

Propuesta

**Programa HÁBITAT
Bahía Blanca**

Carina García Muñoz
Consultor Contraparte Municipal

Propuesta

Programa HÁBITAT Bahía Blanca

Introducción

La calidad de vida en las ciudades es sin duda, el objetivo general a perseguir desde la planificación y gestión del desarrollo local. Sin embargo, en las últimas décadas, el énfasis ha estado puesto en aquellas actividades productivas que generan un mayor posicionamiento de los centros urbanos.

Sin contradecir esta visión, es necesario revalorizar la problemática de la vivienda, la tierra y el hábitat como tema fundamental de la planificación a fin de lograr sustentabilidad ambiental, social, económica y política. A su vez, la complejidad de esta temática implica un abordaje integral desde las políticas urbanas implementadas por el Municipio, tendientes fundamentalmente a la promoción urbano – social.

En nuestra ciudad hay antecedentes vinculados al tema tales como la Ordenanza N° 7991(1994) y su modificatoria 9985, de creación del Ente Municipal de la Vivienda, en la cual se especifica la necesidad de formular un Programa en la materia. Otro referente es el proyecto “Plan integral para los asentamientos irregulares y precarios” formulado en el marco del Plan Estratégico Bahía Blanca (2000); en sus considerandos se señala: (...) *“comprende el mejoramiento del hábitat de los asentamientos irregulares y de aquellos sectores que presentan condiciones de precariedad ambiental. En este sentido, se pretende fortalecer su integración social y física a la ciudad mediante la capacitación y la organización de la población objetivo, la construcción y rehabilitación de viviendas, la provisión de servicios, la dotación de equipamiento comunitario, entre otras acciones”*.

A éstas propuestas se suman las desarrolladas en la Dirección de Ordenamiento Urbano y Planificación Estratégica (2003) vinculadas al control y gestión del crecimiento de la ciudad, las acciones desarrolladas en el Departamento de Vivienda municipal y el Programa de áreas marginales periféricas impulsado desde la Agencia de Gestión Urbana en 2008.

El proyecto 1.EE-289 “Plan de Desarrollo local para el Partido de Bahía Blanca” en elaboración, establece líneas de actuación, programas y proyectos que obedecen a los

problemas generales detectados en la fase de diagnóstico¹; y tienden al fortalecimiento del modelo territorial propuesto.

En este sentido, plantea en el marco de la línea de integración estratégica Bahía Ciudad Inclusiva: *“La ciudad de Bahía Blanca refleja situación de desigualdad social que se expresan territorialmente en la accesibilidad a infraestructura básica de servicios como así también en la disponibilidad de recursos tangibles o intangibles. Entonces, la línea de integración estratégica se plantea la articulación e integración de las áreas menos favorecidas, con el área central de la ciudad de mayor equipamiento e infraestructura actual. En este sentido los proyectos estarán referidos al completamiento de la infraestructura básica de servicios, el equipamiento comunitario, allí donde este sea insuficiente o bien inexistente, la mejora del espacio público, la dotación de espacios para la recreación y el desarrollo de actividades deportivas.*

*Con esta línea se pretende generar una red articuladora del territorio de la **periferia** de Bahía Blanca que potencie las características culturales y físicas que permitan generar un tejido social diferenciado autoeco-organizado, apuntando a la mejora de la calidad de vida”².*

En este contexto se propone la formulación de un Programa de intervención integral en asentamientos carenciados, con acciones vinculadas a la regularización dominial, mejora habitacional, desarrollo barrial y generación de un banco de tierras.

Por otra parte, el Estudio 1.EE.289 plantea en el componente 5 “Instrumentos Normativos y de Gestión Urbana” de sus Términos de Referencia, la necesidad de *“(…) contar con una serie de instrumentos normativos y de gestión que permitan implementar y sostener en el tiempo el proceso de planificación propuesto. Se formularán y desarrollarán aquellos instrumentos específicos de regulación, gestión y/o financiamiento que se estimen necesarios a fin de materializar los proyectos urbanos particulares, así como las acciones que se consideren prioritarias en el marco del modelo urbano territorial propuesto (...)”³.*

En función a lo expuesto precedentemente, se desarrolla a continuación una propuesta para el desarrollo e implementación de un programa que aborde de manera eficiente la problemática del hábitat.

1 Los principales problemas generales detectados en el diagnóstico son: a) la desigualdad y la fragmentación socio territorial, b) el deterioro y falta de conexión fluida del área central, c) extensión casi indefinida generando una ciudad difusa, d) existencia de numerosos espacios vacantes en desuso o vacíos, e) la pérdida paisajística y ambiental, f) la desarticulación institucional.

2 Mag. Silvia Marengo, Municipalidad de Bahía Blanca, Estudio 1.EE.289 “Plan de Desarrollo Local para el Partido de Bahía Blanca”, Informe de Avance 4, junio de 2009.

3 Municipalidad de Bahía Blanca, Estudio 1.EE.289 “Plan de Desarrollo Local para el Partido de Bahía Blanca”, Términos de Referencia, Noviembre de 2006

1- Fundamentos de la propuesta

El propósito de esta línea de trabajo es incrementar la presencia del Estado en la gestión y control del territorio, a fin de constituirse en un “promotor” del crecimiento de la ciudad. En este sentido, la elaboración del Programa HÁBITAT Bahía Blanca pretende promover el desarrollo urbano (planificación y gestión) en las zonas de mayor vulnerabilidad territorial de la ciudad.

Por ello es necesario instrumentar un programa que desde el gobierno local pueda:

- ? coordinar recursos de diversas estructuras municipales
- ? colaborar y gestionar con el gobierno provincial y nacional proyectos vinculados al sector
- ? colaborar, promocionar y gestionar con entidades locales del tercer sector, con empresas privadas y con vecinos o grupos de ellos las posibles vinculaciones de acciones o emprendimientos de esta naturaleza.
- ? gestionar recursos externos con organismos internacionales.
- ? impulsar nuevas herramientas de gestión a fin de obtener y destinar recursos a los efectos de reducir los desequilibrios urbanos y sociales en la ciudad.
- ? establecer áreas de desarrollo urbano prioritario a los efectos de concentrar la aplicación de instrumentos y lograr impactos más integrados.

2- Objetivos del Programa

El programa de Hábitat pretende definir una política con objetivos que vayan más allá de la construcción física de la ciudad, promoviendo una visión que contemple simultáneamente las dimensiones urbanas, sociales, culturales y económicas.

Los principales objetivos son:

- Mejorar la calidad de vida de la población residente en sectores vulnerables, promoviendo la integración física y social de dichas áreas a la ciudad formal.
- Disminuir el crecimiento del déficit del hábitat en los próximos años.
- Encausar los procesos de ocupación informal.

