



CASAS NEUQUINAS: VIVIENDAS, AMPLIACIONES Y MEJORAMIENTOS

MÁS CASAS, MÁS DIGNIDAD

"Convivir es confluir; confluir en temas, en ideas centrales, en los objetivos básicos que tienen que ser las coincidencias para que pueda funcionar una provincia y una república"(*). Un objetivo central de Neuquén en el bicentenario es dignificar a todos sus pobladores –neuquinos, argentinos y extranjeros– con la vivienda propia. Así se implementan diversos programas que apuntan a cubrir la alta demanda habitacional.

Doscientos años de independencia y un solo propósito: dignificar a los pobladores que residen en tierra neuquina con la casa propia. La región del Neuquén fue lugar de arraigo de la cultura aborígen y desde el siglo XIX vivió el proceso de poblamiento de inmigrantes chilenos y grupos indígenas atraídos por los asentamientos militares, el tendido del ferrocarril hasta Zapala y la exploración y explotación de hidrocarburos.

El 12 de agosto de 1954 el Congreso Nacional aprobó la Ley N° 14.315 Orgánica de los Territorios Nacionales. El 15 de junio de 1955 el Congreso Nacional sancionó la Ley N°14.408, promulgada por el Poder Ejecutivo Nacional el día 28, por la cual se creó la provincia del Neuquén. Por el decreto ley N° 4.347 del 26 de abril de 1957 se facultó a los comisionados federales a convocar al pueblo de las nuevas provincias para que elijan los convencionales que procederían a dictar sus constituciones. En el marco del bicentenario, el go-

bierno de la provincia, a través del área de Obras Públicas, ha definido los organismos estratégicos que de forma mancomunada y a través de programas específicos, que se ejecutan con financiamiento de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y/o provinciales, apuntan a cubrir las demandas habitacionales de cada sector de la provincia.

El 31 de octubre de 1977, por Ley provincial N° 1043, se creó el **Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo (I.P.V.U.)**, con el único objetivo de procurar la solución integral del problema habitacional y de la planificación urbana. Considerando las particularidades de la región y de cada localidad, brinda una respuesta en el diseño, la construcción y la adjudicación de acuerdo a una política global enmarcada en los lineamientos que sobre la materia formulan los gobiernos nacional (Ley N° 21581) y provincial.

En el año 2004, por Ley 2460, se crea la **Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS)**, que permite otorgar asistencia crediticia y/o

financiera para la construcción o adquisición de la vivienda propia y única con la finalidad de satisfacer las necesidades habitacionales procurando un desarrollo urbano armónico de las localidades de la provincia y una mejor calidad de vida a los neuquinos.

ADUS implementa un modelo innovador en la financiación de viviendas con la finalidad de brindar la solución habitacional por medio de los créditos individuales y/o mancomunados con financiación nacional o provincial. El financiamiento se canaliza a través de entidades intermedias sólidas y responsables legalmente constituidas, arraigadas en el medio, que constituyen fideicomiso cuyos beneficiarios son los futuros adjudicatarios de los créditos y de la solución habitacional.

La adjudicación de las obras a las empresas constructoras se realiza por licitación pública, el director de la obra es contratado por la entidad intermedia y asume la representación de los adjudicatarios, haciéndose responsable de la calidad de los trabajos.



A través de auditores externos de la ADUS se verifican los avances de obra y se liberan los distintos tramos del crédito a través del Banco Provincia del Neuquén (BPN). Una vez terminada la obra, los beneficiarios reciben su vivienda y el título de propiedad con la correspondiente hipoteca, garantizando de esta forma el recupero, realimentando a su vez el sistema.

Actualmente la agencia provincial ejecuta los programas con financiamiento nacional con esta metodología de instrumentación. Entre ellos se destacan: "Programa Federal de Construcción de Viviendas"; "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas", Programa Federal "Techo Digno" y los que se detallan a continuación:

Mejor Vivir

Este programa federal de mejoramiento habitacional está destinado a aquellos habitantes que, por sus condiciones de bajos ingresos, no cuentan con los recursos para realizar mejoras y/o ampliaciones de viviendas. Se trata del beneficio de una casa única.

Urbanización de Villas y Asentamientos

En la provincia, el subprograma Mejoramientos está trabajando en 12 viviendas de la Cuenca XV –barrio periférico del oeste de Neuquén capital– incluye a pobladores que residen en las zonas mencionadas y que cuentan con una vivienda pero necesitan una mejora o ampliación en la misma.

