

El diseño de una Política Federal de Vivienda debe basarse en una visión integral de la realidad sociohabitacional a fin de ir generando en forma masiva las diversas gamas de operatorias que permitan cubrir el amplio espectro de la demanda habitacional, atendiendo con la respuesta adecuada las distintas necesidades habitacionales de los hogares argentinos. Para ello debe partirse de un diagnóstico que permita conocer al mismo tiempo la situación habitacional de los hogares y su capacidad económica para enfrentar la resolución de sus problemas.

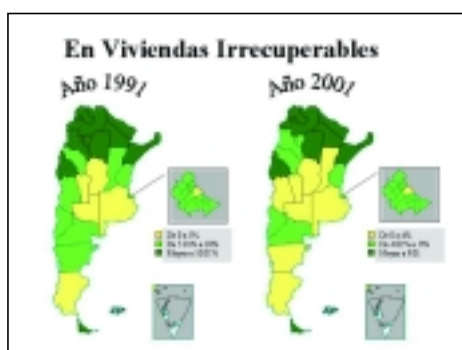
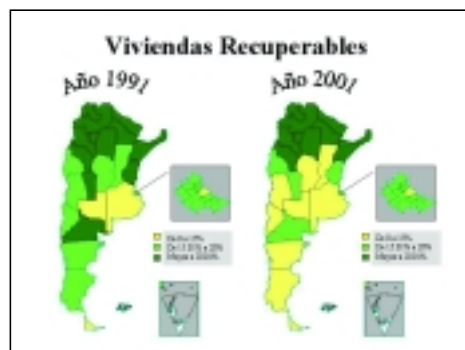
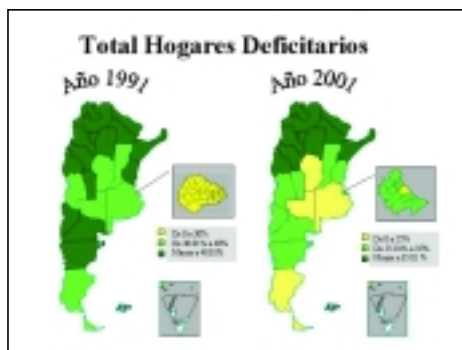
La situación habitacional por quintil de ingreso es la siguiente:

SITUACIÓN HABITACIONAL POR QUINTIL DE INGRESO

Ingresos	Viviendas irrecuperables	Viviendas recuperables	Hacinamiento por cuarto en vivienda nueva	Total de hogares deficitarios	% de hogares deficitarios	Total de hogares
Bajo	329.239	854.942	356.730	1.510.911	51.5	2.017.142
Medio Bajo	127.175	475.021	230.268	832.463	27.8	2.017.142
Medios	64.498	222.770	90.747	378.016	12.6	2.017.142
Medios Alto	50.867	141.157	50.424	242.448	8.1	2.017.142
Alto					0.0	2.017.142
Total	571.779	1.693.890	728.169	2.993.838	100.0	10.085.710

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Desarrollo Social INDEC-SIEMPRO.

Asimismo de acuerdo con las tendencias actuales anualmente se forman unos 120.000 nuevos hogares.



En función de las características socioeconómicas de los hogares en situación habitacional deficitaria la acción del Estado debería asumir distintas modalidades de intervención: acciones facilitadoras de las acciones del mercado en la producción de viviendas, acciones promotoras que complementen las acciones del mercado, acciones directas en la producción de viviendas. En el siguiente cuadro se muestran las modalidades de intervención de acuerdo con la capacidad económica de los hogares.

