



SENADO DE LA NACIÓN  
COMISION DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y MUNICIPALES

**Formulario de Presentación**  
**RECONOCIMIENTO A LA BUENA GESTIÓN MUNICIPAL 2006**

Organismo: Municipalidad de 9 De Julio		Provincia: San Juan
Responsable para contactar:		Fecha de Llenado del Formulario:
Calle: Diagonal San Martín	N°: S/N	CP: 5417
Localidad: 9 De Julio	Municipio: 9 De Julio	Cantidad de habitantes: 7652
Teléfonos: 0264/ 4977022		Fax: 0264/ 4977078
Sitio web:		E-Mail:
Título de la experiencia:  <b>“Plan Habitacional Municipal”</b>		

AVAL DEL INTENDENTE		
Apellido y Nombres:  Nallib, Hugo Usair	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) 4010-3375  
MAIL: [alalfons@senado.gov.ar](mailto:alalfons@senado.gov.ar) / [salisio@senado.gov.ar](mailto:salisio@senado.gov.ar)

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



--

**Síntesis o resumen del proyecto:**

Este Plan tiene como objetivo disminuir el déficit habitacional del Departamento y lograr la erradicación de viviendas precarias desde una perspectiva de participación y compromiso conjunto de la comunidad beneficiaria y gobierno municipal.

El municipio otorga a grupos familiares un lote y materiales en función de requisitos estipulados, y éstos construyen su vivienda con su familia o se asocian con otros grupos. Cumpliendo con los objetivos de una etapa, se le entregan los materiales para la siguiente y así sucesivamente hasta la culminación de la obra.

La vivienda consta de un dormitorio, una cocina comedor, un baño y se adjunta un plano con una ampliación de hasta 3 dormitorios.

El Plan también contempla aquellos grupos familiares que ya poseen parte de su vivienda construida con materiales antisísmicos, en cuyo caso se les entregan los materiales necesarios para finalizarla previo informe social y técnico y a grupos familiares con capacidad económica para realizar la construcción pero sin lote propio, a quienes el Municipio les adjudica la titularidad del lote para que puedan realizar la construcción.

Los beneficiarios cuentan con asesoramiento permanente a cargo de profesionales del municipio asignados por zonas.

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

El Municipio de 9 de julio es uno de los 19 municipios en que se divide la provincia de San Juan. Es una comuna de características rurales, ubicada a 20 Km. de la ciudad Capital de la provincia y con una densidad poblacional de 4.3 h/km<sup>2</sup>.

Tiene una superficie de ciento ochenta y cinco (185) Km.<sup>2</sup>, y una población que asciende a ocho mil quinientos quince (8.515) habitantes según proyecciones realizadas por el INDEC en base a datos del Censo de 2001, y con expectativas para el 2011 de una población de 9.351 habitantes.

El municipio de 9 de Julio es de Tercera Categoría según lo dispone la Constitución Provincial en su artículo 240° por ser una ciudad de más de 2.000 habitantes. Así mismo la Constitución Provincial determina que independientemente de su categoría todo Municipio de la provincia goza de autonomía política, administrativa y financiera. (art. 247°).

Siendo el trabajo agrícola la ocupación principal en el departamento, especialmente el relacionado con la vitivinicultura, existen altos índices de trabajo informal y estacional. La actividad productiva se concentra principalmente en el periodo que se inicia en Diciembre, con la cosecha de vid y elaboración de vinos, para decaer abruptamente a fines del mes de Abril.

Los datos de INDEC de 2001 relacionados con la calidad de los materiales de las viviendas registran que de los 1.673 hogares censados en el Departamento, un 49.8% (834) son viviendas precarias. En cuanto a los indicadores de hacinamiento, encontramos que un 25% de los hogares presentan un estado de hacinamiento moderado y un 9% estado de hacinamiento crítico.

