

## PROGRAMA DESARROLLO DEL HÁBITAT RURAL



### 1. Características de la provincia

Mendoza es una provincia semidesértica que concentra su población en una pequeña proporción de su territorio. En las zonas irrigadas por los cuatro grandes cursos de agua que la surcan -los ríos Mendoza, Tunuyán, Atuel y Diamante- se han conformado tres oasis -Norte, Centro y Sur- que ocupan el 3 % del territorio provincial, y en los que habita el 97% de su población. El 3 % restante lo hace en forma dispersa en las zonas de secano.

La provincia se divide en 18 departamentos, de los cuales seis conforman el Gran Mendoza: Capital, Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras, Luján y Maipú. Los quince restantes pueden dividirse en las siguientes zonas: Nordeste (Lavalle, Santa Rosa y La Paz), Valle de Uco (San Carlos, Tunuyán y Tupungato), Este (San Martín, Rivadavia y Junín) y Sur (San Rafael, Gral. Alvear y Malargüe).

A lo largo de los últimos cien años, estos 15 departamentos han ido perdiendo peso demográfico relativo en forma paulatina pero constante. Analizando los datos que proporcionan los censos desde 1869 se observa una continua pérdida de peso poblacional, frente a la concentración permanente que se ha ido produciendo en el Gran Mendoza, que para el año 2001 aglutina el 62 % de la población y ha adquirido la escala propia de las grandes ciudades en la Argentina con las problemáticas sociales y económicas que les son comunes. El proceso de concentración urbana continúa, pese a que las zonas urbanas dejaron hace tiempo de ofrecer las posibilidades laborales que justificaron el éxodo rural hace treinta años.

En las zonas agrícolas, el sistema de explotación de la tierra y de uso del agua (cultivos intensivos: vides, frutales y chacra) implican la necesidad de habitar en la propiedad. La con-

secuencia de ello es la sujeción del poblador rural en relación de dependencia a la vivienda que le ofrece el propietario -a veces con pésimas condiciones laborales-.

La población que habita las áreas de secano está conformada por pequeños productores o crianceros que habitan en el desierto en forma dispersa y se dedican a la explotación de la ganadería. Sin lugar a dudas, estos pobladores no tienen resuelta ninguna de las necesidades habitacionales más elementales y los viviendas que habitan apenas representan un precario resguardo ante las inclemencias climáticas.

No obstante, la provincia presenta algunas características dignas de ser destacadas y que favorecen la intervención desde el sector habitacional en las áreas rurales:

a) En la provincia existen alrededor de 100 localidades que disponen de equipamiento básico de salud y educación e infraestructura de servicios y vial, lo que permite la interconexión y el traslado de personas y bienes.

b) El contexto económico postconvertibilidad ofrece una serie de posibilidades por el incremento de los precios relativos de la actividad agropecuaria, lo que podría representar una oportunidad para el retorno de la población a zonas rurales.

### 2. Departamentos con cantidad significativa de habitantes rurales

Algunos departamentos, en los que predominan las actividades agrícolas y ganaderas, la población rural tiene un peso importante. Tal es el caso, en valores absolutos, de San Rafael, Maipú o San Martín (entre los tres contabilizaban más de 100.000 habitantes rurales en el censo 91); en valores porcentuales, según la misma fuente, algunos departamentos superaban la media provincial en cuanto a la relación: tal el caso de Santa Rosa.



# Una herramienta para lograr un desarrollo territorial más equilibrado

## 3. La acción del I.P.V.

En los años '80 la única alternativa para atender las necesidades habitacionales de los pobladores rurales era la construcción de conjuntos de viviendas ubicados en localidades rurales o en zonas de población rural dispersa. Se han construido en zonas rurales 135 barrios (5758 viviendas) entre 1978 y 2002.

## 4. El Sistema Provincial de la Vivienda en Mendoza

Desde 1992 con la descentralización de la política habitacional se conformó el llamado Sistema Provincial de la Vivienda integrado por el I.P.V., los municipios, las organizaciones de base comunitaria (cooperativas, uniones vecinales, asociaciones, mutuales, etc) y empresas constructoras.

La oferta habitacional se diversificó, diseñándose programas habitacionales dirigidos a distintos sectores. Algunos específicamente orientados a atender a la demanda organizada a través de las entidades y otros destinados al otorgamiento de créditos individuales.

## 5. El Programa Desarrollo del Hábitat Rural

En 1988, varios años antes de la federali-

zación de los recursos del FONAVI, la provincia de Mendoza diseñó una línea de créditos individuales dirigida al poblador rural financiada con recursos provinciales.

