

ABORDAJE TERRITORIAL: ARTICULACIÓN Y MÁS VIVIENDAS

Con las nuevas políticas públicas de vivienda y acceso a la tierra articulamos el trabajo haciendo hincapié en la diversidad que presenta el territorio de cara al futuro.



La construcción masiva de viviendas fue el denominador común de los últimos años en las provincias del territorio nacional.

Particularmente en Buenos Aires, se dio un escenario inédito con una fuerte inversión en la construcción de viviendas y un Estado que asume un rol activo en la generación de empleo y acceso a la vivienda.

Estas nuevas políticas logran que el trabajo conjunto de diferentes actores públicos y privados fomente la participación ciudadana, componente clave en el éxito de las recientes iniciativas puestas en marcha desde el Instituto de la Vivienda. Entre los años 2008 y 2011 la gestión provincial diseñó nuevos planes de escrituración, mejoras barriales, lotes con servicios, recupero de fondos, acceso a la vivienda para sectores medios y desarrollo de un programa piloto para fabricar viviendas bioclimáticas que constituyen la materialización concreta del Estado innovado en los 135 municipios bonaerenses; una labor

integral y compleja que exigió articulación, consenso y participación.

MEJORAS INTEGRALES PARA GRANDES COMPLEJOS DE VIVIENDAS

La provincia puso en marcha este plan por primera vez en el barrio Fuerte Apache, en la localidad de Tres de Febrero, en el norte del conurbano. Allí, el plan creció, se afianzó y actualmente contempla diversos aspectos de la misma problemática: por un lado, la escrituración de todos los departamentos, el armado de los consorcios con los vecinos, la recuperación de los espacios comunes y la formación de mesas de consenso con participación de las familias, quienes deciden cómo destinar la ayuda del Estado. Por otro, el programa tuvo a cargo obras para reparar la estructura de los edificios deteriorada por el paso del tiempo y financiar nuevos luga-

res de recreación y esparcimiento. Debido a los resultados auspiciosos en este barrio, el plan fue replicándose en otras ciudades: Mar del Plata, Tres de Febrero, San Miguel y San Martín (Villa Zagala); aunque el desafío es llegar a cada lugar donde sea necesario resolver este tipo de problemas generados por la ausencia del Estado durante décadas.

RÉCORD EN ESCRITURACIÓN SOCIAL

El Instituto de la Vivienda puso en marcha un Plan de Escrituración para que todas las familias que habitan una vivienda social en territorio bonaerense y que aún no tienen su título de propiedad puedan tenerlo. El problema es histórico y estructural: afecta a más del 70% de los vecinos que recibieron una casa levantada por el Estado. "Esta era una gran deuda histórica que mantenía la provincia con poco más de 100.000 familias", detalla Gustavo Aguilera, quien tiene a



MÁS DE 55 MIL FAMILIAS

2008	4.500
2009	19.440
2010	17.403
2011	15.556

cargo el programa desde el Instituto de la Vivienda. "Ahora, merced de esta iniciativa pueden obtener el título de propiedad en forma gratuita, evitando trámites engorrosos que en algunos casos requerían más de una generación para resolverse", enfatiza el funcionario. El problema fue encarado de una forma integral y conjunta con otras áreas de gobierno: ARBA, la Subsecretaría Social de Tierras y la Escribanía General de Gobierno. Se eliminaron algunas trabas burocráticas y, el punto más novedoso, es que ahora las familias no tienen que realizar ningún trámite: el Instituto de la Vivienda, desde el lanzamiento del plan, visita cada casa para identificar quién la habita y, luego, inicia un expediente colectivo que al cabo de un año culmina con la entrega del título de propiedad.

El plan también incluye el trabajo de mensura, confección y aprobación de planos de división y registración parcelaria. Esta decisión implica ahorro de tiempo y eficacia a la hora de los resultados: en promedio, ahora el Estado tarda cinco veces menos en hacer lo mismo que antes.

Casi la totalidad de los municipios ha adherido al plan y está trabajando junto a la provincia codo a codo. Los resultados son ostensibles: se inició el trámite a más de 52.000 familias desde que el gobernador Daniel Scioli puso en marcha el programa.

En tan sólo tres años se avanzó sobre casi el 50% de las casas que no tenían título de propiedad. Estos logros dan cuenta del gran esfuerzo realizado por los trabajadores del organismo, de una iniciativa de gestión exitosa y de la voluntad política para hacer que el Estado llegue con soluciones donde antes no llegaba.