ACCIONES DE LA POLÍTICA FEDERAL DE VIVIENDA SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO

	INGRESOS	MODALIDAD DE INTERVENCIÓN	PROGRAMAS
BAJO		<p>Acción directa del Estado mediante la construcción de unidades habitacionales mínimas progresivas y el otorgamiento de créditos para la rehabilitación del parque subnormal. El objetivo además de satisfacer las necesidades habitacionales de estos sectores estará dirigido a la creación de empleo que mejoren sus condiciones laborales. Los emprendimientos habitacionales estarán orientados a la participación de cooperativas de trabajo y pequeñas empresas constructoras y se localizarán en aquellas regiones del país con mayores niveles de pobreza.</p>	<p>En la actualidad existen varios Programas cuyas acciones están focalizadas a este segmento: Promeba, Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Básica, Prosofa y Propasa. Se encuentran en desarrollo dos nuevos Programas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emergencia Habitacional orientado a la reactivación productiva mediante la utilización de los beneficiarios de los planes Jefes y Jefas de Hogar organizados en forma de cooperativas de trabajo para la construcción de viviendas a fin de generar una política que simultáneamente resuelva los problemas habitacionales y de pleno empleo y producción, permitiendo aplicar fondos que actualmente están destinados a subsidios por desempleo en la emergencia, a la generación de un proceso productivo que permita la reinserción social y laboral • Solidaridad Habitacional. El Programa prevé la aplicación de recursos nacionales para la ejecución de proyectos de construcción de vivienda e infraestructura en áreas urbanas localizadas en aquellas regiones del país más castigadas por la situación de emergencia económica incorporando como mano de obra a actuales beneficiarios del Programa Jefes y Jefas de Hogar o mano de obra actualmente desocupada procurando su inserción como trabajadores formales de las empresas que ejecutarán las obras. En esta primera etapa los proyectos serán ejecutados en las provincias con mayor porcentaje de población con necesidades básicas insatisfechas: Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Jujuy Misiones, Salta y Tucumán.
MEDIO BAJO MEDIO		<p>Acción directa del Estado mediante la construcción de viviendas y el otorgamiento de créditos para la rehabilitación del parque subnormal.</p>	<p>Programa del Fondo Nacional de la Vivienda. Programa Federal de Reactivación de las Obras Fonavi El Programa Federal de Reactivación de las Obras FONAVI procura la reactivación de los planes de vivienda financiados con los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y ejecutados por los organismos provinciales a través del aporte de un financiamiento no reintegrable del gobierno nacional. En la primera etapa este aporte fue equivalente al 30 % de las certificaciones, en la segunda etapa al 50 % de las certificaciones.</p>
MEDIOS ALTO		<p>Definición de operatorias que a través de la aplicación de recursos públicos faciliten el acceso al crédito mediante: tasas y plazos más favorables de los ahora vigentes en el mercado financiero, sistema de certificados de subsidios con recursos públicos, determinación de costos máximos de las unidades que serán incorporadas a la operatoria.</p>	<p>Se encuentra en estudio un programa destinado a promover un sistema de financiamiento en el que se integren recursos del sector privado, aportes de recursos públicos y el ahorro de los hogares destinatarios del programa. La amortización de la vivienda será realizada complementando el crédito financiero a condiciones del mercado con el ahorro previo del beneficiario y un aporte no reintegrable de recursos públicos. El nivel de aportes de recursos públicos y el ahorro previo requerido variarán en función de la capacidad económica de los grupos familiares destinatarios.</p>
ALTO		<p>Promover la incorporación de recursos al mercado de préstamos hipotecarios para la construcción de vivienda a través de la formulación de normas que faciliten su desarrollo.</p>	<p>Para este segmento la intervención del Estado estará focalizada en la formulación de normas que sean facilitadoras del funcionamiento del mercado inmobiliario.</p>

Características generales de los nuevos programas

El **Programa Federal de Reactivación de las Obras FONAVI** procura la reactivación de los planes de vivienda financiados con los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y ejecutados por los organismos provinciales a través del aporte de un financiamiento no reintegrable del gobierno nacional.

El Programa tiene los siguientes objetivos:

- ▶ Reactivar la construcción de viviendas promoviendo la normalización de los emprendimientos de vivienda actualmente paralizados o a muy bajo ritmo de construcción a fin de aprovechar el efecto dinamizador del sector de la construcción sobre el resto de la economía como gran generador de ocupación de mano de obra.
- ▶ Promover e incentivar la plena afectación de los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda para iniciar o reactivar emprendimientos habitacionales.
- ▶ Contribuir a la generación de empleo productivo reinsertando en el mercado laboral mano de obra actualmente desocupada.

En la primera etapa, el aporte nacional no reintegrable es del 30% de las certificaciones. En la actualidad el Programa se está desarrollando en 17 jurisdicciones y se encuentran en reactivación 15.822 viviendas, siendo el aporte nacional de \$66.822.152. equivalente al 30 % de las certificaciones

La Segunda Etapa del Programa Federal de Reactivación de las Obras FONAVI fue diseñada a partir de un relevamiento realizado en todas las jurisdicciones para conocer el estado de las obras y las disponibilidades financieras de los organismos provinciales de vivienda. Como resultado se obtuvo que 11.415 viviendas se encontraban paralizadas por falta de recursos para su reactivación, 15.561 unidades pertenecían a proyectos que se encontraban a bajo ritmo de ejecución o que no podían ser iniciados por falta de financiamiento y 3.499 unidades correspondían a proyectos cuya paralización no se debía a problemas financieros y era imposible que pudieran ser en lo inmediato reactivadas. En total estas tres situaciones totalizaban 30.475 unidades de vivienda. Asimismo se constató que todas las jurisdicciones no contaban con los recursos suficientes para encarar por sí solos la reactivación de todas estas obras.

A partir de este cuadro de situación se diseñó la segunda etapa del Plan Federal de Reactivación incrementando a un 50 % del monto de certificación faltante, el aporte nacional no reintegrable.

Por otra parte se incorporó un nuevo objetivo al Programa: la utilización de los beneficiarios de los planes Jefes y Jefas de Hogar como mano de obra a fin de generar una política que simultáneamente resuelva los problemas habitacionales y de pleno empleo y producción, permitiendo reorientar la aplicación de fondos que actualmente están destinados a subsidios, a la generación de un proceso productivo que permita su reinserción social y laboral.

Para la implementación de esta segunda etapa del Programa de Reactivación se ha acordado la firma de dos convenios:

- ▶ Un Convenio Interinstitucional entre el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción, la Cámara Argentina de la Construcción, la Cámara de la Vivienda y el Equipamiento Urbano de la República Argentina, la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina

En dicho convenio se establece que el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social desarrollará un procedimiento que prevea la suspensión temporaria del cobro de la ayuda económica a los titulares del Programa Jefes de Hogar Desocupados y asegurará que dichos trabajadores vuelvan a percibir la ayuda económica cuando se desvinculen de las empresas, el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción facilitará a las empresas información sobre beneficiarios del Programa Jefes de Hogar Desocupados y/o trabajadores de la construcción desocupados que cumplan con el perfil ocupacional requerido, la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina colaborará con los organismos competentes en la verificación de las condiciones de trabajo, atendiendo al cumplimiento de las normas de higiene y seguridad así como de las garantías exigidas por el Convenio Colectivo de Trabajo y las Cámaras y Asociaciones Empresarias de la Construcción se ocuparán de difundir y promocionar su apoyo para la participación de las empresas en el PROGRAMA.

- ▶ Un convenio entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y las jurisdicciones provinciales que participan del Programa donde se establece la cantidad de viviendas y el monto del aporte nacional no reintegrable para cada una de las provincias participantes

La segunda etapa del Programa Federal de Reactivación de las obras FONAVI significa en números:

- Un aporte de la Nación de \$ 301.604.965,83 millones en 12 meses
- El apalancamiento de una inversión por parte de las jurisdicciones provinciales de \$ 301.604.965,83 millones, lo que totalizará una inversión de \$ 603.281.931,65 millones
 - La reactivación de 24.611 viviendas
 - La generación de 73.833 puestos de trabajo.

Programa de Emergencia Habitacional

El Programa tiene por finalidad tender a solucionar la Emergencia Habitacional y Laboral, utilizando a los beneficiarios de los planes Jefes y Jefas de Hogar organizados en forma de Cooperativas de Trabajo para la construcción de viviendas a fin de generar una política que simultáneamente resuelva los problemas habitacionales y de pleno empleo y producción, permitiendo aplicar fondos que actualmente están destinados a subsidios por desempleo en la emergencia, a la generación de un proceso productivo que permita la reinserción social y laboral.

De ese modo se irá abandonando paulatinamente las políticas sociales asistencialistas ya que se procurará incorporar al empleo formal a actuales beneficiarios del Programa Jefe y Jefas de Hogar o a mano de obra actualmente desocupada y no beneficiaria de dicho Programa.

Para la implementación del Programa se ha acordado la firma de dos convenios:

► Un Convenio Interinstitucional entre el MINISTERIO DEL PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, EL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL, EL MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

En dicho convenio se establece que el MINISTERIO DEL PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, además de haber diseñado y consensuado el Programa con los distintos actores intervinientes deberá poner en ejecución el Programa, finan-

ciará los proyectos que de acuerdo con los criterios de elegibilidad establecidos hayan sido incorporados, y auditará durante el desarrollo de las obras y la correcta utilización de los recursos y suspenderá la operatoria si los aspectos programáticos no se cumplen por alguno de los organismos y/o actores intervinientes, el MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL a través del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social realizará las acciones para la rápida y correcta consolidación, promoción, registro y fiscalización de la organización social propuesta: cooperativas de trabajo para la construcción. Asimismo otorgará un subsidio para constituir el capital de trabajo inicial de cada una de las cooperativas (máquinas, herramientas, útiles y equipos) y a través del Programa Arraigo, determinará las tierras aptas y disponibles en relación a los asentamientos existentes, teniendo en cuenta que los actores involucrados beneficiarios son: los miembros de la Cooperativa y su grupo familiar y las Municipalidades, esta tarea implica como objetivo la filosofía de contención social y pertenencia y la estrategia clara de reinserción a través del trabajo y la generación de Empleo y el MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL a través del ANSES tendrá a su cargo el control y ejecución de las bajas en el Plan Jefes y Jefas de Hogar, luego de transcurridos seis meses de la fecha en que la Cooperativa de Trabajo que integra un beneficiario del Plan haya firmado contrato para la ejecución de un proyecto del Programa.

► Un convenio entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y las jurisdicciones provinciales que participan del Programa donde se establece la cantidad de viviendas, el Municipio o Entidad Comunitaria participante y el monto del financiamiento nacional para cada una de los proyectos.

El Programa prevé, en una primera etapa, la construcción de 6.107 viviendas. El costo máximo promedio de las unidades es de \$20.000 (\$18.000 construcción de la vivienda y \$2.000 construcción de la infraestructura).

Cada cooperativa de trabajo tendrá a su cargo la construcción de cuatro unidades de vivienda siendo el plazo de obra de seis meses.

Programa de Solidaridad Habitacional

El Programa de Solidaridad Habitacional es una iniciativa del gobierno nacional destinada a paliar las consecuencias del proceso de pauperización que han sufrido muchas de las áreas urbanas del país mediante la acción coordinada de distintos organismos del nivel nacional, provincial, municipal y de la sociedad civil.

A través del financiamiento de proyectos que permitan mejorar las condiciones del hábitat mediante la construcción de vivienda con su correspondiente infraestructura se logrará una reactivación productiva a partir de la generación de empleo dadas las características altamente dinamizadoras del sector construcciones.

El Programa prevé la aplicación de recursos nacionales para la ejecución de proyectos de construcción de vivienda e infraestructura en áreas urbanas localizadas en aquellas regiones del país más castigadas por la situación de emergencia económica incorporando como mano de obra a actuales beneficiarios del Programa Jefes y Jefas de Hogar o mano de obra actualmente desocupada procurando su inserción como trabajadores formales de las empresas que ejecutarán las obras.