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

**Objetivos Principales**

- Disminuir de manera significativa el déficit habitacional del departamento
- Lograr la erradicación de viviendas precarias

**Objetivos Secundarios**

- Promover el desarrollo urbano del Departamento a través de la coordinación de esfuerzos entre el municipio y la comunidad.
- Promover un rol activo de los beneficiarios en la mejora de sus condiciones de vida, a través de la construcción de sus propias viviendas
- Mejorar las condiciones laborales de los trabajadores rurales que habitan en viviendas precarias en las fincas de sus empleadores

**Metas**

- Finalizar en un plazo máximo de 36 meses el 100% de las obras iniciadas en los 275 lotes ya adjudicados.
- Alcanzar las 600 familias beneficiarias en el transcurso del año 2010

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

El déficit habitacional del municipio no puede ser cubierto a través de los planes de vivienda nacionales o provinciales, que se dirigen específicamente a aquellos trabajadores que pueden comprobar ingresos formales. Esto hace que solo cubran un porcentaje ínfimo de una población predominantemente agrícola y con altos índices de informalidad y subempleo, como la de 9 de julio.

Además no es posible iniciar obras con empresas constructoras a través de operatorias privadas ya que requieren de sus potenciales clientes ingresos que superan la media de los obreros y empleados de la mayoría de las zonas agrícolas de la provincia.

En muchos casos los trabajadores rurales residen en viviendas precarias ubicadas en las fincas de sus patrones lo que, claramente, produce una doble dependencia en el grupo familiar: laboral y habitacional.

Estos trabajadores carentes de título de propiedad sobre el lote o terreno en el que se localiza su vivienda, no tienen motivaciones para mejorar las precarias condiciones de la misma. Generalmente esta situación se prolonga y se agrava cuando el propietario de la finca decide el cese de la relación laboral. El trabajador desempleado, generalmente en edad avanzada, se ve inserto en una situación doblemente crítica de desempleo y carencia de una vivienda digna para su grupo familiar.

En otros casos los grupos familiares se constituyen en asentamientos precarios y con altos índices de hacinamiento o recurren a familiares que, si bien poseen algún terreno o lote de su propiedad, no cuentan con la infraestructura necesaria para albergar la nueva familia y necesitan algún tipo de ayuda para mejorar y ampliar su vivienda.

El municipio implementa este **“Plan Habitacional Municipal”** para atender a los grupos familiares arriba descritos cuyas necesidades de vivienda digna no están satisfechas de manera adecuada. El Plan se extiende así a aquellos sectores de bajos ingresos, con trabajos informales y/o inestables, y promueve la erradicación de asentamientos precarios y villas de emergencia contribuyendo a mejorar las condiciones de higiene y seguridad en el conjunto de la población del departamento.

**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 Municipio de 9 de julio cuenta con una estructura orgánico- funcional integrada por 217 agentes que integran tres grandes áreas: Gobierno y Acción Social a cargo de Hacienda, Secretaría de Obras Públicas y Secretaría de Servicios Públicos. Debajo de las mismas existen una serie de unidades con funciones específicas en la planificación e implementación de la acción estatal.

En la ejecución de este Plan intervienen distintas áreas del gobierno municipal en cada una de las etapas en que el mismo se desarrolla:

El área de Acción social es la encargada del relevamiento de los posibles beneficiarios, de la recepción de la documentación requerida y de la elaboración de los informes sociales necesarios para la distribución de los terrenos.

La secretaría de Obras y Servicios Públicos realiza la división del terreno en lotes, de acuerdo a la normativa vigente a nivel provincial y en función de los objetivos municipales de urbanización. Esta área es también la encargada de velar por la dotación de la infraestructura básica: agua potable, tendido de calles, alumbrado público, etc.

La secretaría de Gobierno es la encargada de tramitar la escrituración de los terrenos a nombre del beneficiario a través del Departamento Jurídico municipal.

Una vez iniciada la ejecución del Plan la Secretaría de Obras y Servicios Públicos realiza tareas de asesoramiento técnico permanente a los beneficiarios, y tiene también a su cargo el monitoreo del cumplimiento de cada etapa cuya certificación da lugar a los posteriores envíos de materiales.

Finalmente el Plan prevé la intervención de cualquiera de las unidades municipales en caso de ser circunstancialmente necesario.

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

Se adjunta la siguiente documentación:

- Copia de la Ordenanza N° 010/99 de creación del Plan Habitacional Municipal
- Copia del Acta 01/2003 de constitución del cuerpo de autoridades municipales
- Copia de la Ordenanza 036/2003 que aprueba el Programa de escrituración de Lotes y Viviendas
- Copia del Decreto 622/2005 reglamentario de la Ordenanza 010/99.
- Copia del decreto 651/2005 de afectación de inmuebles municipales con las correspondientes nomenclaturas catastrales.
- Copia de la Ordenanza 003/CD/2006 de Presupuesto General de Gastos y Recursos del Ejercicio 2006
- Copia de planos de los terrenos municipales destinados a la implementación del Plan
- Copia de los certificados de titularidad de los inmuebles
- Listado y resolución de las adjudicaciones

**Caracterización de la situación previa:**

La situación previa a la implementación del plan se refleja claramente en los datos de INDEC de 2001 relacionados con la calidad de los materiales de las viviendas:

– de los 1.673 hogares censados en el Departamento, 834 (esto es el 49.8%) presentan materiales no resistentes ni sólidos o de desecho al menos en uno de los componentes constitutivos.