**UN PROBLEMA HISTÓRICO:
7 DE CADA 10 CASAS
CONSTRUIDAS POR EL
ESTADO EN LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES NO ESTABAN
ESCRITURADAS. DESDE QUE
SE INICIÓ EL PLAN EN EL AÑO
2009, 22 MIL FAMILIAS
RECIBIERON SU ESCRITURA.**

**LÍNEA DE CRÉDITO
PARA SECTORES
MEDIOS**

Buenos Aires Hogar es la nueva línea de créditos lanzada en forma reciente por el gobierno bonaerense que busca llegar con mayor flexibilidad a los sectores medios del interior para profundizar la regionalización y un mayor arraigo de las familias a sus lugares de origen. La iniciativa, desarrollada por la ministra de Infraestructura Cristina Ál-

varez Rodríguez con recursos aportados por el Fondo Fiduciario para el Desarrollo del Plan de Infraestructura en coordinación con el Instituto de la Vivienda y las municipalidades, y administrada por el Banco Provincia, aparece como una solución para 101 distritos que concentran el 26% de la población de la provincia.

Los municipios tendrán a cargo la construcción de las casas y seleccionarán a las familias, que deberán estar afincadas en el distrito durante más de tres años, no poseer vivienda propia y tener capacidad de pago.

Una vez seleccionadas las familias el Banco Provincia les otorgará un crédito y pagarán una cuota similar al costo de un alquiler (alrededor de \$ 1.300) durante 20 años, con una tasa anual subsidiada por el Instituto de la Vivienda que nunca superará un dígito.

La iniciativa garantizará el derecho al techo propio de miles de familias y provocará un fuerte impacto en las economías locales generando empleo y dinamismo productivo.

**PROGRAMA
ESTRATÉGICO PARA EL
RECUPERO DE FONDOS**

El programa de Co-gestión con Municipios -iniciativa destacada con el

PLAN DE RECUPERO DE INVERSIÓN. EVOLUCIÓN. OPTIMIZACIÓN DE RECAUDACIÓN DE CARTERAS DE CRÉDITO

Año 2007	\$33.678.676,74	Año 2008	\$33.745.778,26	Incremento 0,20%
Año 2008	\$33.745.778,26	Año 2009	\$41.437.655,77	Incremento 23%
Año 2009	\$41.437.655,77	Año 2010	\$53.551.489,78	Incremento 29%
Año 2010	\$53.540.475,45	Año 2011	\$79.586.787,62	Incremento 49%

2007 a 2011 – Incremento en la recaudación: 136%

Premio a la Innovación en la Gestión Pública- fue minuciosamente elaborado para optimizar el sistema de cobro de cuotas sociales en todo el territorio bonaerense a fin de ser reinvertidas en la construcción de más viviendas sociales. Básicamente, la provincia confiere autonomía a los municipios en la descentralización del cobro. Las boletas de pago comienzan a llegar al adjudicatario al momento de adquirir su vivienda, con la posibilidad de abonarla mediante débito automático. Además, a través de la financiación a morosos todos se pueden poner al día en el pago de la cuota social de su vivienda.

Se espera que para el 2011 la iniciativa incremente la recaudación del organismo desde 2007, en un 136%. Además, más del 85 % de los municipios bonaerenses ya adhirió al programa. Esta adhesión les permite gestionar el cobro y por

IMPLEMENTADO EXITOSAMENTE EN 2009, EL PROGRAMA BUSCA, A PARTIR DE DIVERSAS LÍNEAS DE ACCIÓN, INCREMENTAR EL PAGO DE CUOTAS MEDIANTE LA SENSIBILIZACIÓN DE LAS FAMILIAS QUE HABITAN VIVIENDAS SOCIALES. PRETENDE RECUPERAR LOS FONDOS INVERTIDOS PARA REAPLICARLOS EN MÁS SOLUCIONES HABITACIONALES.

ello reciben una parte de los fondos recaudados para reinvertirlos en más viviendas sociales y mejorar el espacio público y el hábitat, generando un circuito virtuoso de reintegro para inversión.