Esto se logrará mediante los siguientes propósitos:

- a) Crear una plataforma de gestión que articule promoción urbana con desarrollo sustentable superando la pobreza urbana.
- b) Mejorar el hábitat de las familias que habitan en los asentamientos irregulares de la ciudad, recomponiendo situaciones de fractura urbana;
- c) Promover el fortalecimiento de las redes de solidaridad a través de la participación de los involucrados en el proceso de mejoramiento de su hábitat;
- d) Ampliar y fortalecer la cobertura de servicios sociales para la población vulnerable residente en los asentamientos e implementar acciones que mejoren la empleabilidad y la generación de ingresos ,
- e) Formular políticas que faciliten el acceso a soluciones habitacionales adecuadas para aquellas familias que por sus bajos ingresos están excluidas del mercado habitacional⁴ .

⁴ Se tomó como referencia para la formulación de los objetivos al Programa Rosario Hábitat, implementado por la Municipalidad de Rosario -a través del Servicio Público de la Vivienda- mediante un préstamo del BID en el año 2003.

3- Áreas de intervención

A los efectos de lograr una mayor eficiencia en el desarrollo del Programa, es necesario el establecimiento del/las áreas de intervención urbana prioritarias a los efectos de concentrar la aplicación de instrumentos y lograr impactos más integrados.

Para tal fin se propone considerar el territorio definido como Franja de Vulnerabilidad en la propuesta de Modelo territorial planteado en el Estudio 1-EE-289; coincidente físicamente con los sectores de la ciudad que cuentan con mayor número de asentamientos marginales (figura 1 y 2).

A su vez, dentro de esta Franja, se definirán los Polígonos Hábitat⁵, entendiendo por tal al conjunto de manzanas sobre las que se priorizarán las acciones en función del estudio de indicadores de impacto urbano, riesgo social y ambiental. Estas unidades territoriales delimitadas serán las Unidades de Gestión del Programa.

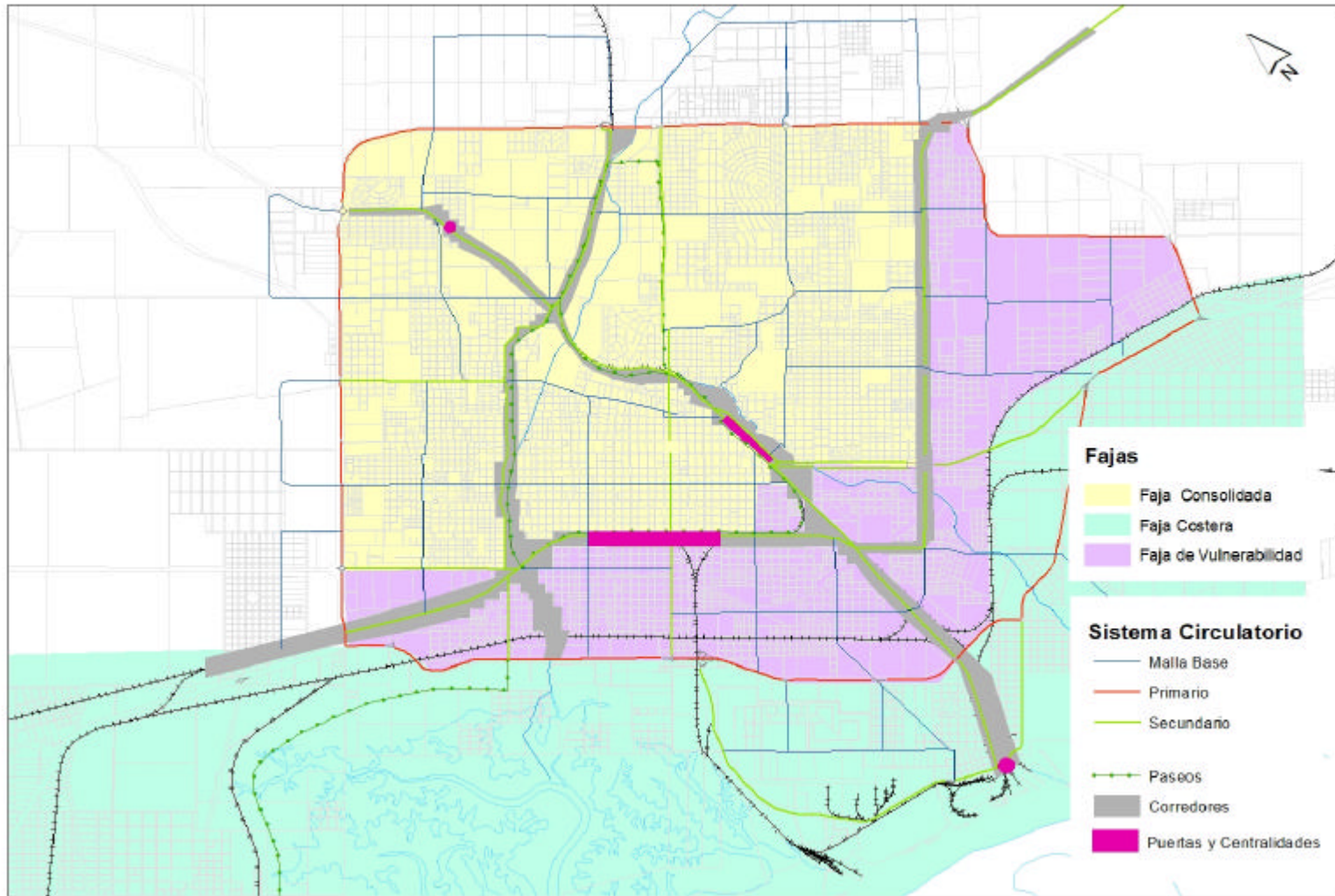
Entre las pautas endógenas para el establecimiento de un polígono se sugiere que los beneficiarios directos:

- Por condiciones de vecindad compartan un espacio y una historia y se desarrollen en un mismo tiempo
- Tengan interés por el buen funcionamiento de los servicios, la infraestructura y el equipamiento
- Compartan tradiciones y costumbres
- Se organicen para el trabajo comunitario
- Se identifiquen con su territorio

Como modelo se presenta en la figura 3 una definición preliminar de clusters que contendrán los citados polígonos. Estas unidades se precisaron en función de determinados parámetros tales como la localización de asentamientos irregulares, barreras de delimitación urbana y tendencias de uso del suelo en el sector.

⁵ Término utilizado en el Programa Hábitat México (2007) para hacer referencia al conjunto de manzanas en las que se registra una alta concentración de hogares en situación de pobreza patrimonial.

