

## **HABITERRA. Cono Sur POST-COVID.**

### **Consortios Regionales de Empresas Habitacionales para el Desarrollo Sustentable e Inclusivo (CREHAD-SI)**

#### **Resumen**

*El programa HABITERRA propone abordar la emergencia habitacional actual en América Latina provocada por los fenómenos de pobreza estructural, migraciones y desastres a partir de formas innovadoras de participación y organización comunitaria movilizand o suelos públicos, privados y comunitarios para crear barrios emplazados estratégicamente planeados para el buen vivir y la prosperidad compartida. A partir de la conformación de consorcios regionales de empresas habitacionales para el desarrollo sustentable e inclusivo (CREHAD-SI) integrado por universidades de distintas regiones, organizaciones no gubernamentales, gobiernos locales y grupos comunitarios se busca sustentar la planeación de nuevos territorios diseñados con sensibilidad cultural y sustentabilidad. Experiencias diversas realizadas en distintos contextos geográficos y culturales alientan al grupo a plantear un abordaje sistémico de respuesta a la necesidad de adaptación de los instrumentos de planeación territorial y diseño habitacional en línea con los postulados de la nueva agenda urbana de “no dejar a nadie atrás” y proteger los recursos esenciales para la vida como el suelo, el agua y el aire, alineando los esfuerzos de las políticas públicas con el de las comunidades y el sector privado a través de modelos de negocios rentables que aseguran beneficios socio-ambientales suficientes para quienes participan en los mismos y sus sociedades. Este enfoque en el que “todos ganan”, pilar de su sustentabilidad, requiere para funcionar de una escala adecuada de intervención regional para movilizar recursos económicos y humanos para sustentar la iniciativa, a diferencia de los programas tradicionales en los que las sustentabilidades de los programas dependen únicamente del financiamiento público o de donaciones, con tiempos muy acotados. Por esta razón se plantea el programa HABITERRA en función de cuatro consorcios representativos de las distintas regiones del cono sur de América Latina, Bolivia-Norte Argentino; Brasil, Paraguay y Noreste Argentino; Río de la Plata y Patagonia, Chile y Oeste de Argentina.*

#### **Antecedentes**

El grupo promotor viene desarrollando investigaciones y asistencia técnica en el contexto de pobreza estructural y catástrofes evidencian la necesidad de actuar en forma rápida a través de herramientas para agilizar procesos de planeamiento, movilización de recursos claves, tales como suelos y fondos dirigidos a la producción de hábitat diseñados a partir de principios de sustentabilidad de materiales y técnicas constructivas y resiliencia en termino de adaptabilidad han resultado en proyectos promisorios en distintas geografías y contextos culturales de América Latina. Estos proyectos, surgidos de la participación y auto-organización comunitaria han escalado para trabajar con gobiernos locales y regionales, recibiendo financiamiento, creando condiciones favorables, aunque limitadas en su impacto para revertir condiciones estructurales de pobreza y marginalidad. A partir del trabajo coordinado con distintos territorios se hizo evidente la necesidad de trabajar estructuras organizativas de escala regional multi-actoral que permitiesen reducir el costo de transacciones y hacer más eficiente los esfuerzos económicos y humanos coordinados, alineando el interés del sector público, privado y gubernamental en modelos de negocios rentables en el que los sectores populares participan como socios privilegiados, beneficiándose igual y primeramente de los emprendimientos.

Se comenzó así a trabajar en distintos esquemas de asociación en participación y consorcios de universidades, empresas y grupos no gubernamentales, tal como el caso de UrbanHabitat countries and continents.

Invitación abierta a taller de entrenamiento e incorporación formal al Observatorio de la "Brujula" grupo que viene desarrollando trabajos de investigación y asistencia técnica en el campo de la emergencia urbana-habitacional. Tales trabajos se sustentan en la aplicación de la metodología participativa de planificación territorial conocida como la "*Brújula*"<sup>1</sup> la cual permite la realización de diagnósticos expeditivos de barrios, ciudades y territorios con el fin de definir una visión para su transformación positiva. A diferencia de los trabajos de planeamiento tradicionales, fundamentado en datos secundarios, la "*Brújula*" apuesta al involucramiento y auto-organización de las comunidades como ancla para comprometer gobiernos locales, regionales y el sector privado pactando un programa de transformación generador de recursos que permitan sustentar en el tiempo inversiones en el campo del desarrollo urbano-habitacional, ambiental y productivo. Ante la ocurrencia de desastres humanitarios de distintas naturalezas, la inversión pública tiende a focalizarse en la restitución, asegurando el acceso a recursos básicos para la población afectada, pero sin generar las condiciones de contexto para que tales grupos conformen comunidades con la capacidad de organización suficiente para llevar adelante planes sólidamente diseñados con recursos suficientes para implementarse en periodos de tiempo necesariamente prolongados. Los estados y la cooperación internacional tienden a reaccionar en forma espasmódica proveyendo recursos ante la emergencia social y habitacional, proveyendo recursos esenciales que en el mejor de los casos ayudan a paliar la crisis, pero escasamente generan capacidades organizativas en los afectados para estar mejor preparados para enfrentar crisis crónicas de pobreza e inseguridad, o esporádicas de inundaciones, terremotos u otras catástrofes. Por esta razón, el grupo viene desarrollando trabajos de asistencia técnica a municipios que incorporan la participación pública como pilar para generar proyectos público-privados de carácter innovadores centrados en la movilización de recursos de suelo y normativos para incentivar desarrollo inclusivo y sustentable. Las experiencias desarrolladas en más de 20 ciudades en América Latina han sido sistemáticamente compartidas a través de distintos medios, tanto académicos y experiencias de incubación de microempresas y gestión de micro-créditos que han permitido al grupo extender una amplia red de contactos que sirve de soporte para la presente propuesta.

### **Justificación**

El proyecto surge como respuesta a la necesidad de sistematizar experiencias acumuladas en el último decenio, como así también articular esfuerzos entre varias instituciones que vienen trabajando coordinadamente en el campo del apoyo a comunidades con alta concentración de grupos vulnerables, en la atención y prevención de desastres. Para tal fin, se apela al desarrollo de una herramienta tecnológica que permita generar una plataforma de participación de comunidades en diagnóstico y desarrollos de propuestas de mejoramiento de la resiliencia de sus barrios y territorios a distancia, juntamente con una plataforma de formación continua a distancia para instituciones brindando apoyo a tales proyectos. Dada la experiencia de trabajos previos, este

---

<sup>1</sup> Para mayores detalles consultar [www.labrujulaurbana.com.ar](http://www.labrujulaurbana.com.ar)

proyecto prevé trabajar en la creación de cuatro consorcios regionales, que tendrán a su cargo atender sus respectivas zonas de influencia, el primero en la ciudad de Salta, incluyendo en su microrregión de influencia el sur de Bolivia; el Noreste Argentino, con sede en la ciudad de Resistencia incluyendo en su área de influencia parte de Paraguay y Brasil; el Río de la Plata con sede en la ciudad de Buenos Aires y su área de influencia extendiéndose en la región pampeana y Montevideo en Uruguay y la región patagónica, con sede en Neuquén y Santiago de Chile.

### **Objetivos y metodología del programa**

El programa HABITERRA tiene por objetivo principal *crear barrios inclusivos y sustentables innovando en la movilización de suelos y recursos a través del trabajo multiactoral cuyas lecciones sean compartidos a través de redes regionales* que estimulen la cooperación internacional entre territorios que enfrentan desafíos semejantes.

Como objetivos secundarios, se plantea:

- Construcción de nuevas capacidades: Apoyando la generación de una estructura técnica con capacidad de interactuar con el sistema científico-tecnológico, el sector privado y las comunidades organizadas, en la identificación de modelos de planificación y ordenamiento territorial movilizando suelo privado, comunitario y público sirvan al propósito de resolver los desafíos actuales de hábitat y prosperidad compartida.
- Incentivar la innovación: Desarrollar proyectos pilotos que sirvan al propósito de demostrar la viabilidad de tales modelos, evaluando en forma sistemática y sostenida en el tiempo sus resultados, compartiendo lecciones aprendidas.
- Incubación de proyectos: Se espera que las lecciones aprendidas inspiren nuevos proyectos que repliquen metodologías de trabajo adaptado a distintos medios estableciendo un modelo de negocios sustentable para empresas y emprendimientos locales asociados para llevar adelante proyectos que repliquen los modelos innovadores identificados en el proyecto.

