

Programa Federal de mejoramiento de Viviendas “Mejor Vivir”

En la ciudad de Buenos Aires se están reparando más de 1.800 viviendas, ya se iniciaron obras de refacción en las partes comunes de más de 50 edificios y otros 130 se encuentran tramitando en el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) el comienzo de sus arreglos.

Esto se debe a que el IVC tiene en marcha el Programa Mejor Vivir, destinado a recuperar el parque habitacional de la ciudad deteriorado por el paso del tiempo y la falta de mantenimiento. A través de este programa se ofrecen créditos a aquellas familias propietarias de viviendas individuales o a consorcios que debido a la crisis de los últimos años no pudieron mantener sus viviendas o partes comunes de edificios en condiciones de habitabilidad mínima.

Las viviendas a reparar deben tener una antigüedad no menor a 30 años y no deben haber sido construidas o adquiridas con fondos de la ex Comisión Municipal de la Vivienda, el IVC o el FONAVI.

Este programa cuenta con el financiamiento del Gobierno nacional a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. La Nación otorgó de esta manera a la ciudad un cupo de 4.550 créditos.

Para desarrollarlo se procuraron los mecanismos que permitieran determinar una metodología que represente una forma de gestión innovadora debido a la necesidad de adecuar la modalidad del programa establecida para todo el país a la realidad de los porteños.

El IVC recibió al inicio de la operatoria un total de 2.679 inscriptos para créditos individuales y 300 para consorcios. En la

actualidad ya se aprobaron 2.075 créditos individuales de los cuales se iniciaron obras en 1.826 viviendas. De los 300 consorcios inscriptos, 184 tienen documentación en proceso y 51 ya iniciaron obra.

Además, en la modalidad de créditos a consorcios se incorpora el convenio firmado con la Secretaría de Seguridad porteña para ejecutar, en conjunto con la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, reparaciones de edificios en el marco de la Ley N° 257 (de preservación de frentes, balcones y salientes), con un cupo de 25 millones de pesos.

Con este convenio el programa adquiere un perfil más específico debido a que dicha ley obliga al Ejecutivo de la ciudad de Buenos Aires a prever mecanismos para facilitar su cumplimiento.

Por otra parte, con este programa se están recuperando edificios que son Patrimonio Cultural de la ciudad. Al respecto, el IVC está trabajando en conjunto con el Ministerio de Cultura para dar cumplimiento a la Ley 1227 de Patrimonio Cultural.

En todos los casos las mejoras solicitadas se encuadran en lo que el Código de Edificación plantea como “Aviso de Obra”. Se trata de obras de poca envergadura tales como instalaciones eléctricas, instalaciones de gas, revoques, pintura, instalaciones sanitarias, cubiertas, artefactos, filtraciones de humedad, etc..

Las obras se ejecutan con fondos del Plan Federal de Mejora de Viviendas y la financiación se realiza mediante la firma de un documento a favor del IVC pagadero en cuotas mensuales en un plazo no mayor a 30 años y con una tasa de interés del 0%. El monto máximo de las obras a realizar es de \$18.900 por unidad funcional.





Las obras son ejecutadas por empresas privadas que deben estar inscriptas en el Registro de Pymes de la construcción creado por el IVC. Para formar parte de este listado las sociedades y/o entidades intermedias deben contar con un representante técnico con capacidad para la ejecución de las obras (arquitecto, ingeniero y maestro mayor de obras), y estar inscriptas en el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción, la Administración Federal de Ingresos Públicos y la Dirección General de Rentas.

Además, el IVC firmó un convenio con los Consejos Profesionales de Arquitectura, Ingeniería Civil e Ingeniería Industrial, con el objetivo de contratar (mediante sorteo público entre la matrícula inscripta) a más de 180 profesionales de la construcción a fin de que estos realicen la verificación de las obras.



