

ENTREVISTA

Mariano García Colinas, director de Regularización Dominial, Hábitat y Vivienda de Malvinas Argentinas

POLÍTICAS DE HÁBITAT CON FINES DE JUSTICIA SOCIAL

por Anabella Zamora A.



Con una vasta experiencia en organizaciones de hábitat y también como docente en universidades del Conurbano, Mariano García Colinas lleva adelante la Dirección de Regularización Dominial, Hábitat y Vivienda del Municipio de Malvinas Argentinas desde que asumió el Intendente Leonardo Nardini, a fines del 2015. ¿Cuáles fueron las etapas del proceso de urbanización de los sectores populares en el Conurbano Bonaerense?

“Lo que permite orientar programas, proyectos y prácticas es que toda política pública municipal en Malvinas Argentinas está atravesada por un eje, el de los Derechos Humanos. Y ahí hablamos tanto de memoria, verdad y justicia, como de derechos económicos, sociales, culturales y ambientales”. Según García Colinas, este es el enfoque de las políticas públicas del gobierno actual del municipio, cuando la llegada al poder de Leonardo Nardini, a fin del 2015, acabó con la única y extensa gestión de Jesús Cariglino.

“Nuestra política pública urbana en general tiene como característica que posee un enfoque integral. Entendemos que la política generada y que la hay que generar, debe tener fines de justicia social y esa orientación nos va a permitir producir una nueva institucionalidad, un espacio de reflexión sobre las prácticas y los programas que permitan dar respuestas satisfactorias al par necesidad / derecho”.

Institucionalidad participativa: “Consejo Municipal de Tierra, Hábitat y Derecho a la Ciudad” y “Mesas de Trabajo y Gestión Asociada”

¿Qué actores son necesarios para concretar esa justicia social en las políticas de hábitat de Malvinas Argentinas?

Es fundamental que participen los actores del territorio y de la región. Cuando hablamos de política pública, nos referimos a la que impulsa el Intendente y que se derrama en el Estado (ejecutivo y legislativo municipal), pero que se concreta con los actores del territorio: movimientos, organizaciones, sindicatos, gremios, colegios profesionales, universidades. Y para canalizar esa diversidad, sobre cómo discutimos esas propuestas de políticas de Estado municipal, formamos por Ordenanza, el Consejo Municipal de Tierra, Hábitat y Derecho a la Ciudad, donde participan actores del territorio, organizaciones técnicas, universidades, sindicatos, gremios y colegios profesionales. De esta forma le damos institucionalidad al debate, al diseño y al fomento de políticas públicas con fines de justicia social.

Por otro lado, en la práctica concreta se aborda a partir de algún problema en un barrio, como puede ser el de acceso a la escritura, el mejoramiento de viviendas o la generación de mejoras barriales. O sea, se orienta el reclamo del barrio en el barrio en torno a la producción colectiva de posibles propuestas y proyectos, que surgen a partir de una priorización participativa de las demandas que las han originado. Y eso lo hacemos en un espacio que llamamos Mesa de Trabajo y Gestión Asociada (MTyGA).

Estas mesas son de trabajo porque el Trabajo es el centro de la relación con familias y comunidades que desarrollamos desde esta Dirección. Y en cuanto a la Gestión Asociada, utilizamos la metodología que desarrolló FLACSO en el Programa de participación y gestión asociada, cuyo director es Héctor Poggiese, quien está capacitando al equipo. A la participación le damos una vuelta, planteando que son las familias y las comunidades de cada barrio, los protagonistas de las transformaciones y los proyectos, donde nosotros como Estado ocupamos un rol particular (no todos los roles) en ese entramado comunitario. Si bien sabemos que nuestra presencia y voz tienen un peso, estamos impulsando y promoviendo el protagonismo popular en el desarrollo de las acciones. Si bien nuestro rol es siempre político, privilegiamos la asistencia técnico - profesional en esos espacios.

Las vinculaciones entre el Consejo Municipal y la MTyGA son muchas y variadas porque responden a cada uno de los barrios donde nosotros trabajamos el proceso de integración sociourbana. Pero las MTyGA aún no participan del Consejo Municipal porque este último, está debatiendo su un reglamento, generando consensos y acuerdos.