Figura 1



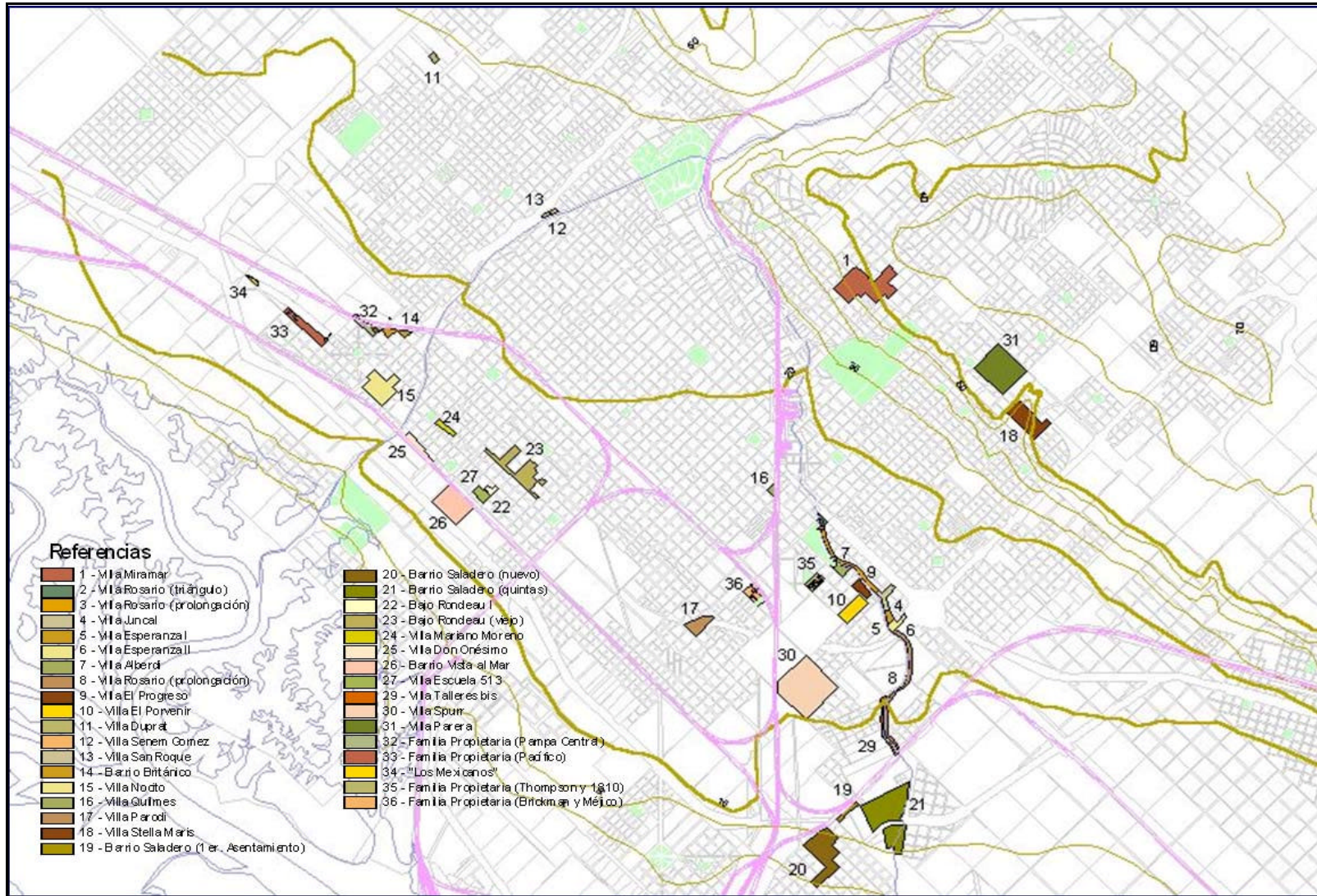


Figura 2

Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca, Dirección de Ordenamiento Urbano y Planificación, 2003

4- Líneas de acción

El Programa se estructurará en proyectos integrados que combinen inversiones en infraestructura con desarrollo social; y estará orientado a:

- acciones de promoción para la participación de los beneficiarios en la gestión de los proyectos
- acompañamiento social
- emprendimientos productivos
- ordenamiento y reestructuración del tejido urbano
- infraestructura básica y equipamiento comunitario
- regularización dominial

Entre las principales líneas de acción a seguir se citan⁶:

a) Estudios socio-territoriales

Es necesario profundizar y sistematizar la información respecto a los grupos más vulnerables. Para ello será imprescindible diseñar un sistema de información electrónico geo-referenciado que permita establecer los vínculos, actualizar datos y referenciarlos territorialmente en forma clara y precisa.

b) Proyectos urbano-arquitectónicos

Establecer la prioridad y necesidad de proyectos urbanos y/o arquitectónicos en aquellas zonas más desfavorecidas a fin de revertir o mejorar las condiciones de hábitat. Identificar las propuestas de inversión con mayor impacto en la reducción de la pobreza y la desigualdad social.

c) Terrenos e infraestructura de servicios

Realizar gestiones tendientes a librar tierras a favor de familias de bajos ingresos con situaciones límite según las pautas de los programas nacionales, provinciales o municipales. Dichas acciones constituyen la gestión de las tierras, la subdivisión de la misma y la adjudicación a los beneficiarios. De la misma manera, la implementación de tareas conjuntas entre vecinos, municipios y empresas a fin de lograr en un tiempo adecuado la provisión de los servicios.

⁶ Los lineamientos de acción planteados han sido formulados en función a trabajos sobre la temática realizados por la Dirección de Ordenamiento Urbano y Planificación Estratégica en el período 2000 – 2003.

Es importante explorar las posibilidad de ampliar estas tareas hacia el sector privado, a fin de establecer convenios o acuerdos específicos para el loteo de tierras con infraestructura destinados a las poblaciones objetivo antes señaladas.

d) Construcción de Vivienda nueva

Formular proyectos de vivienda económica a los efectos de poder ser seleccionados por los futuros usuarios y establecer las posibilidades de co-gestión (con parte de inversión desde el programa o a través del financiamiento de la misma) de la vivienda.