– 109 viviendas (el 6,5%) carecen de elementos de aislación o terminación en todos sus componentes constitutivos o bien presentan techos de chapa de metal o fibrocemento u otros sin cielorraso, o paredes de chapa de metal o fibrocemento.

En relación a los indicadores de hacinamiento encontramos que 483 hogares, un 25% del total de los censados, presentan un estado de hacinamiento moderado (entre 2 y 3 personas por cuarto), y 157, un 9%, se encuentran en estado de hacinamiento crítico con más de 3 personas por cuarto.



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

El Plan Habitacional Municipal, en una primera etapa se encuentra conformado por varias operatorias que podrán ser ampliadas de acuerdo a las necesidades detectadas durante su ejecución:

- Una primer operatoria prevé la entrega de un lote a grupos familiares con residencia permanente en el Departamento que acrediten la no posesión de inmuebles, en este caso el adjudicatario construirá de acuerdo a su criterio y voluntad.

- Una segunda modalidad, comprende la adjudicación de un lote con la correspondiente provisión de materiales para la construcción de un módulo habitacional tipo constituido por dos habitaciones y un baño.

- Una tercer operatoria se dirige a aquellos grupos familiares que cuentan con un lote propio y desean mejorar las condiciones de su vivienda.

El municipio se compromete a la adjudicación de los terrenos y/o materiales necesarios para la construcción sin cargo alguno para el beneficiario y como contraprestación éstos se comprometen a trabajar ellos mismos, o en asociación con otros beneficiarios, en la construcción de sus viviendas, contando con el asesoramiento técnico proporcionado por agentes municipales idóneos y cumpliendo los plazos estipulados.

De esta manera se busca ampliar el universo de los beneficiarios disminuyendo los costos en mano de obra y también en materiales (dado que el municipio cuenta con una fábrica de materiales propia) promoviendo al mismo tiempo un rol activo de los beneficiarios en la mejora de sus condiciones de vida, a través de la construcción de sus propias viviendas.

En todos los casos la tramitación y el costo demandado por la escrituración del Lote está a cargo exclusivo del Municipio.

Finalmente el Plan contempla la posibilidad de articulación con otros Planes o Programas provinciales o nacionales que lo complementen (relacionados con la erradicación de letrinas, dotación de infraestructura básica, etc.)

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

- Adquisición de terrenos en diferentes puntos del departamento con la respectiva división en lotes según el proyecto de urbanización municipal (completado en un 100%)
- Relevamiento de beneficiarios, recepción de la documentación requerida y elaboración de los informes sociales necesarios para la distribución de los terrenos (completado en un 100%)
- Actualmente se encuentran registrados en el municipio 164 grupos familiares beneficiados con la operatoria que contempla entrega de lote y provisión de materiales, y 111 con la que comprende sólo la entrega del lote.
- Adjudicación de 275 lotes (completado)
- En los lotes adjudicados se ha alcanzado un 30% del total de la obra (que implica 50 viviendas finalizadas y diferentes grados de avance en las restantes)
- Escrituración de 50 lotes (20% del total)
- Firma de convenios con Obras Sanitarias para el tendido de la red agua potable y con Vialidad Provincial para el trazado de calles donde se requiera (en tramite)

Ubicación de los terrenos ya adjudicados dentro del Plan Habitacional Municipal:

- Ruta 20 y Calle Buenos Aires - Las Chacritas (adjudicado y en estado de ejecución de obras como “Complejo habitacional Nstra. Señora de Fátima”)
- Calle Zapata y Calle 8 - Villa 9 de Julio (adjudicado y en estado de ejecución de obras como “Palmares”).