VIVIENDAS DE MENOR CONSUMO ENERGÉTICO

El Instituto de la Vivienda ha empezado a estudiar la construcción de casas con normas IRAM de acondicionamiento térmico en niveles que aseguren el ahorro de energía para disminuir el impacto ambiental. Se aplicará a todas las casas levantadas por la provincia. La Ley provincial 13.059 y el decreto 4130/2010 estipulan que toda construcción en suelo bonaerense debe contar con criterios de acondicionamiento térmico que permitan el uso eficiente y el ahorro de energía.

Por este motivo, la cartera provincial de Vivienda puso en marcha una Comisión Técnica de Asesoramiento y Capacitación sobre Aislamiento Térmico cuya función es nuclear a todos los actores que tienen un rol en la cadena industrial de producción de casas para implementar una cantidad importante de cambios en pos de cumplir con los nuevos estándares de construcción que permitirán el uso eficiente

de energía para reducir el consumo de calefacción y refrigeración.

PROYECTO PILOTO: VIVIENDAS BIOCLIMÁTICAS EN TAPALQUÉ

Al mismo tiempo, la provincia desarrolla un proyecto piloto inédito y de carácter experimental cuyo objetivo es el impulso de viviendas bioclimáticas: serán las primeras en la Argentina que cuenten con certificación energética y que estén por encima de los parámetros de acondicionamiento térmico, tal como lo exigen las normas IRAM estipuladas en la reciente ley bonaerense de estándares energéticos y su decreto reglamentario.

ACCESO A LA TIERRA CON EL PLAN DE LOTES CON SERVICIOS

El plan provincial de Hábitat Social de Lote con Servicios "Construyendo Futuro" comenzó a implementarse en 2010 con el objetivo principal de lotear tierras y financiar obras de infraestructura básica y de espacios recreativos. Una respuesta

INSTITUTO DE LA VIVIENDA PLAN LOTE CON SERVICIOS

- ✓ Evalúa / asesora / elabora los proyectos técnicos
- ✓ Financia la ejecución de las obras de infraestructura básica
- ✓ Supervisa la ejecución de las obras
- ✓ Recupera los fondos invertidos
- ✓ A través de la Escribanía General de Gobierno escritura y constituye las correspondientes hipotecas

Subsecretaría Social de Tierras
Financia la compra de tierras cuando resulte necesario

Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda
Otorga la convalidación urbanística

PRINCIPALES OBJETIVOS

- Generar la mayor cantidad de tierra apta para uso residencial y reducir el costo final del lote y de la vivienda.
- Incorporar infraestructura básica, construir espacios verdes recreativos y gestionar equipamiento comunitario para el nuevo barrio.
- Promover la integración y la articulación con todos los actores que intervienen en la construcción del hábitat social generando un aumento de los puestos de trabajo en las zonas periféricas de las ciudades.
- Incorporar a los beneficiarios desde el inicio de los proyectos de urbanización para asegurar el éxito de la iniciativa.



adecuada frente a los graves conflictos generados por las tomas de tierras y la consolidación irregular de asentamientos, que

fue elaborada junto a los principales actores sociales y los municipios.

La clave central en la gestión de este

plan es la descentralización en las comunas y en las organizaciones sociales con el acompañamiento y la asistencia en el proceso de autoconstrucción de varios niveles del Estado provincial. El Ministerio de Infraestructura, a través del Instituto de la Vivienda y las subsecretarías Social de Tierras y Urbanismo y Vivienda, facilita el acceso a lotes con servicios de familias sin acceso al mercado formal a través de urbanizaciones planificadas localizadas en las principales localidades bonaerenses. Habilita tierras aptas para uso residencial incorporando infraestructura básica (agua, cloacas, electricidad, alumbrado público, apertura de calles y desagües pluviales), espacios verdes, recreativos y equipamiento comunitario social. El programa cuenta con una mesa de trabajo compuesta por representantes de los organismos intervinientes y organizaciones sociales cuya tarea es definir la aplicación del plan en todo el territorio bonaerense, coordinando con municipios y tejiendo estrategias para el logro de los objetivos previstos. La participación social es imprescindible y es una de las variables que asegura el éxito en este tipo de iniciativas.

Las familias beneficiarias del programa en cada uno de los 135 municipios podrán levantar su casa con asistencia del Instituto de la Vivienda en el lote que la provincia les asigna. Acceden a una línea de financiación que con mucha facilidad les permite ir cancelando mes a mes la hipoteca sobre su terreno y, al mismo tiempo, obtener el título de propiedad.

II SECRETARÍA DE COMUNICACIÓN INSTITUCIONAL
INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES