

# Foro de Diseño y Construcción de Viviendas para la Región NOA



En los salones de la Sociedad Rural de Tucumán, en el marco de la I Expo NOA de Construcción y Diseño, se llevó a cabo el Foro de Diseño y Construcción de Viviendas de Interés Social para la Región, con la participación de técnicos de Institutos de Vivienda de la Región NOA auspiciado por el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Consejo Nacional de la Vivienda, donde se abordaron diversos tópicos como ser los estándares mínimos, superficies, montos asignados por unidad, construcción masiva, etc., que condicionan fuertemente el cumplimiento de todos los requisitos técnicos, sociales, culturales y económicos de la zona.

También se trató la necesidad de respetar las distintas posibilidades y medios con que cuenta cada provincia para el desarrollo de sus proyectos y que responden a realidades distintas.

En este foro se elaboró un documento con las conclusiones y opinión de cada una de las provincias participantes avaladas por cada presidente de la zonal NOA del Consejo Nacional de la Vivienda, el cual será presentado ante las autoridades nacionales de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación.

En el cierre del mismo participaron por Tucumán el Ing. Gustavo Durán, interventor del Instituto de Vivienda y presidente del CNV; por Catamarca su presidente Arq. Pedro Omar Molas; por Santiago del Estero el presidente CPN Daniel Alfredo Nasif; por Jujuy la Arq. Silvia Fernández y por Salta el Ing. Eduardo Sangari (Foto).

Las conclusiones elaboradas por los técnicos de cada provincia y profundizando el análisis de los estándares mínimos de calidad para viviendas consideraron las diferentes condiciones a nivel regional, como ser las características de la zona sísmica donde se encuentran las provincias del NOA (que son de alto riesgo), en las cuales se requerirá una mayor inversión en estructura sismo-resistente, incrementando el costo definitivo por vivienda tanto en ma-

teriales como en mano de obra. También se analizaron los diversos factores climáticos por el alto asoleamiento, régimen de vientos y condiciones críticas como granizo, que remiten a aleros profundos, a cubiertas con pendientes, a dispositivos de oscurecimientos en carpinterías y a galerías que atenúen las altas temperaturas. Otro factor es el suelo, dentro de una región relativamente reducida en relación al total del país. Se registra una gran variedad de condiciones geológicas con baja tensión admisible en sus suelos que obligan a variados tipos de soluciones estructurales que encarecen las obras de cada emprendimiento habitacional. Y los factores sociales donde las superficies mínimas establecidas no alcanzan a cubrir las necesidades básicas si consideramos cada composición familiar, idiosincrasia de los grupos que manifiestan que se desarrollan en galerías, patios, pérgolas y áreas arboladas cuya mayor extensión debe ser contemplada en los costos constructivos. Este tipo de elementos no sólo responde a usos y costumbres sino también a las cuestiones climáticas propias de la región.



## ***Las Viviendas FO.NA.VI son requeridas por 70.000 familias tucumanas***



Sólo en el Gran San Miguel de Tucumán se triplicó la cantidad de postulantes que existían antes de que se desate la crisis socioeconómica de fines de 2001.

El sueño de la casa propia está latente entre los sectores sociales con ingresos medios o medios bajos que no les alcanzan para calificar ante una entidad privada con el fin de obtener un préstamo hipotecario.

Hacia fines del año 2000, el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano contaba con un registro permanente de postulantes que, según las cifras oficiales, llegaba a 23.000 inscriptos sólo en el Gran San Miguel de Tucumán.

La crisis económica de fines de 2001, que generó la pérdida del poder adquisitivo de una masa importante de la sociedad, el crecimiento vegetativo de la población y la falta de financiamiento del Banco Hipotecario Nacional, hoy privatizado, llevó a que la demanda habitacional se triplicara en el principal aglomerado urbano provincial. Así, unas 70.000 familias esperan que por un sorteo, previo cumplimiento de algunos requisitos, resulten favorecidas con el fin de acceder a una casa tipo FO.NA.VI.

En los últimos años, con la reactivación económica, los gobiernos nacional (Kirchner) y provincial (Alperovich) anunciaron una agresiva política de obras públicas con el fin de revertir el déficit habitacional.

Gustavo Durán, interventor de la vivienda, dijo en ese contexto que Tucumán tiene proyectada la construcción de cerca de 20.000 viviendas por lo menos hasta dentro de dos años, incluyendo el megabarrio Lomas de Tafi en Los Pocitos (próximo a iniciar su construcción de 3.000 viviendas con 18 prototipos constructivos diferentes), más

# Tucumán

las 600 que se están ejecutando y las 1.400 próximas a licitar.

De ese total ya se entregaron 2.000 unidades habitacionales, otras 8.000 están en proceso de ejecución y hasta fines de año es posible que se adjudiquen alrededor de 2.500 viviendas más.

Los planes habitacionales se adecuan en función de la condición social del que demanda una solución. Así, hay planes que focalizan su acción en la necesidad de ampliar o mejorar una casa de sectores de escasos recursos (Programas de Mejoramiento de Viviendas PRO.ME.VI y el Programa de Mejoramientos de Barrios PRO.ME.BA), y también están los de Emergencia Habitacional, que tienden a cambiar el entorno de una familia con ingresos no superiores a los \$500.-, en particular los beneficiarios del Plan Jefes y Jefas de Hogar desocupados.

El grueso de la demanda habitacional de la provincia se concentra en aquellos postulantes que quieren tener una vivienda nueva. Para esta franja están los planes Federal y Lomas de Tafi.

Para el primer caso, en el IPV y DU se calcula que el ingreso promedio que debe reunir un grupo familiar que reside en el interior oscilaría entre \$600 y \$700.-, de tal manera que pueda destinar parte de esos ingresos al pago de una cuota mensual.

En el Gran San Miguel de Tucumán el monto de ingresos del grupo familiar es mayor. Así, por ejemplo, una casa de dos dormitorios de 55 metros cuadrados, incluyendo obras de infraestructura (cloacas, gas, cordón cuneta, etc) puede tener un valor de \$66.000, que se pagarán en un plazo de 30 años y con una cuota promedio de entre \$120 y \$150, según la ubicación.

Para eso el grupo familiar debe tener un ingreso mínimo de entre \$900 y \$1.000 o más según la característica de la unidad. A su vez, la cuota no puede exceder un 20% del total de ingresos de ese grupo familiar.

Durán también explicó que las casas del IPV se entregan con sus correspondientes escrituras. Así, un adjudicatario desde el instante que salió favorecido en el sorteo de adjudicación debe esperar como mínimo cuatro meses hasta la entrega de su vivienda.

La oferta de préstamos hipotecarios en los bancos para la clase media sigue siendo restringida.

Sólo seis entidades que operan en Tucumán poseen líneas para comprar o ampliar casas. Los créditos hipotecarios que ofrecen los bancos en Tucumán se circunscriben a los Bancos Hipotecario, Nación, Río, Macro Bansud, Galicia y Suquia. Todas estas instituciones financian sólo una parte del monto necesario para la compra o reparación/ampliación de la vivienda.

Según la presidente del Bco. Hipotecario, Clarisa Estol, "a aquellas personas o grupos familiares que tengan ingresos mensuales por debajo de los \$2.500 les resultaría 'difícil' obtener un crédito para comprar una vivienda", aseguró en declaraciones a la prensa porteña.

La banquera señaló que el Hipotecario ofrece préstamos para ingresos de \$1.500, aclarando que para quienes perciben menos de \$2.500 es dificultoso pagar un crédito. El Banco Hipotecario ofrece tasa fija en pesos y a 20 años para casas nuevas o usadas con financiación de hasta el 70% del valor de la propiedad. También para ampliar, refaccionar, comprar propiedades en countries y barrios privados y para construcción. Los plazos varían entre los cinco y los 20 años y las tasas nominales anuales van desde el 7,5% al 11% según si son variables o fijas en pesos.

Lo que hacen muchas de estas personas si ya tienen una vivienda chiquita es pedir un crédito para refaccionarla o hacer mejoras, pero no para comprar de cero, por el ahorro previo que hay que tener y por el salario de más de \$2.500 para lograr un crédito hipotecario.

Es por esto que en Tucumán no todos pueden cumplir con los requisitos para contraer un crédito bancario, la oferta del Instituto Provincial de la Vivienda es limitada (ahora sufre los vaivenes políticos para frenar emprendimientos -caso Diputado Nacional por Tucumán del partido RECREAR, Esteban Gerez, en el complejo habitacional de Lomas de Tafi-), y en el sistema financiero pocos bancos ofrecen líneas para la compra o ampliación de viviendas.

Mas allá de todos los obstáculos, siguiendo algunos consejos por parte de los promotores del IPV y planificando adecuadamente no es imposible concretar el sueño de la casa propia.