

VIVIENDAS PROGRESIVAS, UN MODELO GENUINO PARA LAS NECESIDADES DE MISIONES

Con criterio solidario y para solucionar el problema de familias ubicadas en asentamientos precarios o para aquellas que habitan en viviendas deficitarias ubicadas en áreas urbanas –grupos familiares hasta ahora no contemplados en otros planes vigentes– hace cuatro años la actual gestión del Instituto de Vivienda de Misiones creó el Programa de Viviendas Progresivas. Son las casas con cuotas más bajas de las viviendas que se canalizan a través del Instituto con la particularidad de que su diseño permite al adjudicatario –por su cuenta y de acuerdo a sus posibilidades– ‘volverla’ una vivienda similar a la de los programas tradicionales o aun –como sucede en varios casos– más amplia y con mayores terminaciones.

El plan se sustenta, por un lado, en la modalidad de construcción del ‘esfuerzo compartido’, en el que trabajan mancomunadamente el Instituto de la Vivienda, municipios y asociaciones intermedias con el aporte de autoconstrucción de los beneficiarios. Con ello se logró reducir el costo de la casa a una tercera parte en relación a los prototipos tradicionales de los planes vigentes en la provincia.

Por otra parte, el abaratamiento se logra a partir del modelo original, donde la distribución de la vivienda prevé la entrega completa de cocina comedor y baño más una habitación y galería. A ello se les agregan dos habitaciones con la estructura básica a las que los beneficiarios completan (de acuerdo a sus disponibilidades de tiempo, recursos y preferencias).



▲ Vivienda progresiva concluida en la localidad de Puerto Esperanza.

Las progresivas fueron creadas durante la actual gestión a finales de 2006 e instrumentadas desde 2007 en respuesta a los pedidos de la población de una vivienda económica cuyas cuotas sean accesibles a ingresos moderados. Hoy, a lo largo de la provincia ya son 160 las unidades habitacionales terminadas mediante este plan con notorio impacto social y otras 98 en distintos niveles de ejecución distribuidas en los ámbitos tanto urbanos como rurales de forma agrupada o individual.



▲ Familia disfrutando de su nueva vivienda.

Más allá de lo que significa para cualquier familia acceder a una vivienda propia, en el caso de las progresivas muchos de los beneficiarios denotan una particular vivencia a partir de que son parte del proceso de construcción y luego tienen la posibilidad de terminarlas a su criterio. Son repetitivos los casos en que los grupos familiares se involucran de tal manera en levantar sus casas que al momento de concluirla tienen incorporado el oficio de albañilería e incluso lo toman como una nueva alternativa laboral. A ello se agrega que tanto la mano de obra calificada como los insumos de construcción son todos adquiridos en los comercios locales donde se construye la vivienda.

PROGRESIVAS RURALES

En la localidad de Campo Grande, un municipio ubicado en la zona centro de Misiones, se construyeron viviendas progresivas en las chacras de colonos asentados en el radio de la Ruta 8, lindante con la

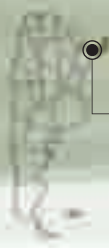


▲ El presidente del IPRODHA, Santiago Emilio Ros, entregando carpeta y llaves de una vivienda.

localidad de Dos de Mayo. "Es la zona más alejada y postergada del municipio; con decir que muchas veces cuando mandamos las máquinas se nos quedan en el trayecto. Con estas casas les damos fuerzas a



▲ Catalina y Daniel, del Km 21 de Campo Grande, junto a su vivienda progresiva en los inicios de la construcción. Al lado se divisa la vieja casa de madera.



MISIONES

INSTITUTO PROVINCIAL DE DESARROLLO HABITACIONAL (IPRODHA)



▲ La flamante vivienda recién concluida de Catalina y Daniel. Piensan seguir ampliándola y plantar muchas flores.

los productores del lugar para que sigan habitando y cultivando en esa zona", señaló el intendente local, Ricardo Andruszszyn.

Al respecto, una de las adjudicatarias, Catalina Figueredo, que vive junto a su esposo (Daniel Olinyzak) en una casa de madera artesanalmente levantada por él hace 40 años en el kilómetro 21, comentó: "Mi marido hizo esta casita cuando nos casamos; acá criamos a nuestros cinco hijos. Cuando nos hablaron de la casa de material y con la cuota de 50 pesos aceptamos en el acto. A esta altura de nuestra vida es como un premio; siempre se trabajó y se cuidó el dinero, pero igual no alcanza para hacernos por nuestra cuenta una casa de material con baño instalado", señaló la mujer, que alterna las tareas del hogar con las plantaciones y la cría de animales, además de hacerse tiempo para mantener los coloridos jardines que ornamentan su patio.