Además de los que cuentan con financiamiento provincial, que comprenden:

Programa de Autoconstrucción

Con financiamiento provincial se beneficia a pobladores que no cuentan con recursos para ejecutar la vivienda propia, en especial madres solteras, a quienes se les entrega el material, se les brinda asesoramiento técnico y se pretende que los beneficiarios ejecuten sus propias soluciones habitacionales.

También se ejecuta en la provincia el programa de **Mejoramientos Varios Dispersos**, que beneficia a pobladores con alta vulnerabilidad social, para quienes es imprescindible realizar mejoras en su hábitat y de ese modo aumentar el nivel de su calidad de vida. Este tipo de trabajos se desarrolla en todo el territorio provincial.

Mediante el programa de **Asistencia para Soluciones Habitacionales** se otorgan créditos individuales hipotecarios con el fin de realizar ampliaciones y modificaciones a viviendas.

Programa similar es el **FOVINEU** (Fondo para la Vivienda Neuquina – Ley provincial N° 1903), que otorga créditos individuales y/o subsidios con el fin de realizar ampliaciones, refacciones y/o construcción, destinado a sectores de alta vulnerabilidad social, dándose prioridad a casos de discapacidad y/o enfermedades.



Urbanización Cuenca XVI

Ubicado en el oeste de la ciudad capital, este sector –cercano a segmentos ya urbanizados o en proceso de urbanización– es la única tierra con la que cuenta el IPVU para planificar una importante solución a las necesidades habitacionales de la población, con una cantidad de 1.500 lotes proyectados antes de diciembre de 2011. Vale destacar que este programa permitirá consolidar urbanizaciones de la zona que se beneficien con las obras pluvioaluvionales que se realizarán al pie de la zona de bardas ubicada al norte de la cuenca XVI y que a través de un proyecto que contrató el IPVU –el PROMEBBA (Programa de Mejoramiento Barrial)– puede gestionar los fondos para financiar parte de las mismas. Esto proveerá la seguridad necesaria para el sector.

Viviendas de la Corporación Forestal Neuquina (CORFONE)

Otra opción en la construcción de viviendas, que ya está en marcha, es fabricarlas con madera de raleo. El fin último de este pro-



grama es apoyar e impulsar el desarrollo industrial de la explotación forestal del interior de la provincia y diversificar las alternativas de resolución del déficit habitacional. Vale destacar el proceso constructivo "dinamizador de las economías locales", que comienza con una adecuada explotación forestal mediante la extracción de troncos por raleo, sigue con la reactivación de los aserraderos existentes para

parente la demanda habitacional de la provincia.

Esta herramienta tiene su modelobase en la experiencia del ReNHabit, creado en el año 2000 por personal del Instituto de Vivienda de la Provincia de Mendoza. Se trata de un sistema que a partir del año 2004 comenzó a implementarse vía Internet, siendo los municipios los cuales, a través de una clave de acceso, inscriben a su demanda habitacional con el fin de reflejar las necesidades del sector.

Así fue como, por la resolución 837/08, se aprobó el convenio de colaboración entre el IPVU Neuquén y el IPV de Mendoza, aportando este último en forma gratuita el sistema ReNHabit y la capacitación necesaria a técnicos de este organismo. Ya para la puesta en marcha del registro, en diciembre de 2008 se sancionó la Ley provincial N° 2639, que crea legalmente el R.U.Pro.Vi, reglamentada luego, en abril de 2009, mediante decreto N° 735, poniéndolo en funcionamiento el 18 de mayo de ese año.

En la actualidad, el registro continúa inscribiendo a nuevos grupos familiares y actualizando datos. Cincuenta y un municipios y comisiones de fomento más siete delegaciones del IPVU del interior de la provincia y sede central suman un total de 59 bocas de registro *on line* en el territorio provincial, lo cual permite alcanzar los objetivos planteados por tener la información actualizada.

Viviendas rurales y aborígenes

En el año 2005, y con el objetivo de evitar el crecimiento de la ex-

clusión social y la creación de nuevos bolsones de pobreza, se crea un área específica para la atención de la demanda habitacional de la población rural y aborígen de la provincia del Neuquén; área que se caracteriza por su destacable continuidad en el tiempo y su enfoque social, flexible e interdisciplinario. La población beneficiaria está conformada por pobladores rurales y miembros de las comunidades mapuches de la provincia del Neuquén, que se caracterizan por ser "crianceros" y/o "puesteros". Sus ingresos son mínimos e inestables. La mayoría se dedica a la actividad ganadera en pequeña escala (cría de ganado ovino y caprino) y a la actividad agrícola para consumo propio, lo que les permite la generación de los recursos mínimos para la subsistencia.