Para el caso de las familias en condiciones más límites, en donde no pueda ser posible o indicado la intervención a través del mejoramiento, se realizará una construcción tipo denominada “unidad de habitación mínima” la cual tiene por objeto rescatar de la situación límite al grupo familiar y ubicarlo en una situación intermedia, que permita ser mejorada paulatinamente.

e) Mejoramiento de la vivienda

En aquellos casos en los cuales sean limitadas las capacidades de construcción de viviendas nuevas, es imprescindible realizar acciones de menor inversión pero que en un tiempo corto brinden soluciones significativas. En tal sentido, esta acción apunta directamente a reducir las viviendas con: pisos de tierra, problemas estructurales, filtraciones de aire o agua en techos y/o paredes, hacinamiento.

f)- Banco de materiales y herramientas

Implementar un banco de producción de materiales que permitan una reducción de costos y de tiempos de ejecución, como así también brindar mejores condiciones generales para la producción de elementos vinculados al hábitat.

g) Equipamiento comunitario

Al referirnos al hábitat destacamos otros aspectos de la conformación del espacio barrial que son tan importantes como las mismas condiciones de la vivienda. En tal sentido todas aquellas intervenciones relativas al equipamiento comunitario como sala médica, sociedad de fomento, clubes deportivos, cuya orientación este destinada a producir beneficios dentro de la población objetivo serán objeto del programa.

h) Equipamiento productivo

En relación a lo expresado en el punto anterior, el programa contemplará aquellos aspectos vinculados a las posibilidades de equipamiento productivo ya sean a los efectos de aumentar

los ingresos de la población objetivo como también en función de producciones destinadas a aumentar las capacidades de consumo de dicho grupo.

i) Parquización y mobiliario urbano

Complementariamente con los dos puntos anteriores, la inversión destinada a mejorar las condiciones de los espacios públicos –plazas y calles- serán contemplados, tanto en lo que respecta a la incorporación y mantenimiento de plantas y árboles, como al mobiliario urbano.

j) Acompañamiento social

Desarrollo de estrategias y acciones correspondientes al trabajo social con los beneficiarios, con el objetivo de potenciar su participación, la capacidad de organización y facilitar la resolución de eventuales conflictos sociales.

k) Acciones integradas de capacitación, educación e inserción laboral para niños y jóvenes de los sectores intervenidos

l) Consolidación, apoyo técnico y desarrollo funcional de microemprendimientos

El objeto es brindar a los beneficiarios de estas acciones nuevas habilidades que mejoren sus oportunidades frente al mercado laboral, optimizando además su nivel de ingresos

4- Antecedentes: el programa HABITAT MEXICO

La experiencia mexicana constituye un exitoso ejemplo. El Programa Hábitat MEXICO ofrece oportunidades de desarrollo en zonas marginadas, además de involucrar económicamente a las comunidades en procesos de participación, subsanar limitaciones y carencias urbanas a través de obras de infraestructura: y lograr que el municipio tenga mayor eficiencia e incidencia del presupuesto.

Desde el punto de vista metodológico, establecen tres categorías de análisis (Habitabilidad, Gobernanza y Competitividad) de las cuales se desprenden una serie de indicadores para evaluar la Gestión de los Polígonos Hábitat.

Se entiende por HABITABILIDAD al bienestar general de los residentes en relación con el medio ambiente natural y construido. Dentro de esta variable se analizan los siguientes ítems:

- ✍ Cobertura y calidad de infraestructura (agua, drenaje, electrificación, alumbrado, telefonía, transporte)
- ✍ Calidad vial y accesibilidad (arroyo, guarniciones, accesos)
- ✍ Calidad de la vivienda y tenencia de la tierra (
- ✍ Cobertura y calidad del equipamiento urbano (equipamiento de salud, educación, cultura, comercio, recreativo y deporte, espacios públicos)
- ✍ Vulnerabilidad y calidad ambiental (basura, contaminación del agua, aire, drenaje, vulnerabilidad)
- ✍ Calidad e imagen urbana (mobiliario, imagen, arbolado, tenencia)

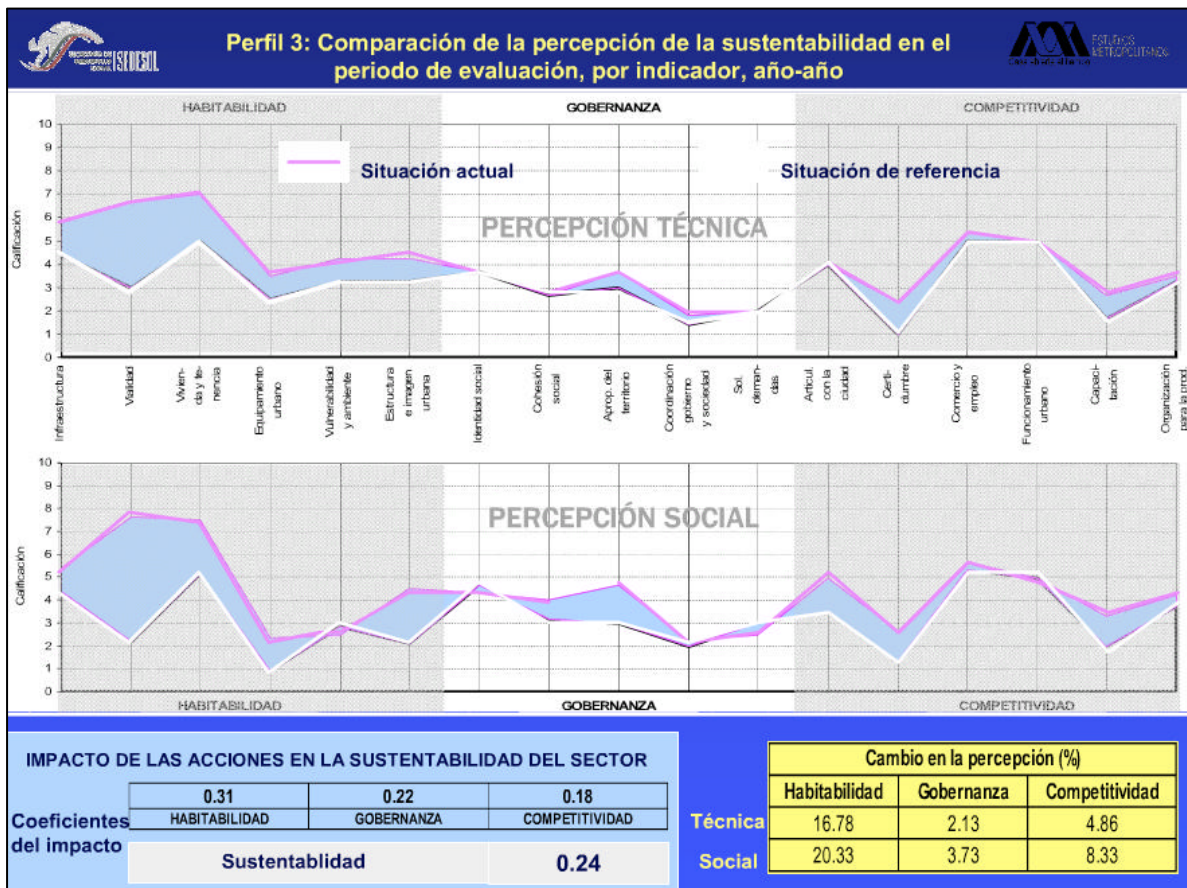
La GOBERNANZA hace referencia a la capacidad de los pobladores del sector para alcanzar sus objetivos. Aquí se tienen en cuenta:

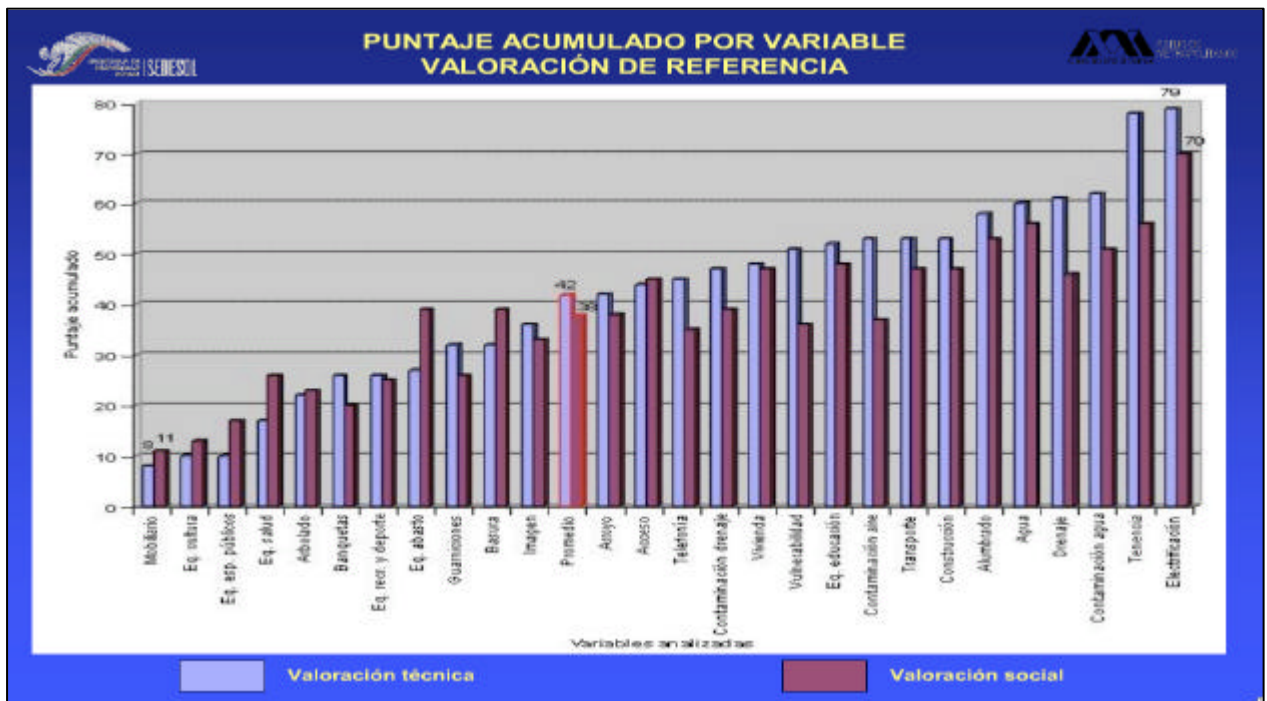
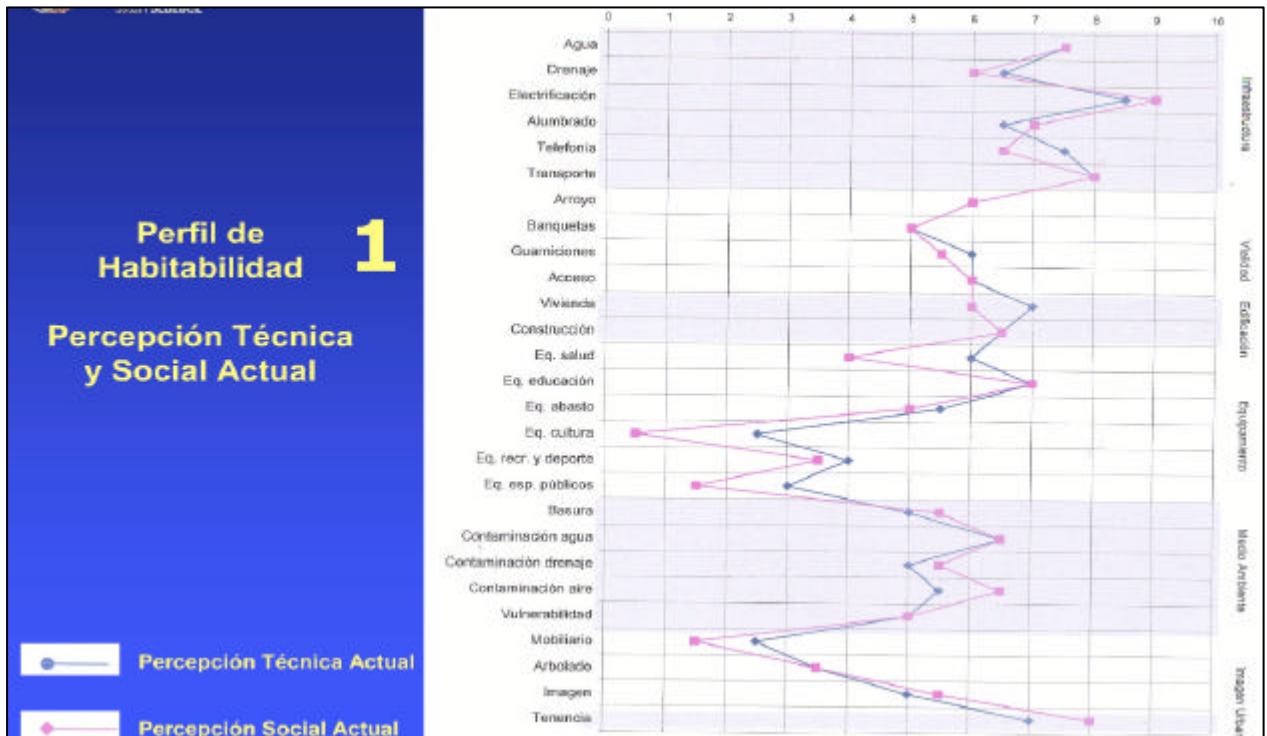
- ✍ Identidad social
- ✍ cohesión social
- ✍ apropiación social del territorio
- ✍ coordinación gobierno y sociedad
- ✍ Satisfacción de necesidades y expectativas sociales

