abordaje de las diferentes problemáticas y desafíos en la construcción de una gobernanza de territorios y ciudades en pleno siglo XXI. Gracias a esta comprensión de los cambios en el sistema global, hemos incrementado exponencialmente nuestros socios estratégicos, los espacios colaborativos de trabajo, el flujo de recursos y fundamentalmente incorporado definitivamente a la agenda política las nuevas problemáticas “inter-mésticas”, logrando en tiempo record un reconocimiento internacionales a la gestión local en temáticas tan complejas como Modernización en la Gestión, Construcción de la Paz, Desarrollo de Herramientas de Uso de Suelo, entre otras. Íntimamente ligado a este nuevo enfoque, el desarrollo de capacidades proyectuales, ha emergido como una oportunidad de mejora fundamental para acompañar el proceso en análisis.

En este contexto se inició un ambicioso proceso de capacitación para los empleados públicos, con la posibilidad de la adquisición del nivel de Diplomatura de Extensión Universitaria, avalada por la Universidad Nacional de Quilmes, siendo la única ciudad del país en alcanzar semejante logro.

Se plantean algunos desafíos de gestión:

Respecto del déficit de capacidad institucional, se observa que los mayores problemas están relacionados a la coordinación de las acciones entre las diversas secretarías y direcciones municipales. Ello requeriría la creación de un área de coordinación que con enfoque estratégico formule objetivos multidisciplinarios y que desarrolle mecanismos de gestión que aseguren la coordinación efectiva y eficiente de los planes y programas de la política habitacional.

Para el financiamiento de las políticas habitacionales, se hace necesario desarrollar nuevas herramientas de análisis económico y de gestión, creando un marco jurídico renovado con abordaje integral para lograr acrecentar la adecuada intervención estatal en el mercado de suelo.

Para prevenir o disminuir la informalidad en lo referente a políticas del hábitat, se requeriría generar un nuevo instrumento de planificación territorial de la vivienda.

Para controlar la especulación del suelo, se requiere la aprobación por parte del H.C.D. del Proyecto de Ordenanza Municipal que modifica el sistema tributario actual, haciendo recaer un mayor peso de la tributación sobre el suelo.

Para mejorar el mercado de suelo urbano, se requiere el estudio del impacto de las regulaciones urbanísticas y ambientales en los precios del suelo y en la dinámica del mercado de suelo urbano; estudio del mercado inmobiliario informal y su relación con el mercado laboral y las posibilidades de acceso al suelo y la vivienda de los sectores populares a través del mercado privado.

Para optimizar el desarrollo de las políticas públicas, se debe fortalecer el área de estadísticas.