Catalina comentó que "a todos los que nos están construyendo la vivienda progresiva somos de la zona; nos llevamos unos cuatro kilómetros entre chacra y chacra. Es una gran cosa que el gobierno nos haya elegido porque somos los que más lejos estamos del pueblo. Nosotros, por ejemplo, no tenemos vehículo; una vez por mes compramos la provista y

nos traen. Es sacrificada la vida en el campo, pero nosotros no cambiaríamos por la ciudad; todo lo que nos gusta y sabemos hacer está acá y más ahora que tendremos la casa nueva", comentó Figueredo.

La familia Olinizak realizó las terminaciones y están a días de mudarse a lo que será su nuevo hogar. Ya concluyeron las terminaciones, "pero todavía estamos con ganas de agregarle algunas cositas más de a poco y, eso sí, muchas flores", concluyó Catalina, mientras se dirigía con un canasto cargado de maíz a alimentar a sus animales de granja.



▲ Viviendas construidas con la Fundación Reto a la Vida.

VIVIENDAS PROGRESIVAS CONSTRUIDAS CON LA FUNDACIÓN RETO A LA VIDA

En el barrio Las Tacuaritas de la ciudad de Posadas funciona el centro de rehabilitación de conductas adictivas de la Fundación Reto a la Vida. Se trata de una entidad sin fines de lucro, autosustentable, que al momento cuenta con cerca de un centenar de personas en proceso de recuperación.

Con ella se han construido cuatro unidades habitacionales correspondientes al Programa Progresivas. El titular de Reto a la Vida, Juan Carlos Alegre, recordó que "en principio teníamos que insistir para ver quiénes iban a trabajar en la construcción. Luego fue tal el entusiasmo que dividimos por etapas: unos se ocuparon de los pisos, otros de las paredes, otros de los techos y así terminamos rapidísimo. Muchos de los chicos hoy se están reinsertando en la sociedad y gracias a trabajar en el levantamiento de las casas cuentan con un oficio para ofrecer", señaló el responsable de la Fundación Reto a la Vida en la capital de Misiones.

INFORME TÉCNICO VIVIENDAS PROGRESIVAS

(Por el ingeniero Eduardo Anibal Paniego, jefe Unidad de Gestión Viviendas Progresivas IPRODHA)

Desde la creación de la Unidad de Gestión de Viviendas Progresivas en el año 2007, y dentro de los lineamientos de la política habitacional del gobierno de la provincia, se busca:

- Optimizar el uso de los recursos
- Tener en cuenta la realidad económica de la población atendiendo a los sectores de bajos recursos no contemplados en las operatorias vigentes, donde existe un alto porcentaje de demanda
- Solucionar el problema de familias ubicadas en asentamientos precarios y de familias propietarias de terrenos que habitan en viviendas deficitarias

- Valorizar el rol de los futuros usuarios permitiendo su participación en el programa
- Enmarcar el concepto de viviendas progresivas dentro de criterios de solidaridad a fin de responder a un mayor número de demandantes
- Apoyar la intervención de las fuerzas locales, representadas por el municipio y por entidades comunitarias sin fines de lucro, como medio para dar un marco más amplio a la operatoria que asegure su mantenimiento, continuidad y adecuación a los destinatarios.

Las viviendas progresivas se ejecutan por administración y/o autoconstrucción mediante:

Un sistema de coparticipación solidaria entre el IPRODHA, municipios, entidades intermedias, entes estatales u ONG'S sin fines de lucro.

La participación de los beneficiarios en la ejecución y el completamiento de las unidades dentro del concepto de viviendas a terminar de costo más reducido.

Tipo de solución:

Consiste en:

Un módulo de vivienda terminado de un dormitorio, baño, cocina-comedor y galería.

Un módulo de dos habitaciones y galería a completar por el beneficiario que contará sólo con los cerramientos en los ítems de mampostería, la cubierta de techos y la instalación eléctrica.

Módulo vivienda terminada (40 m²)+ Módulo dos dormitorios a completar (36 m²)

Superficie cubierta total: 76 m²

Características técnicas:

Niveles mínimos de terminación

- Construcción en mampostería de ladrillos cerámicos.
- Cubierta de chapas de hierro galvanizado N° 27.
- Cielorraso de machimbre.
- Aislación térmica en cielorrasos.
- Carpintería interior y exterior.