Los contratos para ejecutar los proyectos de vivienda a financiar no podrán superar las 40 viviendas y ninguna empresa podrá firmar más de dos contratos. En la selección de las empresas se privilegiará a aquellas pequeñas empresas radicadas en la zona a fin de potenciar la utilización intensiva de mano de obra. Asimismo en los contratos a suscribir se incorporará una cláusula que obligue a la empresa a que el 50 % del personal en relación de dependencia sean actuales beneficiarios del Programa Jefes y Jefas de Hogar.

En esta primera etapa los proyectos serán

ejecutados en las provincias con mayor porcentaje de población con necesidades básicas insatisfechas: Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Jujuy, Misiones, Salta y Tucumán

Los montos máximos financiables por unidad de vivienda serán \$20.000: \$18.000 para la construcción de la vivienda y \$ 2.000 para la construcción de la infraestructura.

Para su implementación se firmarán dos convenios:

► Un convenio entre el Ministerio del Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, el Ministerio de Desarrollo Social y el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

El Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios además de haber diseñado y consensuado el Programa con los distintos actores intervinientes ejercerá a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda las siguientes funciones:

- Realizará un aporte financiero del 100% del monto previsto para cada proyecto.
- Seleccionará los proyectos que serán financiados de acuerdo con criterios de elegibilidad previamente establecidos.
- Auditará el desarrollo del proceso de las obras.

El Ministerio de Desarrollo Social a través de sus organismos competentes tendrá a su cargo la identificación de las aglomeraciones y centros urbanos que por su situación social deberán ser incorporados al programa.

El Ministerio de Trabajo y Seguridad Social a través de sus organismos competentes auditará a las empresas contratistas a fin de verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales relativas al porcentaje de Beneficiarios del Programa Jefes y Jefas de Hogar efectivamente incorporados como mano de obra en relación de dependencia, desarrollará un procedimiento que prevea la suspensión temporaria del cobro de la ayuda económica a los titulares del Programa Jefes de Hogar Desocupados y asegurará que dichos trabajadores vuelvan a percibir la ayuda económica cuando se desvinculen de las empresas.

► Un convenio entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y las jurisdicciones provinciales que participan del Programa donde se establece la cantidad de viviendas para cada localidad de la provincia y el monto del financiamiento nacional para cada jurisdicción.

nacional ha comenzado a desarrollar a través de los programas cuyas características generales fueron descritas precedentemente se visualizan claramente en el siguiente cuadro donde se consigna para cada programa y cada jurisdicción en total de viviendas que serán construidas o reactivadas.

Cuantificación de las acciones

El impacto de las acciones que el gobierno

PROVINCIA	REACTIVACIÓN I	REACTIVACIÓN II	SOLIDARIDAD	EMERGENCIA HABITACIONAL PRIMERA ETAPA	TOTAL
BUENOS AIRES	957	8,846		3,935	13,738
CATAMARCA	297	252			549
CAPITAL FEDERAL	0	628		100	728
CORDOBA	0	0			0
CORRIENTES	1,662	1,126	2,000	50	4,838
CHACO	573	400	2,000	130	3,103
CHUBUT	387	1,104			1,491
ENTRE RIOS	356	1,253	2,000	400	4,009
FORMOSA	0	2,118	2,000		4,118
JUJUY	597	155	2,000	1100	3,852
LA PAMPA	392	280			672
LA RIOJA	261	438			699
MENDOZA	1,068	1,819			2,887
MISIONES	2,870	1,065	2,000	260	6,195
NEUQUEN	678	178			856
RIO NEGRO	502	240			742
SALTA	1,128	660	2,000		3,788
SAN JUAN	740	736			1,476
SAN LUIS	0	0			0
SANTA CRUZ	1,338	320			1,658
SANTA FE	0	2,046			2,046
STGO. DEL ESTERO	0	580			580
TUCUMAN	2,016	150	2,000	116	4,282
TIERRA DEL FUEGO	0	217		16	233
TOTAL	15,822	24,611	16,000	6.107	62.540