Estos grupos sociales en su mayoría tienen incorporada una práctica ancestral, denominada "Trashumancia", que consiste en desplazamientos estacionales en busca de pastoreo para sus animales, implicando este proceso el traslado periódico de los grupos familiares.

El área aplica metodologías de trabajo específicas que considera todos aquellos aspectos que afianzan el arraigo de estos pobladores en sus lugares de desarrollo y origen, frenando el éxodo de esta población a los centros urbanos.

Las soluciones habitacionales se instrumentan bajo el "sistema de obra por administración", que permite a los pobladores participar en la ejecución de los proyectos, obteniendo un beneficio económico y capacitándose en rubros de la construcción. Asimismo, este siste-



la transformación de la madera y culmina con los trabajos de producción (tratamiento, carpintería y montaje) y comercialización, conforme al diseño técnico proyectado.

RUPROVI

Desde mayo de 2009 los entes habitacionales neuquinos cuentan con el Registro Único Provincial de Vivienda y Hábitat (RUPROVI). Este organismo permite conocer, ordenar y caracterizar de modo trans-

ma de ejecución garantiza la participación de pequeños y medianos comerciantes de las zonas en que se desarrollan nuestras actividades, generando una notable inyección de capitales en la microeconomía local, aportada por la generación de empleo directo e indirecto en lo que hace a contrataciones de transporte y mano de obra, venta de insumos y gastos operacionales, entre otros factores.

Actualmente, y con financiamiento nacional, se desarrollan los programas habitacionales destinados a cubrir las demandas de este sector social dentro del marco del Subprograma Federal de Viviendas Rurales, Subprograma Federal de Vi-



viendas para Aborígenes, Programa Federal de Solidaridad Habitacional, Subprograma de Viviendas pa-

ra Pobladores Aborígenes y Rurales del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas y



Neuquén

AGENCIA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE - A.D.U.S.



Programa de Viviendas para Pobladores Aborígenes y Rurales.

Los proyectos actualmente en desarrollo generan una afectación de mano de obra del lugar importante: actualmente hay unas 450 personas empleadas en forma directa, las cuales han sido incorporadas al sistema fiscal como monotributistas o facturando a través de la comisión directiva de la comunidad mapuche de cada lugar.

Los difíciles emplazamientos geográficos de implantación de las obras, la dispersión existente entre las mismas, las grandes distancias hasta los centros urbanos y los rigores climáticos de la Patagonia (que hacen que en la región cordillerana sólo sea posible construir entre octubre y mayo) hacen indispensable el funcionamiento de estructuras importantes de personal y de logística.

Ejemplo de esto lo constituye la

ejecución de cada proyecto, donde se hace necesario gestionar numerosos elementos, entre los cuales se pueden mencionar:

- Depósitos de materiales en los principales centros urbanos de las zonas en que se desarrollan los programas.
- Contratación de personal afectado a los depósitos, distribución de materiales, carga y descarga de materiales, control de obras y capacitación de participantes de los proyectos, entre otros.
- Camiones con caja volcadora para el traslado de áridos y materiales a las distintas obras.
- Máquinas con pala cargadora destinada a la extracción de áridos de canteras, preparación de terrenos previa ejecución de las plateas y apertura y/o reacondicionamiento de caminos de acceso.
- Camionetas para el traslado de materiales menores y personal

técnico y de obra a las distintas obras.

- Alojamiento al personal de obra, ya que las grandes distancias a los centros urbanos y la carencia de instalaciones destinadas a tales efectos así lo exigen.
- Grupos electrógenos para generar la energía necesaria para la operación de la maquinaria utilizada en las obras.
- Máquinas hormigoneras con motor a explosión para la ejecución de trabajos de albañilería.
- Tanques para agua, ya que en algunas localizaciones no se cuenta con este elemento, imprescindible para el desarrollo de las tareas.

Esta política habitacional desarrollada por el gobierno de la provincia del Neuquén sin dudas ha requerido un gran esfuerzo de in-

versión, pero sitúa a la provincia en una mejor posición en cuanto a infraestructura habitacional hacia un desarrollo armónico e inclusivo. El bicentenario nos convoca a ser parte de ese desarrollo y a ser parte de la construcción de una sociedad más justa e igualitaria; un desafío del cual Neuquén, como provincia, no quiere dejar de ser parte*. ☺

* Palabras del gobernador Jorge Sapag en el discurso brindado en ocasión de la apertura de XXXIX período de sesiones de la Legislatura. 1° de marzo de 2010.



ADUS
N E U Q U E N