Ubicación de los terrenos municipales destinados a la ampliación del Plan:

- Calle Paraguay e/ Florida y Bilbao- Villa 9 de Julio
- Calle Eusebio Zapata s/n – Las Chacritas
- Calle Buenos Aires s/n – Las Chacritas Calle San Luís s/n - Colonia Fiorito-

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

- Tres (3) arquitectos
- Un (1) ingeniero civil
- Un (1) abogado
- Tres (3) técnicos mayores de obras
- Ocho (8) auxiliares de obras públicas (con un nivel educativo promedio de secundario incompleto)
- Siete (7) auxiliares administrativos (con un nivel educativo de secundario completo)

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

Los Recursos para el financiamiento del Plan provienen fundamentalmente del tesoro municipal (ingresos tributarios y provenientes de la Coparticipación Municipal)

- Los lotes adjudicados sin construcción (operatoria 1) son 111 con un costo total promedio de \$5.000 por cada uno (costo total: \$555.000)
- Los lotes adjudicados con construcción (operatoria 2) son 164 con un costo total promedio de \$14.000 por cada uno con un tiempo estimativo de finalización de obras en treinta y seis (36) meses. (costo total \$2.296.000)
- Los gastos en personal afectado ascienden a \$421.200

**Costo estimativo total: \$.272.200**

- Hasta el momento se han invertido \$550.000
- Se ha recibido financiamiento Del Programa PROPASA por un monto total de \$100.000 (para una primera etapa \$50.000), para erradicación de letrinas.
- A través del Plan Nacional “Trabajar con materiales” se ha construido una red de agua potable con un valor de \$80.000 en B° Palmares.

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

En algunos casos se presentaron dificultades por la reticencia de algunos grupos a comprometerse en las tareas de construcción de las viviendas, lo que hizo necesario incrementar la rigurosidad en el monitoreo de las etapas respectivas.

Surgió la necesidad de coordinar esfuerzos entre los diferentes grupos familiares para llevar a cabo las tareas dado que en algunos de ellos se produjeron ciertas demoras para iniciar las tareas siguiendo los plazos acordados.

**Evaluación del impacto de la experiencia:**

La evaluación del impacto de la aplicación del Plan hasta el momento es óptima. Mediante la coordinación de esfuerzos entre el municipio y la comunidad, se han adjudicado 275 lotes, se ha completado la construcción de 50 viviendas con la correspondiente escrituración y se está realizando la construcción del resto de las viviendas por parte de los grupos familiares beneficiarios, muchos de los cuales se han organizado de manera cooperativa para realizar la labor estipulada. De este modo está disminuyendo de manera significativa el déficit habitacional del departamento y en otros casos se está logrando un mejoramiento de la calidad las viviendas, erradicando un importante número de ranchos y letrinas.

Casi la totalidad de los grupos familiares beneficiados por el Plan ya residen en los lotes adjudicados (en viviendas construidas provisoriamente hasta la culminación de las obras) y reciben asesoramiento constante desde el municipio para poder llevar a cabo sus tareas en los plazos acordados.

En aquellos grupos que ya tenían un lote se está logrando fortalecer el compromiso con la construcción y mejoramiento de su vivienda promoviendo un rol activo de los actores locales en pro de una mejor calidad de vida

**Mecanismos de seguimiento y evaluación implementados:**

El seguimiento se realiza a través de la implementación de una carpeta individual donde consta toda la información necesaria referida a materiales entregados, plazos acordados y grado de avance de las obras.

Por otra parte cada sector tiene profesionales responsables a cargo no sólo del asesoramiento técnico sino también del monitoreo constante de las actividades realizadas y de la inspección y certificación de obra mediante la que se libera la siguiente etapa de la entrega escalonada de los materiales en un proceso que consta de catorce etapas.

Finalmente el municipio posee un centro informatizado con la base de datos de todos los beneficiarios a efectos de llevar un seguimiento constante y realizar las modificaciones pertinentes en las diferentes etapas del plan.

**¿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?**

El aprendizaje mayor que esta experiencia nos proporciona radica en la valoración del esfuerzo conjunto en la implementación de las acciones de gobierno. La participación articulada de los actores locales públicos y privados, en la satisfacción de necesidades conlleva el fortalecimiento de los vínculos entre los ciudadanos y sus representantes en el gobierno.

A nivel institucional se impone también la necesidad de implementar estrategias locales de promoción social que impliquen aunar esfuerzos entre las diferentes áreas para poder alcanzar los objetivos de este Plan y de todas las acciones que el municipio se proponga llevar a cabo.