

Dictamen N° 39

ACERCA DE LA PROBLEMÁTICA DEL HABITAT

Santa Fe, 19 de septiembre de 2011

VISTO:

Que desde hace mucho tiempo la problemática del hábitat afecta amplios sectores de la sociedad argentina en general y santafesina en particular, sectores que no pueden acceder a viviendas dignas.

Que la problemática del hábitat, lejos de disminuir por el ciclo de crecimiento económico de esta última década, en la realidad se está acrecentando.

Que la problemática del hábitat se ha transformado en la cuestión de inequidad social que más amplias capas de la población afecta, conjuntamente con las problemáticas de salud, educación y seguridad, atravesando a muy amplios y diversos sectores en las grandes ciudades y en el interior rural. (Pasando por sectores medios profesionales, asalariados formales e informales cuenta propistas, hasta llegar a sectores carecientes crónicos).

Que la vivienda es una de las problemáticas sociales que más malestar genera.

Que los programas llevados adelante por el Estado Nacional y los Estados Provinciales y Municipales no han podido revertir esta problemática.

Que el mecanismo tradicional de transferencia descentralizada y automática de fondos de la Nación a las provincias (FO.NA.VI.) está perdiendo peso en el total de las transferencias a las provincias, y que toman cada vez más peso económico las transferencias determinadas en forma centralizada desde el Gobierno Nacional, sin ningún criterio objetivo que lo justifique, y que este esquema ha resultado fuertemente discriminatorio para nuestra provincia desde el año 2007 a la fecha.

Que la resolución de esta problemática implica disponer y generar recursos económicos mucho más importantes que los dispuestos hasta ahora, y por un período muy largo de tiempo, para poder revertir y disminuir la misma en forma sustancial.

Que la imposibilidad (Ley nacional 25.561) de reajustar las cuotas de las viviendas asignadas hasta el año 2002, en la actualidad los beneficiarios están abonando valores de cuotas casi irrisorios, lo que hace cada vez más dificultoso recuperar inversión para construir nuevas viviendas.

Que esta problemática tiene un importante grado de complejidad e implica el abordaje mediante un paquete de políticas, según la realidad socio-económica de quien se quiere atender.

Así, a modo de ejemplo, nos encontramos al menos con 6 situaciones diferentes:

1. Las familias que viven en asentamientos irregulares, en donde hay que intervenir en forma integral en tres aspectos:
 - 1.a.- Reurbanizando, es decir, abriendo calles, instalando centros de salud, comisarías, escuelas y redes de servicios, como agua, cloacas, gas, electricidad
 - 1.b.- Construyendo infraestructuras mínimas hacia el interior de las viviendas, como cocina, baños, servicios.
 - 1.c.- luchando contra la marginalidad, vía planes integrales de capacitación laboral, políticas sociales coordinadas entre municipio, provincia y nación, para que a cada persona se la apoye en forma integral a través de un padrón único de beneficiarios de planes sociales, que como mínimo contemple:, apoyo a menores en riesgo, madres adolescentes, mujeres solas, adultos mayores sin ayuda, y planes de autoconstrucción.
2. Planes para quienes tienen trabajo y pueden pagar una cuota similar a un alquiler, donde *va de suyo* que si las cuotas se cobran a valores reales se realimenta el fondo para seguir construyendo viviendas.
3. Planes de vivienda para quienes poseen terrenos y/o casas viejas y necesitan apoyo económico para ampliar o mejorar la calidad de su vivienda actual.
4. Planes de créditos a 20 años, para quienes tienen capacidad de pago de crédito ya que con las tasas actuales de los organismos financieros, debido a la inflación, los montos de crédito que se consiguen son muy bajos y resultan insuficientes para construir una vivienda con las instalaciones básicas.
5. Planes para situaciones específicas, en donde se debe atender con un subsidio explícito a un beneficiario que no puede ser clasificado en alguna de las alternativas anteriores, fundamentalmente por no tener capacidad real de pago.
6. Programas integrales para atender las necesidades de los habitantes de las pequeñas localidades eminentemente rurales de la provincia, que por falta de alternativas laborales, de capacitación laboral, falta de servicios educativos, de salud, culturales e infraestructura, emigran a las grandes ciudades