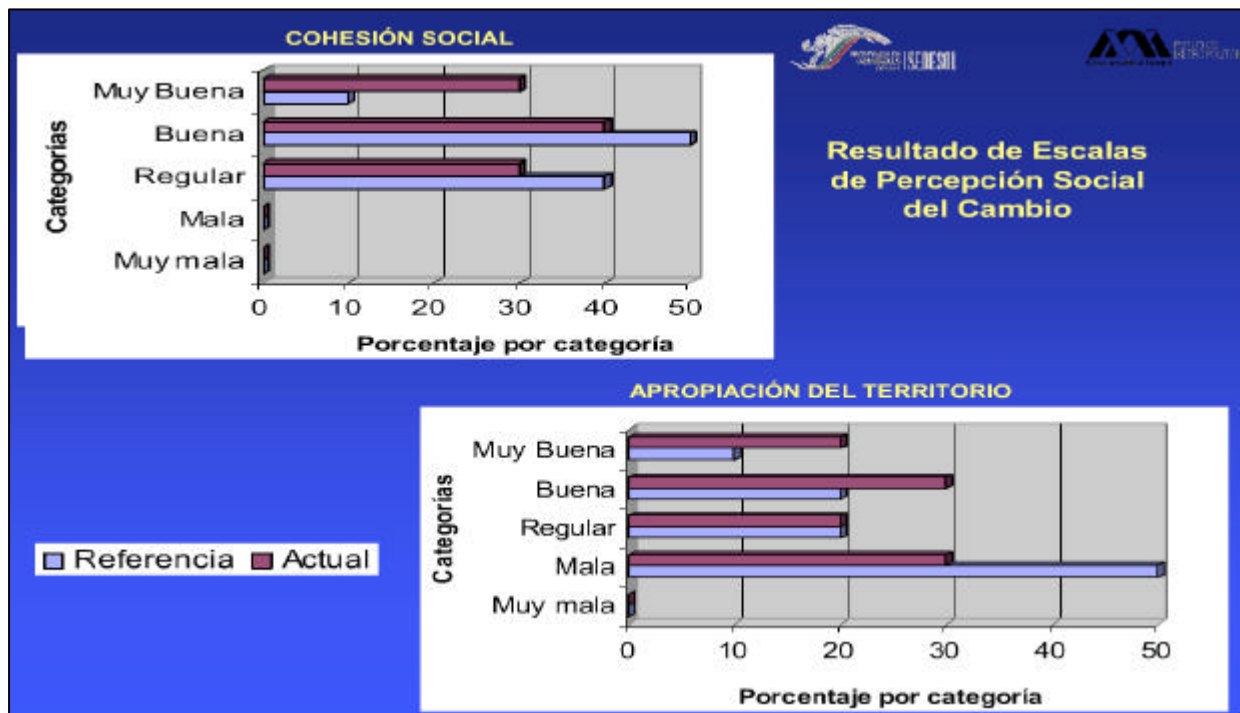
La COMPETITIVIDAD es la capacidad del sector para contender en condiciones de igualdad con otros sectores; analizando en este punto:

- Accesibilidad y articulación con la ciudad
- Certidumbre para la inversión
- Comercio y nivel de empleo
- Funcionamiento urbano
- Capacitación para el trabajo
- Organización para la producción

A partir del análisis de los indicadores citados anteriormente, se determina el Impacto de las acciones en la sustentabilidad del sector; a través de la percepción tanto técnica como social.







En otro orden, establece una serie de recomendaciones vinculadas a las acciones, reglas de operación, participación gubernamental y participación social, entre las principales. En relación a los polígonos, se sugiere dar prioridad a aquellos que presentan una mayor demanda de servicio; evitar cambios en la delimitación para mantener continuidad en las prioridades y asignación de recursos; planear las acciones con una estrategia territorial y; definir unidades territoriales comparables de atención y evaluación.

5- Los instrumentos legislativos locales existentes para llevar adelante la gestión

Entre los instrumentos existentes, el Municipio cuenta con el Ente Municipal de la Vivienda, promulgado por Ordenanza 7991 del año 1994. La reglamentación del EMV señala en su artículo 8: *“Autorícese al Departamento Ejecutivo a crear un Programa Especial para atender las necesidades del Ente Municipal de la Vivienda, que será incorporado al presupuesto de gastos.”*⁷; sin embargo esta iniciativa no llegó a materializarse.

En el año 2007, por Decreto N° 355 se crea el **Instituto Municipal de Vivienda, Tierra y Hábitat (IMVITHA)**, enmarcado en las facultades fijadas en la Ley Orgánica de las Municipalidades (organismo descentralizado), con el objeto general de llevar adelante la aplicación de las políticas de vivienda, tierra y hábitat del Municipio de Bahía Blanca, así como fortalecer las herramientas de gestión local en la generación, administración y ejecución de planes, programas, proyectos y tareas dirigidas a dar respuesta definitiva a los problemática habitacional.

Entre los principios rectores se citan:

- Formular las políticas de vivienda y tierras en el ámbito local.
- Contribuir al acceso a una vivienda digna a los habitantes del partido de Bahía Blanca, postergados por razones económicas y sociales.
- Gestionar el ingreso de tierras al erario municipal para su administración y disposición.
- Garantizar la regularización dominial de los inmuebles a favor de los destinatarios de las diferentes operatorias.
- Gestionar, administrar y ejecutar planes, programas y proyectos habitacionales.
- Mejorar las condiciones de calidad de vida urbana.
- Promover el mejoramiento de sectores urbanos deprimidos.

En relación a los programas y acciones formulados desde éste ámbito, los mismos deberán estar orientados a la ejecución y seguimiento de programas de orden nacional, provincial y municipal tales como: **Nacionales:** Programa Federal de Construcción de Viviendas, Programa Mejor Vivir, Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA), Programa Federal de Reactivación de las Obras FONAVI y Programa Solidaridad Habitacional. **Provinciales:** Plan Compartir; **Municipales:** Banco Municipal de Tierras, Programa de Vivienda Económica Municipal (VEM), Programa Mejoramiento de Viviendas - Subprograma ayuda de materiales de construcción para familias en emergencia habitacional, Programa Mejoramiento

⁷ Ordenanza 9985, modificatoria de los artículos 8 y 9 de la Ordenanza 7991, 1 de abril de 1998, decreto 201/1998

de asentamientos precarios e irregulares, Programa de regularización dominial, Programa Mejoramiento de viviendas para familias con mal de chagas, Programa Acondicionamiento de viviendas para personas con problemas severos de salud, Banco de Materiales para el Mejoramiento Habitacional e Implementación de un Sistema de Información Geográfica (SIG).

Con respecto a las atribuciones que le competen se detallan:

- Convenir con las Universidades Nacionales e institutos con incumbencia en la materia que se trate, la elaboración, desarrollo y ejecución de estudios, proyectos de obra o programas socio-urbanos.
- Proponer al Departamento Ejecutivo las estrategias, planes de obra para el cumplimiento de su objetivo.
- Acordar con los órganos públicos la ejecución de los planes y proyectos en el área de su competencia.
- Establecer la supervisión, certificación y recepción de la ejecución de los planes y proyectos cuando no tome a su cargo la concreción.
- Elaborar cronogramas de ejecución de los programas y proyectos, monitoreando su cumplimiento.
- Establecer las bases y condiciones, de acuerdo a la legislación vigente en la materia que se trate, para las contrataciones que se gestionen.
- Administrar los recursos que se han asignado al cumplimiento de los fines y gestionar otros.
- Gestionar mecanismos de financiamiento o co-financiamiento con entidades financieras oficiales para llevar adelante los distintos programas de la cartera de vivienda, tierra y hábitat.
- Ejecutar políticas dentro de una planificación integral, en materia de vivienda y hábitat, en coordinación con organismos con competencia en el ámbito del Municipio de Bahía Blanca.
- Proponer la expropiación de los inmuebles requeridos para el desarrollo de los planes a su cargo.

Por el citado Decreto, el Instituto se compone de un Directorio yes dirigido por un Presidente que tiene a su cargo dos direcciones administrativas: Dirección de Vivienda y Dirección de Tierra y Hábitat.

Actualmente este organismo se encuentra parcialmente en funcionamiento, por lo tanto **se considera fundamental su revitalización con el fin de poner en marcha el programa local de hábitat.**

A su vez, la implementación de este tipo de propuestas exige el establecimiento de espacios de trabajo y coordinación entre distintas áreas municipales a fin de diseñar acciones

eficientemente. Por tal razón se recomienda la revisión del actual organigrama establecido por Decreto N° 355, considerando la propuesta realizada por el Departamento de Vivienda en el año 2007.

En el documento – propuesta citado anteriormente se planteaba: “ *La conducción y administración del Instituto estará a cargo de un Director Ejecutivo o Administrador (designado por el Departamento Ejecutivo con acuerdo del Honorable Concejo Deliberante), y un Coordinador Técnico encargado de organizar y supervisar las funciones de las áreas técnicas que conforman el esquema funcional propuesto.*

1- Área Administrativa

2- Área Económico Financiera

3- Área General de Obras

4- Área de Gestión Inmobiliaria

5- Área Social

6- Área Asesoría Letrada

7- Área Política Habitacional

8- Área Informática y Estadística

Las áreas técnicas dispondrán de responsables que se ocuparán de la conducción del equipo profesional y las tareas inherentes a cada una de ellas. La administración económica-financiera estará a cargo de un Contador, un Tesorero y un Jefe de Compras, designados por el Departamento Ejecutivo con acuerdo del Honorable Concejo Deliberante”⁸ (figuras 4, 5 y 6).

Por otra parte, es prioritaria la definición de las fuentes de financiación del Instituto, no contemplado en el Decreto de creación. En relación a este punto, el Documento – propuesta menciona: “*El cálculo de recursos, presupuestos de gastos, y la contabilidad de los organismos centralizados deben regirse de acuerdo a lo reglamentado en la Ley Orgánica de las Municipales, en sus artículos 207 al 212. El Instituto podrá generar, calcular, proyectar y administrar sus propios recursos, sin perjuicio de su anexión al presupuesto comunal, así como también empréstitos, fondos de fideicomiso, subsidios o préstamos nacionales e internacionales. Ello permitirá fortalecer su capacidad de resolución y agilizar la toma de decisiones sobre la base de la disponibilidad del recurso.*

Constituyen RECURSOS del Instituto:

- a. asignaciones crediticias, fondos y subvenciones de orden provincial, nacional e internacional, públicas o privadas.*

8 García Muñoz C.- Urriza G. Propuesta Creación del Instituto Municipal de Vivienda, Tierra y Hábitat (IMVITHA) de la ciudad de Bahía Blanca. Municipalidad de Bahía Blanca, Departamento de Vivienda, 2007

- b. bienes muebles y/o inmuebles que se inventaríen a cargo de instituto.*
- c. Lo producido por los actos de administración y disposición de los bienes inmuebles que se incorporen al patrimonio del instituto.*
- d. el 100 % de los derechos de construcción que ingresen al municipio.*
- e. el 100 % de los derechos de mensura y subdivisión.*
- f. el 100 % de los derechos de compra de pliegos de licitación para la construcción de viviendas, obras complementarias y de infraestructura*
- g. el recupero de la cartera de crédito y los resultados obtenidos como consecuencia de sus operaciones.*
- h. partidas presupuestarias que anualmente se prevean en el Cálculo de Recursos y Presupuesto de Gastos proyectados por el Instituto, aprobado por el Departamento Ejecutivo y el Honorable Concejo Deliberante.*
- i. lo percibido por el cobro de tarifas, precios, derechos, honorarios y/o aranceles, producto de las actividades del instituto.*
- j. recursos provenientes de legados y donaciones.*
- k. los fondos que se acuerden por leyes, ordenanzas o decretos especiales.*