Desde 1992 el rol de los municipios adquirió nuevas dimensiones y, al encontrarse más cerca de la demanda, posibilitó un mejor desarrollo del Programa, lo que no hubiera sido factible sin su intervención directa.

Por la cantidad de créditos otorgados, el PDHR es la más importante de las líneas de créditos individuales: actualmente existen 6.145 créditos activos (ver cuadro n° 1)

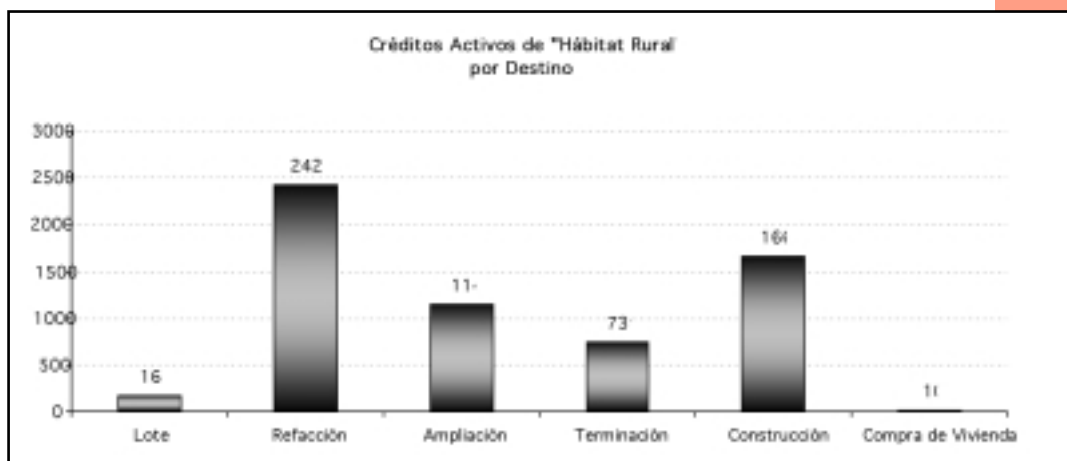
Desde su creación ha sido objeto de diversas modificaciones que han recogido la experiencia acumulada. La última data del año 2001 y se ha plasmado en la Res. 1362/01.

### Objetivos del Programa Desarrollo del Hábitat Rural

El programa se propone mejorar la calidad de vida del poblador rural a través de una vivienda inserta en un proceso cultural y socio-económico productivo, que facilite y fomente la radicación, evitando el éxodo a centros urbanos

Por otro lado, se procura promover y fortalecer la organización de las comunidades rurales.

Para alcanzar estos objetivos, otorga crédi-



Cuadro N° 1

tos individuales (hipotecarios y personales) para soluciones habitacionales localizadas en zonas rurales.

## Destinos del crédito

- ✓ Refacción, ampliación o terminación de nuevos locales básicos. Estos destinos pueden combinarse en una solución integral a aplicarse en una vivienda ya existente.
- ✓ Compra de terreno y construcción de vivienda o construcción de vivienda solamente en caso de poseer terreno.
- ✓ Compra de una vivienda sismo-resistente, con una antigüedad máxima de hasta 15 años, ubicada en localización rural.
- ✓ Obras de infraestructura (extensiones de redes de agua, eléctricas, de gas, conducción y tratamiento de efluentes cloacales), paneles fotovoltaicos, etc. (adicionable a los anteriores).

## Destinatarios

El programa tiene como destinatarios a:

- a) Propietarios de pequeñas parcelas productivas que habitan y trabajan en las mismas.
- b) Trabajadores rurales no propietarios.
- c) Prestadores de servicios ( profesionales, comerciantes, etc.) que habitan y/o trabajan en zonas rurales.

## Localización rural

Los créditos estarán localizados en un área de población dispersa, o en un núcleo urbanizado de menos de 2000 habitantes, o bien en un área limítrofe de zona urbanizada de más de 2000 habitantes destinada a uso agropecuario u otros no urbanos <sup>\*(1)</sup>.



**Montos de obra:** Con el objeto de ofrecer mayor equidad en cuanto a las posibilidades de acceso en todo el territorio provincial, el PDHR discrimina las diversas situaciones territoriales y su incidencia en los costos constructivos; para ello establece tres grupos de departamentos según la distancia al Gran Men-

doza u otros centros de abastecimiento importantes. Los montos se incrementan proporcionalmente a la misma.