Y CONSIDERANDO:

Que conforma a lo dispuesto por el Decreto 1029 del 15 de abril de 2008 que creó este Consejo Consultivo, el mismo es competente para emitir el presente dictamen (Art 2, Punto 2.3)

Que este Consejo considera que la problemática del hábitat implica un esfuerzo adicional y coordinado, y que su resolución hace necesario repensar las prácticas y mecanismos estatales sostenidos hasta hoy.

Que se hace necesario profundizar el abordaje con una mirada multidisciplinaria, que excede lo estrictamente arquitectónico ó el abordaje desde la ingeniería tradicional.

Que sólo se logrará revertir esta problemática con un amplio y efectivo apoyo social y político, y con acciones de largo aliento y sostenibles en el tiempo que permitan generar recursos en tierras y dinero.

El CONSEJO CONSULTIVO PARA EL CRECIMIENTO DE SANTA FE emite el siguiente dictamen:

1. Recomendamos al Sr. Gobernador realizar un informe analítico de la problemática actual y de la tendencia futura.
2. Que con este material se realice una amplia convocatoria a todos los sectores sociales, políticos y económicos de la Provincia, para generar un espacio de sensibilización, diálogo y elaboración de propuestas, apuntando a lograr amplios consensos que permitan definir políticas de estado a mediano y largo plazo para corregir esta problemática.
3. Que es imprescindible recuperar y conformar un banco de tierras públicas, para considerar los recursos con que se cuenta y como punto de partida para las acciones de construcción.
4. Que los Municipios y Comunas deben participar activamente en la recuperación y constitución de tierras para fines sociales, a través de sus proyectos de Ordenamiento urbanos y uso del suelo.
5. Que se debe recuperar la herramienta de la imposición “Contribución de mejoras” en los inmuebles particulares que por obras de infraestructura del estado Nacional, Provincial y Municipal se beneficien con un incremento de su valor, y que estos fondos ingresados a las arcas estatales se afecten a un fondo para: mejorar infraestructura, compra de tierra, financiación de créditos para reformas y a la construcción de más viviendas sociales.
6. Que se debe estudiar una recategorización a fondo de los avalúos con que se determinan los montos de impuestos inmobiliarios a pagar, y que el aumento que se genere en la recaudación de la provincia y los municipios y las comunas (que por coparticipación reciben en forma automática el 50% del impuesto inmobiliario) se comprometan a afectar a un fondo para mejorar infraestructura, compra de tierra, financiación de créditos para reformas y a la construcción de más viviendas sociales.
7. Que las cuotas a las que se financian las viviendas sociales, lotes, e infraestructura, contemplen un esquema de actualización que por un lado no haga impagable su cuota, pero que en el otro extremo no transforme las cuotas en montos simbólicos, y en ese sentido entendemos que el mejor criterio **es adoptar un valor de actualización referenciado en el incremento del valor promedio de los salarios**. Una política sostenida de recupero de cuotas, a valor salario, puede permitir en diez años incrementar la cantidad anual de viviendas construidas en más de un 70%.
8. Que sugerimos acelerar los procesos conjuntos de actualización de los catastros de los Municipios y la Pcia a fin de incorporar las mejoras, ampliaciones y nuevas construcciones en forma inmediata apuntando a generar mayores recursos para el fondo para mejorar infraestructura, compra de tierra, financiación de créditos para reformas y a la construcción de más viviendas sociales. Asimismo esto permitiría recuperar para el Estado los inmuebles

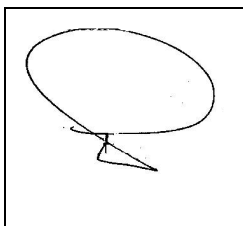
abandonados por sus dueños, lo que permitirá incrementar el Banco de tierras