La metodología de trabajo propuesta incluye ocho etapas de trabajo:

- I. Firma de Convenio<sup>2</sup>: Entre las partes para definir los objetivos, roles y competencias de las partes, procurando la incorporación de las iniciativas y experiencias previas del gobierno local y los propios vecinos.
- II. Diagnóstico y desarrollo del proyecto: Desarrollo de una plataforma tecnológica para la participación y auto-organización comunitaria para el desarrollo de diagnósticos expeditivos y proyectos de transformación de barrios (E-Brújula).
- III. Conformación del fideicomiso para la inclusión socio-territorial<sup>3</sup>: Acuerdos formalizados en un documento jurídico que define roles, inversiones y distribución de beneficios a partir de una comunidad que moviliza su suelo comunitario o se adquiere suelo público o privado para recibir inversiones que posibiliten el desarrollo del proyecto.
- IV. Implementación de la primera fase de los proyectos: Esta etapa incluye la realización de obras tanto públicas como privadas relacionadas con la materialización de

---

<sup>2</sup> Según lo establecido en varios artículos de la Ley Nacional 27.453, específicamente el número 10.

<sup>3</sup> Según lo establecido en el artículo 9 de la Ley anteriormente citada.

infraestructuras según las tipologías de intervención definidas por el proyecto. Tales proyectos buscan adrede la experimentación en torno a distintos modelos de desarrollo en terrenos comunitarios, públicos y privados buscan descubrir desafíos particulares en contextos específicos y sus entornos regionales. Asimismo, se enmarca en el artículo 12 de la Ley Nacional 27.453 donde se establece que las obras deberán adjudicarse, en un veinticinco por ciento (25%) como mínimo, a las cooperativas de trabajo u otros grupos asociativos de la economía popular integradas, preferentemente, por los habitantes de los Barrios Populares.

- V. Monitoreo y evaluación de resultados: Esta etapa da cuenta del monitoreo sistemático de los proyectos realizados y evaluación de resultados tanto en términos sociales, económicos, ambientales y políticos a través de indicadores del buen vivir y prosperidad compartida, utilizando la plataforma tecnológica desarrollada en la primera etapa de acuerdo a la metodología flexible y participativa con la que viene trabajando el grupo.
- VI. Captación de lecciones aprendidas y socialización de resultados en distintas áreas temáticas: Esta sección extrae lecciones en los campos temáticos de la producción de hábitat adecuado y desarrollo socio-ambiental inclusivo y sustentable a través de una serie de eventos académicos que fomenten la discusión técnica y cristalización en cursos para audiencias específicas y diferenciadas como funcionarios públicos, líderes comunitarios, empresarios, etc. Esta etapa prevé sustentarse en el Plan Nacional de Suelo Urbano, específicamente en el Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo y la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo.
- VII. Diseño de fases posteriores de los proyectos: En función de la reflexión sobre los resultados de los proyectos y las lecciones captadas por área temática, se plantea el desarrollo del diseño de las fases posteriores del proyecto introduciendo las reorientaciones que correspondan para optimizar resultados.
- VIII. Aportes para el trabajo en red de cooperación inter-regional e internacional: En función de la experiencia adquirida en cada consorcio y su socialización a nivel de sus micro-regiones, la última fase del proyecto integra un trabajo de cooperación horizontal que a partir de la comparación de aspectos positivos y negativos genere insumos críticos para incidir en políticas públicas de suelo y planeamiento territorial y habitacional.

Esta metodología está pensada en aplicarse en tres tipologías de respuesta socio-habitacional que el programa propuesto contempla abordar:

- a) Conformación de barrios transitorios de migrantes y desplazados: Se trata de espacios destinados a albergar temporalmente población migrante y desplazados por distintas razones que requieren de un espacio donde permanecer por periodos específicos de tiempo hasta regresar a sus lugares de origen. El relevamiento y catastro en una base de datos para la utilización de suelo comunitario para este propósito está previsto en el proyecto como forma de preparar hábitat adecuado para las necesidades de poblaciones de estas características.
- b) Barrios resilientes: Se trata de barrios existentes afectados por desastres naturales o producidos por el hombre que requieren adaptación a través de la planificación de su territorio y diseño de sus infraestructuras tanto edilicias como subterráneas de tipo

sanitarias, de energía, electricidad, internet y equipamientos de salud, educación y seguridad. En tales experiencias se busca sistematizar las distintas estrategias de adaptación al medio disponibles y probadas en cada región, como forestación, utilización de dispositivos para la generación de energía, movilización de recursos y coordinación de actores, etc. para intervenir con proyectos específicos tales barrios y mejorar su capacidad de adaptación al medio mitigando riesgos de desastres y así, creando mejores condiciones para llevar adelante procesos de prosperidad compartida.

- c) *Barrios nuevos para el arraigo:* Barrios nuevos emplazados estratégicamente con respecto a su distancia al empleo y medios de generación de ingresos donde se busca movilizar suelos para distribuirlo con grupos sociales demandantes, de tipo familiar o asociativos bajo distintas consignas. Se busca así crear estructuras organizativas capaces de administrar en forma eficiente y transparente territorios, proporcionando seguridad en la tenencia del suelo para estimular la planificación e inversión de recursos en el desarrollo habitacional permanente generando condiciones de prosperidad compartida y sentido de comunidad, profundizado al disponer de bienes en común bajo la administración de la organización grupal.

### **Grupos participantes**

Los consorcios propuestos han sido diseñados para cubrir cuatro áreas geográficas de la Argentina vinculado a microrregiones fronterizas de sus países limítrofes: el NOA (Nor-Oeste Argentino), con sede en la ciudad de Salta, cubriendo su región de influencia y su relación con el sur de Bolivia en el departamento de Tarija; el NEA (Nor-Este Argentino) con sede en la ciudad de Resistencia con su correspondiente área de influencia y vínculo con Ciudad del Este en Paraguay y Brasil; la región pampeana, con sede en Buenos Aires, su área de influencia y vínculo con instituciones en Montevideo, Uruguay y la región Patagónica, con sede en la ciudad de Mendoza, incluyendo su área de influencia y vínculo con Santiago de Chile.

### **Financiamiento**

El proyecto está pensado para realizarse en forma paralela entre los cuatro consorcios presentados previamente. Los mismos se establecerían a partir de la misma plataforma tecnológica optimizando recursos humanos. Económicos y logísticos. Sobre este fundamento se prevé apalancar la inversión para atraer recursos disponibles de las comunidades que aporrataran:

- 1) *Conocimiento y capital semilla:* Provisto por el grupo impulsor a través de un fideicomiso que estructurara los recursos aportados por cada participante para el desarrollo del proyecto definiendo un modelo de negocios, rentabilidad económica y social esperada, así como el esquema de distribución de beneficios proyectado en el tiempo y en los diversos territorios involucrados.
- 2) *Marcos regulatorios:* A través del involucramiento del sector público, encabezado o gobiernos locales alineados con provincias y departamentos, adecuadamente coordinados con gobiernos nacionales desarrollando normatividad y optimizando obras públicas en pro de objetivos estratégicos de desarrollo comunitario.
- 3) *Suelos y mano de obra:* Donde se prevé desarrollar las distintas tipologías de barrios a partir del aporte de comunidades organizadas.

- 4) Recursos técnicos y tecnológicos: A partir del aporte de universidades y grupos profesionales especializados.
- 5) Aglomeraciones (clústeres) productivos y comerciales: Incorporando empresas. Pymes (pequeñas y medianas empresas) Microempresas, cooperativas y grupos asociativos aportando saberes, capitales y recursos humanos generando aglomeraciones productivas emplazados estratégicamente en relación a la localización de los barrios donde reside la mano de obra.
- 6) Inversiones de largo plazo: A partir del involucramiento del sector privado empresario, sobre todo en términos productivos, empresas constructoras e inmobiliarias y el sector bancario.
- 7) Infraestructuras y equipamientos: Involucrando empresas de servicios públicos en tareas específicas que proporcionaran la sustentabilidad en el mediano y largo plazo de los nuevos barrios proyectados.

## CASO DE ESTUDIO