



## 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.

**D**oscientos 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 aborígena 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

**IPVU**  
NEUQUEN

Neuquén tierra nueva  
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN



# 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





Una mirada que evoca los distintos logros alcanzados

## RETROSPECTIVA



Desde el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) de la provincia de Río Negro realizamos una recorrida por las principales metas concretadas en la presente gestión.

◀ Autoridades nacionales de visita en el stand de Río Negro durante la I Expo Federal Vivienda Social

**D**urante el actual gobierno provincial, con la conducción del gobernador Miguel Saiz, en materia habitacional y a través del IPPV se han alcanzado muchas metas en la provincia.

Entre ellas, la más destacada sin ninguna duda ha sido la concreción de 11.234 nuevas viviendas (entre ejecutadas, en ejecución y a ejecutar a través de programas federales y provinciales); 2.053 soluciones habitacionales (ejecutadas y a ejecutar) y 9.820 créditos individuales en materiales de construcción otorgados a través de la Empresa Viviendas Rionegrinas para el mejoramiento de viviendas unifamiliares (entre los que se destaca la línea a valor lana, destinada a pequeños productores laneros de la región sur de Río Negro).

A ello se suma la ejecución de 84 obras de infraestructura muy sentidas en distintas comunidades rionegrinas ejecutadas a través del Programa Provincial de Equipamiento Comunitario, que han llevado calidad de vida a pobladores de pequeños parajes rurales y se han ejecutado con el recupero de fondos FONAVI.

La inversión total en Río Negro entre todos los programas que se están ejecutando y se implementarán en esta gestión a través del IPPV con financiamiento nacional y provincial alcanza los \$ 1.333.478.001.

El Instituto de la Vivienda viene implementando programas habitacionales provinciales basados en la solidaridad, ya que se reinvierte el recupero de los fondos FONAVI en los programas CASA UNO Y CASA PROPIA para construir nue-

vas viviendas que son asignadas, a través de entidades intermedias, a familias que no poseen vivienda propia.

Precisamente, la optimización del recupero también es un logro de esta gestión, ya que el IPPV realiza un seguimiento permanente de la cartera de adjudicatarios, actividad que permitió alcanzar niveles de cobrabilidad muy significativos entre todas las jurisdicciones de nuestro país, superando el 70% a nivel provincial entre todos los planes habitacionales existentes.

Por otra parte, la provincia tiene garantizado para los próximos dos años el financiamiento para la construcción de 1.208 nuevas viviendas a través del Fondo de Fideicomiso constituido mediante Ley provincial N° 4458 debido al excelente estado de administración del Instituto del IPPV.



CÁMARA ARGENTINA  
DE LA CONSTRUCCIÓN  
DELEGACIÓN RÍO NEGRO

LAS SIGUIENTES EMPRESAS DE LA DELEGACIÓN PROVINCIA DE RÍO NEGRO DE LA CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN QUE CONSTRUYEN VIVIENDAS EN EL MARCO DE LOS PLANES FEDERALES, ADHIEREN A LA **2ª EXPOSICIÓN FEDERAL DE LA VIVIENDA SOCIAL:**

Alusa SA • Baszkir Construcciones • Eca SA • Juan Felipe Gancedo SA • Arq. Srur y Sur SA • Oriente Construcciones SA • Roque Mocchiola SA • Geomonera SA • Urban SA • Ales SA • Sylpa SRL • Deco SRL • Eraiki SA • Zigma SA • Construcciones Normalizadas Viedma SA • Urbana SRL • Ing Lozano • Constructora Rionegrina SRL Aldo Luis Sirotich Empresa Constructora • Ing Romulo Pedreschi.







# RÍO NEGRO

INSTITUTO DE PLANIFICACIÓN Y PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA



▲ Remodelación sede central IPPV Río Negro



▲ Criancero firmando el crédito lanero en materiales de construcción



Mujeres albañiles rionegrinas construyendo sus viviendas ▶



De aprobarse en el presente ejercicio por el Parlamento provincial la solicitud de capitalización de \$ 20.000.000 a la Empresa Estatal Viviendas Rionegrinas se contribuirá a una proyección de 4.500 soluciones habitacionales adicionales en cuatro años, a razón de 1.200 créditos anuales.

Todo ello sin incorporaciones de nuevo personal a la planta recibida al iniciar la gestión, a la vez que se cuenta con una flota de vehículos totalmente renovada a cero kilómetro (sin que ello haya significado desembolso para el organismo) y en idéntico sentido la red informática cuenta con tecnología de primer nivel que permite atender en tiempo real la totalidad de las necesidades de los usuarios.

Es de destacar también la implementación de un programa integral de optimización funcional tanto de la sede central del IPPV como de las agencias que el Instituto y Viviendas Rionegrinas poseen en el interior provincial, concretando el último año importantes obras en

las sedes de Catriel, San Antonio Oeste, General Roca y Viedma.

El programa tendrá su continuidad este año en la ejecución de la nueva sede y depósitos propios en Cipolletti, segunda etapa de Viedma y refacción y optimización funcional de las agencias de Allen y Choele Choel.

Entre las metas alcanzadas también contabilizamos el haber recibido al país, siendo sede y anfitriones de la "XLVIII ASAMBLEA ORDINARIA DEL CONSEJO NACIONAL DE LA VIVIENDA", evento que se realizó en San Carlos de Bariloche los días 27 y 28 de marzo de 2008, lo que se constituyó en una enorme satisfacción y a la vez en un desafío.

Conmemorar el 50º aniversario de la sanción de la Ley provincial Nº 21, por la cual se creó el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda el 16 de septiembre de 2008, también fue otro logro para todo el equipo de trabajo del IPPV. El acto oficial en conmemoración del cincuentenario fue presidido

por el gobernador de la provincia, doctor Miguel Saiz, y el titular del organismo, doctor Vicente Pili, y contó con la presencia de ex legisladores provinciales que formaron parte de la primera legislatura provincial que en el año 1958 sancionó la ley fundacional, y se realizó un reconocimiento a los empleados de mayor antigüedad en el Instituto.

Como IPPV participamos de la "I EXPOSICIÓN FEDERAL DE LA VIVIENDA SOCIAL", en julio de 2007, y formaremos parte de la "II EXPOSICIÓN FEDERAL DE LA VIVIENDA SOCIAL 2010", coincidiendo con el bicentenario de la patria.

Todos estos años se ha concretado un trabajo mancomunado entre la Nación y la provincia, por lo cual con orgullo se puede expresar que el objetivo de la gestión en cuanto a reducir el déficit de demanda habitacional se está cumpliendo, ya que entre viviendas, soluciones habitacionales, créditos individuales y mejoramientos se beneficiarán más de 60.000 rionegrinos. ☺