## Coefficiente de incremento por distancia\*

Por otro lado, la realidad rural en nuestra provincia determina importantes variaciones en los costos constructivos, fundamentalmente en fletes y traslado de personal a medida que aumenta la distancia a los centros urbanos en un mismo departamento. Por ello se establece un porcentaje de incremento de los montos teniendo en cuenta la distancia a los centros de 2000 habitantes o más y que llega hasta un 9% adicional cuando esa distancia supera los 100 km.

## Condiciones de financiación

Se considera que la cuota mínima de recupero no debe ser inferior a los 20 pesos y el plazo máximo para los créditos de mayor monto es de 360 meses.

## Periodicidad de los vencimientos

El régimen de ingresos del poblador rural tiene características relacionadas con la época de crianzas, cosechas, ventas de productos estacionales, etc., que es preciso tener en cuenta para facilitar el cobro de los créditos. Es por ello que los vencimientos serán según la elección y el régimen de ingresos del tomador del crédito. Las chequeras serán anuales, para facilitar su reparto y la programación de su pago por parte del beneficiario.

**Interés:** No se aplicará interés sobre el saldo.

## Gastos

El programa prevé un 3% para gastos operativos municipales y también contempla el pago de gastos profesionales: escribano, agrimensor y proyectista y/o director técnico de obra.

## Algunos actores y funciones: <sup>\*(2)</sup>

La intervención municipal es de vital importancia para la implementación del programa en el territorio provincial. Entre sus funciones más importantes encontramos la de difusión, asesoramiento, selección y priorización de los demandantes, preparación de expedientes, y realiza el control, verificación y certificación durante la ejecución de la obra y reparte las boletas de cobro de cuotas.

El IPV por su parte también realiza funciones de difusión, apoyo y asistencia a los municipios, evalúa las solicitudes de créditos, y realiza el seguimiento de los créditos.

Los beneficiarios, además de inscribirse y aportar la documentación solicitada, tienen la posibilidad de elegir los profesionales que participarán del proyecto, el plazo de amortización y forma de cancelación de las cuotas.



### Superficie útil mínima de la vivienda

Las viviendas de dos dormitorios deberán tener 50 metros cuadrados y las de tres dormitorios 60 metros cuadrados.

### Nuevas líneas de crédito destinadas al poblador rural

#### Programa Mancomunado Rural

Teniendo en cuenta que una de las mayores dificultades que enfrenta el poblador rural es el acceso a la tierra en forma individual y, postulando como objetivo el fortalecimiento de grupos de pobladores rurales, el I.P.V. de Mendoza se plantea poner en marcha próximamente un nuevo Programa Rural Mancomunado con las siguientes características:

**Objetivos:** Facilitar el acceso a la tierra y a la vivienda a personas que conformen grupos y que vivan en áreas rurales dentro del territorio de la provincia.

**Beneficiarios:** pobladores rurales constituidos o a constituirse en grupos que sean sujeto de crédito.

#### Destino del crédito

✓ Compra de terreno (apto para actividades productivas).

- ✓ Ejecución de redes de servicio y/o medios de provisión de agua potable y energía eléctrica.
- ✓ Construcción de vivienda.

La propuesta apunta a que los terrenos tengan la superficie y condiciones suficientes para desarrollar actividades de autoconsumo en una primera etapa, y de producción en el mediano plazo, a fin de promover la integración de vivienda y producción. Para ello se facilita la adquisición en forma conjunta de superficies importantes de tierra (por ej. 20 has para 10 beneficiarios), teniendo en cuenta que, individualmente, es difícil la adquisición de predios de esas características.

La articulación institucional será uno de los pilares más importantes para materializar este programa. Es por ello que se ha firmado un convenio de colaboración recíproca entre el I.P.V. y el Programa Social Agropecuario y se están compatibilizando acciones con el Instituto de Desarrollo Rural,<sup>\*(3)</sup> para que en un plazo que no excederá este año, los municipios con perfil rural de la provincia puedan contar con una oferta integral para la demanda que hoy tiene nuestra provincia fuera de los ejidos urbanos.

[www.ipv.mendoza.gov.ar](http://www.ipv.mendoza.gov.ar)

<sup>\*(1)</sup> Únicamente a los montos destinados a ejecución de obras

<sup>\*(2)</sup> Los actores y funciones que se mencionan se describen con mayor detalle en la resolución del Programa.

<sup>\*(3)</sup> El IDR es una institución mixta de la que participan 35 entidades (gubernamentales y no gubernamentales). Su objetivo es acercar herramientas que contribuyan al desarrollo en Mendoza.