Actualmente hay alrededor de 50 MTyGA. Cada barrio tiene una. Nosotros damos el apoyo en mantener información periódica, generar instrumentos de comunicación para que esa información circule entre todos los actores de la MTyGA y las familias del barrio, organizar reuniones mensuales, bimestrales o quincenales, y en evaluar la marcha de los proyectos.

De las MTyGA derivan otras dos institucionalidades: un consejo del barrio y una asamblea. No siempre surgen ambas, depende del barrio. Un ejemplo de organización podría ser: En un barrio que no cuenta con espacios comunes entre vecinos, estamos proponiendo que armen una sociedad de fomento o unión vecinal. Y si alguna familia en ese barrio quiere ampliar las viviendas otorgadas por el municipio, le proponemos juntarnos en comunidad para que no sea cada vecino haciendo lo que le parece. Entonces, hacemos tres prototipos de posibles ampliaciones y en el marco de la sociedad de fomento o de la asamblea decidimos que prototipo aplicar. Acompañamos

haciendo el cómputo de materiales, el posible presupuesto, hacemos el plano, la parte legal y técnica, como para que con autoconstrucción o autogestión lo puedan hacer. De esa forma, mantenemos una visión del barrio más homogénea y decidida por todos para salir de la lógica "es mi casa, mi propiedad y hago lo que quiero". Hay una función social en toda propiedad. Y eso hay que laburarlo concretamente.

A su vez, en las 16 Unidades Locales de Gestión (ULG) –una instancia de descentralización intermedia entre las localidades del partido y los barrios– estamos trabajando con Consejos Locales, un espacio que estaría entre el Consejo Municipal y las MTyGA. Como para que esa territorialidad, que va a estar representada en el Consejo Municipal con miembros titulares, con voz y voto, sea de cada una de las dieciséis ULG.

Esto, además de que hacemos las Jornadas sobre Hábitat, Vivienda y Ciudad, a modo de asamblea donde nos conocemos y discutimos entre todos y donde el Consejo Municipal puede programar las acciones del año siguiente.

Por otro lado, trabajamos fuerte con el Concejo Deliberante, a través de su Comisión de Tierra, Vivienda, Infraestructura y Saneamiento. Los concejales también integran el Consejo Municipal de Hábitat.

El incipiente vínculo con el sector privado

¿Cómo se relacionan, en el marco de esta estrategia, con las inmobiliarias y el sector privado local?

Cuando llegamos les dijimos a las inmobiliarias: "respetemos las leyes de ordenamiento territorial (la ley 8.912 y la 14.449). Es decir: "no hay más urbanización informal, vender la tierra en pedacitos". Ese acuerdo se ha respetado y sirvió para comenzar a remediar lo realizado en más de veinte años. Ahora la nueva fase se desarrolla en el marco de nuestro recientemente

creado Observatorio Municipal de Políticas Públicas (OMPP), un espacio para la reflexión hacia adentro del municipio, donde nos propusimos pensar en conjunto, integrar a los sectores privados y las inmobiliarias para que las urbanizaciones se desarrollen de manera de integrar a los distintos barrios y comunidades, no de alimentar sectores o zonas polarizadas (barrios cerrados, asentamientos). Desde el OMPP se plantea la necesidad de nuevos instrumentos normativos (nuevo plan de ordenamiento territorial, código, plan estratégico, etc.).

A los actores del sector inmobiliario los estamos convocando, para decirles que la ley 14.449 propone que hagamos vivienda y ciudad de otra manera. Puesto que ellos son los que viabilizan el "ahorro social" de Malvinas, generado por las familias que tienen PyMES, personas que tiene capacidad de ahorro y que hoy tienen ese capital en un banco, lo invitamos a invertirla en la ciudad. Ellos son el nexo con los propietarios y con los inversores. En ese marco estamos armando una reunión con la Cámara Inmobiliaria de Malvinas.

Por otro lado, trabajamos con escribanos. Con ellos hay buena relación, sobre todo con las escribanías locales que trabajan en el marco de la ley 24.374 (de regularización dominial) e integran el Consejo Municipal de Hábitat.

Hasta ahora lo que estamos haciendo con los arquitectos, agrimensores y escribanos es trabajar para armar una política pública con fines de justicia social. Los arquitectos financian consultorios de arquitectura en la localidad de Villa de Mayo todos los sábados, generando respuestas a las familias que lo necesitan. Y la asistencia técnica y profesional está financiada por el colegio de arquitectos.

Lo que facilita la coherencia de esta nueva institucionalidad es el proyecto político, porque sea por filantropía o por justicia social, a todos nos convoca un interés común, la mejora de calidad de vida de nuestro Pueblo.

La necesaria relación con la Provincia y Nación

Saliendo del entramado y la articulación municipal, ¿cómo son las relaciones y vínculos con la Provincia?

Participamos del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, creado por la ley 14.449. Por otro lado, a partir del decreto 358/17 que crea el Registro Nacional de Barrios Populares -RENABAP-, empezamos a trabajar con ellos desde nuestra lógica: de la periferia al centro. La vulnerabilidad social que tiene Malvinas está asentada generalmente en los asentamientos y villas, y es desde esa periferia que trabajamos la ciudad en el proceso de integración socio urbana. En esa línea, llevamos una propuesta de Programa Territorial de Integración Socio Urbana (PTISU), que ampliaba la posibilidad de ejecutar que tenía la Subsecretaría de Tierras, Urbanismo y Vivienda: pasar de un monto que se asignaba sólo a mejorar viviendas, a distribuirlo en 5 % para formación y capacitación, 20 % para asistencia técnica - profesional y 75 % para mejora de viviendas. Esta propuesta la generamos en conjunto con el Consejo Municipal de Hábitat, con el equipo provincial, con nuestro equipo, y lo presentamos en el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat. Tiene una resolución, la número 3, y después lo presentamos para ser financiado por Vidal. Firmamos los convenios, hay una resolución de diciembre del 2017 y otra de enero de 2018 y todavía estamos esperando la transferencia de los fondos desde Provincia.

Y con Nación, ¿en qué articulan?

Con Nación, estamos trabajando en relación al RENABAP, porque encontramos que el instrumento que utilizan es muy deficitario al momento de abordar un barrio, sólo es útil para delimitar un asentamiento y geo-referenciarlo. Les propusimos trabajar juntos incorporando nuestra metodología de abordaje integral, completar toda la información junto con la Provincia, que tiene otro sistema de recabar información, pero que no han venido jamás a sentarse con nosotros. Relevamos respetando las preguntas de la encuesta, junto a la MTyGA del barrio a relevando. La información es

mejor, tiene mayor calidad, y por otro lado el componente cuantitativo, que era un déficit del instrumento de RENABAP, mejora muchísimo.

Empezamos hace cuatro meses y ya fuimos a varios asentamientos y villas. Un barrio por ejemplo fue relevado en un 100 %, ya tiene plano de mensura y sub división y está en proceso de escrituración. De acá a fin de año vamos por los 52 barrios (la totalidad de los asentamientos y villas de Malvinas Argentinas) y hay 25 compañeros que están siendo entrenados para eso. Otra vez, en comunidad, con el municipio, organizaciones y movimientos sociales.

Financiamiento de la intervención sociourbana, más allá de las arcas municipales

Los proyectos de intervención socio urbana ¿qué líneas de financiamiento tienen, además del municipal?

El abordaje integral para la integración socio urbana, se financia desde el municipio.

Pero además, pusimos en marcha la Diplomatura en Hábitat y Economía Social junto con la UNPAZ, para formar operadores socio territoriales que actúen en las MTyGA y las ULG. Es el Estado y las familias en comunidad estudiando juntos sobre economía, derechos, hábitat, ciudad. Y en ese esquema, la evaluación -aún parcial de ese proceso- es que transforma la subjetividad de las personas, sobre cómo mirar los temas del conflicto por la tierra, empezar a ver elementos nuevos en un análisis sobre la economía, el hábitat y la ciudad. La posición que "naturalmente" tomás sobre el derecho a la vivienda empieza a modificarse.

Apostamos mucho a los 25 o 30 operadores socio comunitarios que laburan en las comunidades, que son quienes participan de la Diplo y van a tener las herramientas de diseño participativo para generar los proyectos que

promuevan la Justicia Social, a partir de resolver el par necesidad / derecho. El financiamiento que tenemos para la Diplomatura es parte de ese 5 % del PITSU que presentamos (y aún no recibimos), destinado a formación y capacitación.

Y respecto de este punto, consideramos que la capacitación y la formación merece amplios espacios: dispositivos de tecnicatura, diplomatura, módulos para autoconstructores, entrenamiento a los trabajadores del municipio, entrenamiento en topografía, etc.

También financiamos -no como subsidio, sino como crédito subsidiado- a todo barrio que quiera hacer plano de mensura y subdivisión. Vamos con los agrimensores y el equipo municipal y armamos los planos. Le pagamos al agrimensor y el barrio lo devuelve en cuotas. Es un crédito a tasa cero que habilita a que muchos barrios hagan eso, sobre todo las urbanizaciones informales. Y lo que sí hacemos sin dinero, es relevar y avanzar en la escrituración social. O por lo menos en la tenencia, por eso el certificado de tenencia y posesión familiar es tan importante.

El componente de 20% de asistencia técnica de los PITSU, en este caso, es para medir parcelas en asentamientos y villas. El porcentaje de asistencia técnica permite que incorporemos al municipio 1.300 partidas que significarán 1.300 escrituras para los vecinos en asentamientos y villas, en la periferia de Malvinas para llegar, en esta primer etapa, a 16 barrios populares de un total de 52.

¿Qué rol juega en estas líneas de trabajo el proyecto que están desarrollando con el Observatorio del Conurbano del ICO-UNGS?

Consiste en acompañar el proyecto de ordenanza Tierra Nuestra, que hemos impulsado y que crea el Certificado de Tenencia Segura y Posesión de la Vivienda Familiar.

La Dirección Municipal crea una base de datos a inicios del 2016, donde cada familia que inicia el trámite de regularización dominial, de escrituración social o en el marco de alguna otra ley, está registrada en el Municipio. Y si se dan ciertas particularidades, a esa persona se le entrega el certificado de posesión familiar. Este certificado para nosotros es importante para reclamar los servicios públicos, o por alguna eventualidad de que surja, por ejemplo, un posible heredero que reclame la propiedad, desde el lado del título. Desde el derecho a la vivienda puede defenderse con pruebas que avalen que está viviendo ahí por lo menos desde el 2005 hasta acá.

Entonces, lo que estamos construyendo y lo que están colaborando los compañeros del Observatorio del Conurbano con el proyecto "Hábitat y Conocimiento", es que el registro esté georeferenciado, que podamos tener esa información en una base de datos virtual y que sea ágil para las familias en caso de conflictos por la tierra.

De este modo, esta iniciativa se enmarca en ese proyecto de ordenanza que generamos en relación al derecho de la vivienda, la ciudad y la tierra, que también crea el Registro de Barrios Populares. Otro eje del proyecto es en relación a las organizaciones sociales. En Malvinas detectamos muchas organizaciones, pero no vinculadas al hábitat. Estamos armando un registro de organizaciones, de grupos que les interese la agenda del hábitat y la economía social.

A problemas estructurales, soluciones multiactorales

¿Hay formas de construir soluciones estructurales que colaboren en la integración sociourbana?

Me parece que tenemos que discutir estructuras. Tenemos que dar una discusión sobre el compromiso de los sectores técnico y profesional, donde el centro del debate sea la ciudad, no el barrio marginal. Creo que falta vocación, porque es difícil en este contexto que te financie en la universidad

un espacio de síntesis entre saberes populares y técnicos. Esta tarea se da solo por vocación y compromiso de los actores, es lo que falta para crear un espacio en donde empecemos a producir conocimiento a partir de la síntesis entre los saberes populares, los saberes técnicos y los saberes profesionales.

Lo que tenemos que lograr es el compromiso de los actores, del Colegio de Agrimensores, de arquitectos, escribanos, universidades, escuelas técnicas, es lo mínimo para avanzar en ese sentido. Es necesario un cambio de lógica en relación a lo que es la vivienda, el barrio, la Ciudad. Volver a entender el rol social de la propiedad (que está en la Constitución del '49), que el capital no sea el único actor que decide el desarrollo de las ciudades, porque eso en el corto o mediano plazo genera desigualdad y problemas ambientales.

Vemos al conurbano como un territorio de posguerra, como si una guerra interminable de baja intensidad hubiera pasado y no lo percibimos. Pasaron diferentes bombardeos, y en vez de estar pensando cómo reconstruimos nuestras ciudades, cómo hacemos ciudad, seguimos pensando desde la lógica del capital, para ver cómo valorizamos y cómo acumulamos (las pocas familias que son dueñas de todo) a partir de producir "casitas" con el mercado inmobiliario.

Todos queremos incorporar nuevos edificios y tecnologías pero no podemos hacerlo a costa de expulsar a una parte de las familias del distrito.