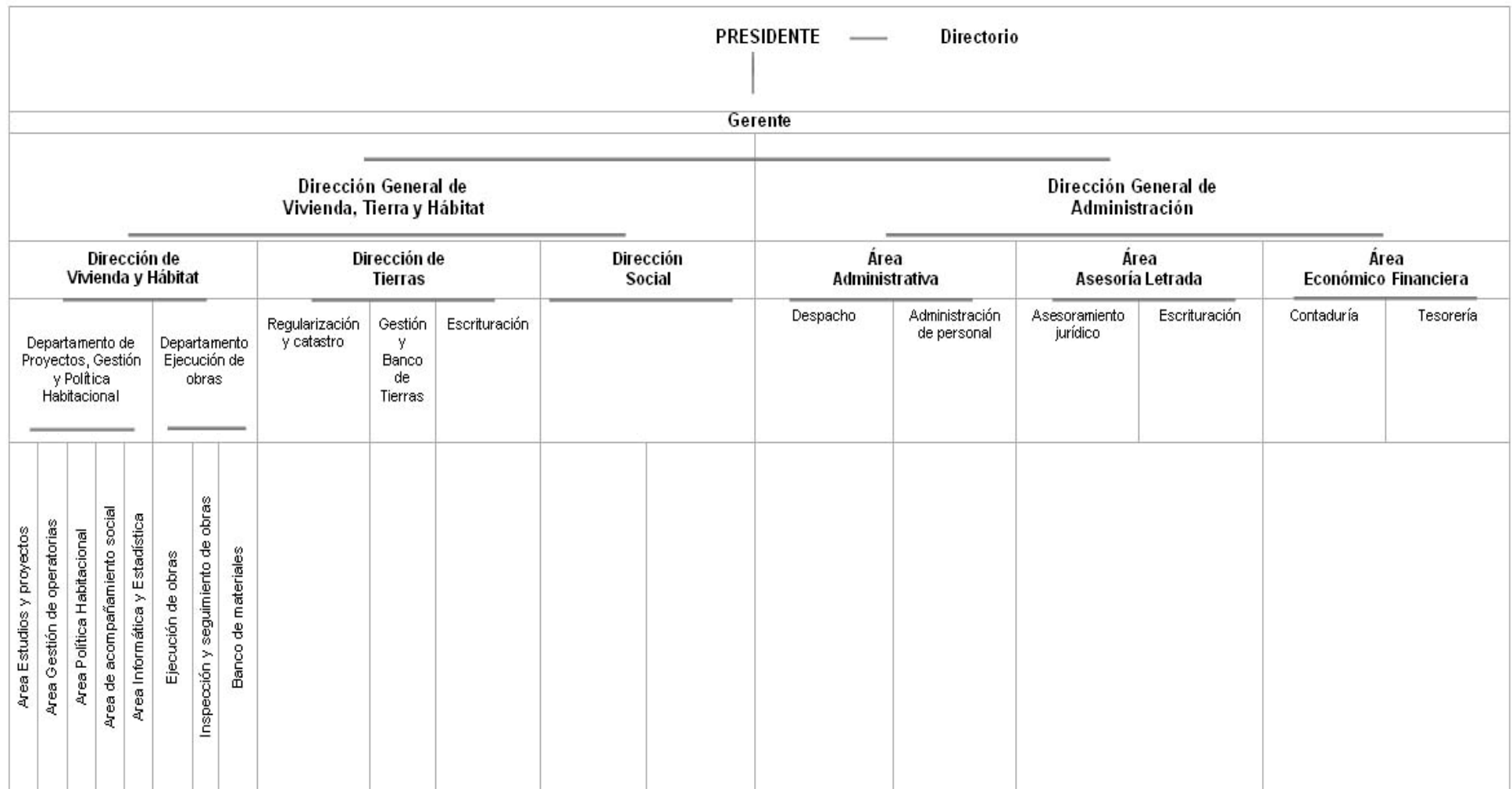
La disponibilidad de estos recursos permitirá al municipio –por intermedio del Instituto- participar de una política activa en la promoción del crecimiento de la ciudad, sin afectar prácticamente la asignación de recursos actuales.

En definitiva, se procura equilibrar la ciudad, compensando -a partir de acciones de transformación e intervención urbana- los sectores urbanos deprimidos. En otras palabras, se trata de captar y destinar los recursos a reducir los desequilibrios urbanos y sociales existentes en la ciudad.

En este sentido, los fondos serán destinados a financiar las siguientes acciones:

- a. La implementación de planes, programas y proyectos municipales destinados a la regularización dominial de ocupaciones irregulares, loteo social, mejoramiento barrial y operatorias de viviendas de interés social.*
- b. La compra, expropiación y/o tramitaciones de tierras que se afecten al Banco Municipal de Tierras.*
- c. La construcción de equipamiento comunitario, espacios verdes y recreativos.*
- d. La extensión de redes de infraestructura de servicios básicos que benefician directamente a sectores de escasos recursos.*
- e. La puesta en marcha de proyectos urbanos y/o arquitectónicos para el mejoramiento del hábitat.*

ORGANIGRAMA



Fuente: García Muñoz C.- Urriza G. Propuesta Creación del Instituto Municipal de Vivienda, Tierra y Hábitat (IMVITHA) de la ciudad de Bahía Blanca. Municipalidad de Bahía Blanca, Departamento de Vivienda, 2007

Figura 2

FUNCIONES

Áreas	Área Administrativa	Área Económico Financiera	Área General de obras	Área Gestión inmobiliaria (tierra y vivienda)	Área Social	Área Asesoría Letrada	Área Política Habitacional	Área Informática y Estadística
Funciones	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Despacho. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contaduría. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estudios previos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regularización y catastro. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Selección de aspirantes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asesoramiento jurídico. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboración de programas y políticas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estadística
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Administración de personal. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tesorería. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proyectos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Banco de tierras. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seguimiento de adjudicatarios y ocupación. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Escrituración 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluación y gestión de operadoras y financiamiento (nacionales e internacionales) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboración de bases de datos y análisis con SIG.
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rendición de cuentas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ejecución de obras. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Escrituración. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Relevamiento de necesidades. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vinculación con organismos de investigación, tecnológicos y de experimentación. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Registro único de beneficiarios y postulantes
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Presupuesto. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inspección y seguimiento de obras. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seguimiento del mercado inmobiliario. 			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Control de gestión. 	
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanzas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Banco de materiales 					
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recupero de beneficios otorgados. 						

Fuente: García Muñoz C.- Urriza G. Propuesta Creación del Instituto Municipal de Vivienda, Tierra y Hábitat (IMVITHA) de la ciudad de Bahía Blanca. Municipalidad de Bahía Blanca, Departamento de Vivienda, 2007

Figura 3

PERFIL DE RECURSOS HUMANOS

Áreas	Área Administrativa	Área Económico Financiera	Área General de obras	Área Gestión inmobiliaria (tierra y vivienda)	Área Social	Área Asesoría Letrada	Área Política Habitacional	Área Informática y Estadística
Recursos humanos	▪ Jefa de despacho	▪ Contadores	▪ Arquitecto	▪ Agrimensor	▪ Asistente / trabajador social	▪ Abogado	▪ Arquitecto	▪ Geógrafo
	▪ Secretaria	▪ Licenciados en Economía	▪ Ingeniero	▪ Geógrafo			▪ Geógrafo	▪ Licenciado en Computación.
			▪ Maestro Mayor de obras.	▪ Arquitecto			▪ Licenciado en Economía	
			▪ Agrimensores	▪ Abogado / Escribano.				
			▪ Geógrafos					

Fuente: García Muñoz C.- Urriza G. Propuesta Creación del Instituto Municipal de Vivienda, Tierra y Hábitat (IMVITHA) de la ciudad de Bahía Blanca. Municipalidad de Bahía Blanca, Departamento de Vivienda, 2007

