

## El rol del Estado y la vivienda social (por Ana Maria Mereatur)



**Ana Maria Mereatur**  
Secretaria Técnica - Consejo Nacional de la Vivienda

La política de vivienda es aquella que tiene un verdadero compromiso social que se adecue a las distintas necesidades habitacionales de la población y de todos los sectores que la integran, sin exclusiones teniendo en cuenta los niveles de marginalidad de cada uno de ellos. Desde nuestra Constitución es su artículo 14 bis que cita el derecho de todo ciudadano a acceder a una vivienda digna pasando por todo un plexo legal que enumera fuentes de financiamiento, características constructivas, etc se ha legislado desde 1971 sobre este tema sensible a nuestros sentimientos. El Sistema de Vivienda en nuestro País es Federal por naturaleza, es decir cada provincia delinea su propia estrategia acorde a sus decisiones, pero en este último período de gestión gubernamental en el orden nacional, se ha querido atacar el déficit tanto cuantitativo (unidades nuevas) y el cualitativo (unidades recuperables) que ascienden a 2.640.000 unidades entre ambos conceptos. Los fondos del Fonavi son distribuidos automáticamente a las provincias de acuerdo a coeficientes previamente establecidos siendo específicos en cuanto a su destino. Son exclusivamente destinados a vivienda para ciudadanos de recursos insuficientes. Esta coparticipación la establece la ley 24464 de 1995 denominada Sistema Federal de Vivienda.

### Este Sistema abarca tres niveles de gestión:

- 1) Nivel Nacional:** Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; quien transfiere los recursos a las provincias y los audita
- 2) Nivel provincial:** Organismos de Viviendas: administran recursos específicos, proyecta, contrata, fiscaliza la construcción de viviendas. Adjudica a los beneficiarios en base a un registro de postulantes. Recupera las cuotas de los adjudicatarios.
- 3) Nivel Municipal:** Comprende a las organizaciones sin fines de lucro. La responsabilidad del Estado es atender la demanda creciente y el rol social; solucionar el déficit, invertir en nuevas obras y mantener la fuente laboral. Por este sistema, desde 1975 hasta el año 2003, se han construido 915 mil unidades aproximadamente. Pero a este ritmo no se cubre el crecimiento vegetativo de la población que es de 120 mil hogares al año. Los fondos para vivienda social están incorporados en el presupuesto nacional y a partir del año 2005 se comienzan a asignar, además de las partidas del FONAVI provenientes de recaudación genuina (impuesto a los combustibles), partidas originadas en transferencias del tesoro denominados planes federales, que marca una diferencia en recursos destinados a vivienda social. Los fondos hasta el año 2004 no superaban los 900 millones de pesos. Actualmente y para 2006 están previstos alrededor de 2.500 millones de pesos. Estas partidas tienden a atender los diferentes problemas en materia de vivienda acorde a las necesidades que presenta la demanda actual. Acorde a la premisa cubrir déficit y generar empleo formal, además de mejorar el hábitat y contribuir a la inclusión social se han acordado entre la Nación y las provincias los siguientes planes entre otros:

### Programa Federal de Reactivación de viviendas

Dirigido a aquellas obras paralizadas como consecuencia de la crisis. A los fondos del Fonavi que se distribuían a las provincias desde la Nación se sumaron aportes no reintegrables entre un 30 y un 50 por ciento a los efectos de reactivar el proceso de construcción.

### Programa Federal de Emergencia Habitacional

Tiene por finalidad atender a solucionar la emergencia habitacional y laboral en áreas urbanas. Utilizando a los beneficiarios de planes de jefes y jefas de hogar bajo la forma de cooperativas de trabajo. Permitiendo la reinserción social y laboral. Apunta a disminuir política social de asistencia incorporado empleo formal.

### Programa Federal de Solidaridad Habitacional

Tiene a dar solución a los grandes desequilibrios regionales. La situación más dramática se encuentra en el norte de nuestro País, en la que se concentra el mayor porcentaje de necesidades básicas insatisfechas. Este programa atiende también a crisis laboral prevé la construcción de viviendas e infraestructura con la incorporación de planes de trabajo Jefes y Jefas de hogar o mano de obra desocupada por lo menos de un cincuenta por ciento del personal a incorporar por parte de las empresas constructoras.

### Programa Federal de Construcción de Viviendas Etapa I

Se decidió la construcción de 120 mil viviendas con una inversión inicial de 3.875.000.000 pesos, fortaleciendo de esta manera el sector habitacional.

### Programa Federal de Construcción de Viviendas Etapa II

En agosto de 2005 se firmó un convenio entre Nación y Provincias tendiente a dar continuidad a la política de vivienda. Se otorgaron a las jurisdicciones provinciales 300.000 viviendas distribuidas en función del déficit y del NBI. Se ha dispuesto una inversión inicial de 1.7.401.900.000 pesos. Es un plan plurianual financiado con fondos no reintegrables por partes de las provincias pero como en todos los casos con el objetivo de que los adjudicatarios, teniendo en cuenta el principio de solidaridad, cumplan con el reintegro de su cuota.

### Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas: Mejor Vivir.

El Gobierno Nacional con esta operatoria procura resolver el problema de un ochenta por ciento de hogares con dificultades habitacionales que son alrededor de 2 millones y que solamente necesitan que SLI vivienda sea mejorada, refaccionada. Se han dispuesto 140 mil mejoramientos.

### Programa de Fortalecimiento de Recuperos de cuotas de viviendas:

Como su denominación lo indica el programa tiende a apuntalar la tarea de los Institutos Provinciales de Viviendas en cuanto al recupero de cuotas para que se provean tanto de tecnología como de recursos humanos para darle eficiencia a la tarea de recuperar inversiones; siempre teniendo en cuenta la definición de cartera social y cartera de crédito, analizando quién y cuánto se puede recuperar y cumplir el rol social.

### Subprograma de Urbanización de Villas y Asentamientos precarios:

Las acciones de este programa están dirigidas a Villas y Asentamientos Precarios en terrenos no inundables y cuya situación de dominio permita la regularización dominial y abarca regularización dominial, redes de infraestructura, apertura de calles internas, construcción de viviendas nuevas para reemplazar las irrecuperables, mejoramiento de viviendas existentes. La participación de los Municipios es importantísima ya que provee las tierras lícitas y contrata. Esta dirigido especialmente al conurbano bonaerense. Asimismo existen diferentes programas gestionado a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación como Subprograma Federal para el mejoramiento de Hábitat Urbano, Programa de Mejoramientos de Barrios, Programa de Provisión de Agua Potable, de desarrollo de áreas fronterizas etc. Todo lo enumerado tendiente a buscar soluciones en los distintos flancos de la sociedad y centrarse en el ser humano teniendo en cuenta los aspectos socioculturales, territoriales, económicos.

La Secretaría de Obras Públicas de la Nación, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Consejo Nacional de la Vivienda tienen un desafío por delante de actuar coordinadamente en el marco del sistema federal de vivienda y materializar lo expuesto en el corto y mediano plazo, pensando en una estrategia global para enfrentar el déficit que sufre nuestra población y que como Gobierno se debe enfrentar.