Esto ha permitido la reinserción de la matrícula profesional en un campo del hábitat que solía resolverse sin intervención profesional, dando así una cobertura más amplia a los vecinos y permitiendo a los profesionales verificar y resolver una modalidad de su práctica profesional indispensable para la correcta resolución del problema del hábitat en la ciudad.

● ¿Cómo se implementa el programa?

- La familia solicita el crédito.
- El IVC envía un profesional (ingeniero, arquitecto o maestro mayor de obras) que elabora un diagnóstico de la vivienda y un presupuesto con las mejoras a realizar.
- El solicitante elige una empresa constructora del Registro Público de Pymes que se ha confeccionado en el IVC para esta operatoria.
- El IVC otorga el crédito personal (no hipotecario) al solicitante.
- El solicitante firma un contrato de locación de obra privado con la empresa elegida.
- El otorgamiento del crédito se hace efectivo mediante un convenio entre el IVC y el solicitante por el cual el organismo le paga a la empresa constructora elegida, por cuenta y orden del solicitante, de acuerdo a los certificados de avance de las obras.
- El profesional que realizó el presupuesto es el mismo que hace el seguimiento de las obras desde el IVC.
- Una vez terminada la obra el solicitante acuerda su plan de pago y a los 30 días comienza a reintegrar el crédito. El plazo máximo es de 30 años con el 0% de interés.

Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta

El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) de Buenos Aires está trabajando en el Núcleo Habitacional Transitorio (NHT) Zavaleta a fin de urbanizar el barrio. En la actualidad viven 2.800 personas en casi 600 viviendas.

La primera etapa del programa secuencial de urbanización del NHT Zavaleta prevé la construcción de 300 viviendas de las cuales 188 ya están terminadas, 64 en proceso de terminación y 48 próximas a iniciarse.

Este emprendimiento se desarrolla en una superficie de 1,84 ha. que se distribuye en seis manzanas con infraestructura completa, de las cuales 4 están destinadas a viviendas colectivas que se desarrollan en edificios de 16 unidades cada uno, construidos en Planta Baja y 3 Pisos. Las 2 manzanas restantes se destinan a viviendas individuales con unidades de 4 y 5 dormitorios.

El NHT Zavaleta fue creado en el año 1968 bajo la dictadura del Gral. Onganía. Un año antes se dictó la Ley 17.605, que disponía un plan para la "Erradicación de las villas de emergencia de Capital Federal y Gran Buenos Aires". Este plan encontraba justificación política en las inundaciones de octubre de ese año que afectaron especialmente a las villas ubicadas en las zonas bajas de las cuencas de los ríos Reconquista y Matanza.

En este marco se implementó un programa complementario que preveía la construcción de 8.000 viviendas en 17 Núcleos Habitacionales Transitorios. Los NHT eran concebidos como barrios de tránsito para los habitantes de las villas que serían trasladados a sus nuevas viviendas.

La conformación de estos NHT encerraba el concepto de "readaptación" de sus habitantes, es decir, que implicaba la consideración de los villeros como "incivilizados" cuyos códigos de conducta debían ser mejorados hasta conseguir la adapta-

ción a la civilización a través de las conductas consideradas correctas y moralmente aceptadas.

De esta manera, las villas eran erradicadas y los habitantes debían tener el destino final en los nuevos núcleos habitacionales definitivos, luego de haber pasado por los NHT y haber desarrollado nuevas pautas de vida.

Con el advenimiento de la democracia en 1983 se conformó una Comisión Vecinal elegida entre los vecinos, que actualmente preside el Sr. Oscar Wagener.

La población del barrio está formada por un gran porcentaje de la población original y por sus descendientes que, al conformar nuevos grupos familiares, adquirieron viviendas aleatorias. Esta es la población que será la adjudicataria en la primera etapa del programa.

En la actualidad, la ciudad de Buenos Aires tiene en ejecución más de 1.300 viviendas en villas y otras 750 en proyecto (próximas a licitarse), que son parte del proceso de urbanización de estos barrios.