9. Evaluar el impacto de aplicar ingresos brutos a algunas actividades de la construcción, como por ejemplo: viviendas de mayores superficies, pero teniendo en cuenta que la construcción tiene un efecto multiplicador que la introducción de ingreso brutos puede desalentar.
10. Que dada la magnitud de fondos necesarios, se hace imprescindible pensar en diversas formas de financiación, y que en ese sentido se debe analizar con mucho cuidado la alternativa de ahorro previo por parte de los futuros beneficiarios, tomando como ejemplo a estudiar, entre otras, las experiencias exitosas que se pueden conocer en nuestra provincia desde el sector privado.
11. Recomendamos analizar la alternativa de subsidio parcial o total, de tasa de interés, para incrementar monto de crédito y plazo para los sectores con capacidad de pago. En este sentido sugerimos que en el análisis de costo beneficio, se tenga además, en cuenta el recupero indirecto del ingreso publico, generado por la mayor actividad económica generada en la construcción de viviendas o departamentos con tasa subsidiada.
12. Se debe insistir en sensibilizar a la población en el aspecto de la regularización dominial. Tanto en las viviendas sociales, que desde el Estado no se han escriturado durante décadas, como en las urbanizaciones privadas para vivienda única, aspectos que cuentan con marcos legales específicos (Ley Nacional de regularización dominial, N°24.374) y estructuras administrativas en muchas provincias para llevarlos adelante. Una persona con títulos de propiedad perfectos, cuida más su vivienda y su entorno, puede además solicitar crédito para mejorar su casa -que la revaloriza-, puede hacer crecer su vivienda hacia arriba o hacia atrás y darle solución habitacional a un familiar, puede venderla logrando un valor mayor, etc.
13. Los planes de mejora del hábitat para sectores carenciados deben incluir el aprovechamiento de mano de obra de las familias beneficiadas y programas previos de formación en distintos oficios relacionados con la construcción. Además, deben contemplar el pago de cuotas a valores acordes a la capacidad de pago que permitan alimentar el fondo de desarrollo del hábitat.
14. Que es imprescindible elaborar y actualizar permanente un padrón único de beneficiarios de planes sociales, conjuntamente con los Municipios, y la Nación, que permita establecer que ayudas por diversos planes y estamentos estatales recibe cada persona, y que permita atender así, con estricta justicia, con subsidios explícitos a las personas verdaderamente necesitadas de vivienda, y que no tengan capacidad de pago.
15. Sensibilizar a los municipios y comunas, en el sentido de que para facilitar la solución del hábitat se deben achicar las medidas mínimas de los lotes para construir viviendas. El concepto de densificación de unidades habitacionales por unidad de superficie debe ser enfatizado, por las economías que resultan en gasto de infraestructura y mantenimiento urbano.
16. La descentralización funcional del estado provincial a través de los Nodos, los programas de desarrollo y capacitación laboral local, la extensión de redes de agua potable, la inauguración de centros de atención primaria y la red de hospitales de media y alta complejidad descentralizados, la inversión en redes de energía, la creación de escuelas secundarias en el interior, son todas políticas que apuntan a retener a la población en localidades más pequeñas, y en ese sentido recomendamos sostenerlas en forma integral y

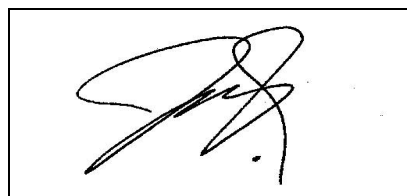
profundizarlas como forma de mejora del hábitat y como forma de retener población y evitar emigración.

17. Que es imprescindible que se atempere la desigualdad de aportes del Tesoro Nacional en los fondos de distribución no automática a nuestra provincia, y en ese sentido sugerimos que se den a difusión los datos de las transferencias de la Nación, y se invite a las fuerzas políticas y sociales a participar de un pedido formal al Gobierno Nacional para corregirlas.

Tal es nuestro Dictamen preliminar sobre esta materia que sometemos a la consideración del Señor Gobernador.



Esteban Hernández
Secretario



Luis A. Carello
Presidente