MISIONES

INSTITUTO PROVINCIAL DE DESARROLLO HABITACIONAL (IPRODHA)

- Revoque exterior y enrasado interior.
- Instalación de agua fría, artefactos sanitarios y griferías.
- Tanque de reserva.
- Instalación eléctrica.
- Piso alisado de cemento fratazado.
- Pintura látex en exteriores.
- Vereda perimetral de protección.
- Cerco de alambre de frente y perimetral.

Aporte IPRODHA:

Financiamiento de materiales y mano de obra calificada.

Aporte MUNICIPIO:

Movimiento de suelos y apertura de calles
Infraestructura básica: red de agua potable.
Red eléctrica y alumbrado público
Capacitación beneficiarios.

Aporte BENEFICIARIO:

Mano de obra no especializada.

LOS REQUISITOS PARA ESTA OPERATORIA SON:

- Constituir un grupo familiar.
- Habitar una vivienda de características precarias o insuficiente para la familia.
- No tener acceso a otra operatoria.
- El titular no debe ser mayor de 60 años.
- Percibir un ingreso familiar que una vez solventados los gastos básicos de alimentación del grupo permita el pago de la cuota, que aproximadamente es la tercera parte de la de una vivienda tradicional.
- Presentar un responsable de pago con recibo de sueldo, que podrá pagar a través de las ventanillas habilitadas, por débito automático o por cuenta de terceros (a través de cooperativas que tengan convenio con el Instituto).
- Presentar una garantía de pago. Los que tengan título debidamente inscripto pueden garantizar hipotecando el terreno o presentado un codeudor solidario con recibo de sueldo.
- Firmar el titular del grupo familiar un compromiso escrito de contribuir con su trabajo para la ejecu-

ción de la unidad habitacional, conservarla en buen estado y efectuar los cerramientos de los dos dormitorios restantes en un plazo no mayor de dos años.

- Los beneficiarios de viviendas dispersas, además de los requisitos anteriores, deberán presentar la situación dominial de la tierra (título, boleto de compra-venta sin saldo de precio, permiso de ocupación actualizado, etc.).
- Ser única propiedad y contar con factibilidad de luz y agua.
- Para el caso de viviendas agrupadas, el municipio debe presentar un terreno, ya sea municipal o fiscal, que deberá ser transferido al IPRODHA con un proyecto de loteo.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA ACCEDER A LA OPERATORIA VIVIENDAS PROGRESIVAS IPRODHA (V.P.I.) URBANAS Y RURALES

1. Los inmuebles para la presente operatoria deberán ser una de las tres alternativas que a continuación se detallan:

PROPIEDAD MUNICIPAL

Se requiere que el municipio sea propietario del inmueble, para lo cual deberá presentar ante el Instituto la respectiva documentación que avale los derechos que le corresponden sobre el inmueble.

Acompañar ordenanza dictada por el Concejo Deliberante de donación a este Instituto y el correspondiente decreto de promulgación de la ordenanza.

Para la donación de fracciones de una mayor extensión debe formar parte de la ordenanza el croquis o proyecto de plano que determine el nuevo lote a donar.

En todos los casos el lote o fracción donado deberá contar con la superficie necesaria para llevar adelante la construcción de todas las viviendas previstas, aun cuando el programa se desarrolle en sucesivas etapas.

FISCAL

El municipio debe tramitar ante la Dirección de Tierras y Colonización de la provincia un permiso de ocupación a favor del IPRODHA destinado a la construcción de las viviendas del presente programa con la superficie

necesaria para llevar adelante la construcción de todas las viviendas previstas, aun cuando el programa se desarrolle en sucesivas etapas.

Obtenido el permiso presentar ante el Instituto.

PRIVADO

Sin excepción el propietario debe contar con título de propiedad inscripto a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble y el inmueble debe estar libre de gravámenes.

El propietario efectuará manifestación de constituir hipoteca en primer grado de privilegio a favor del Instituto en garantía del pago de las cuotas de recupero de los desembolsos que se realicen con destino a la construcción de su vivienda en el momento que el Instituto se lo requiera.

Si presenta boleto de compra-venta el mismo no debe tener saldo de precio.

Si presenta un permiso de ocupación el mismo debe estar actualizado.

Todas las fotocopias de la documentación para su presentación ante este Instituto deben estar certificadas por funcionario público y en caso de existir firmas también deben estar debidamente certificadas.

2. Factibilidad de agua potable otorgado por el ente prestatario del servicio.
3. Factibilidad de energía eléctrica otorgado por el ente prestatario del servicio.
4. Factibilidades municipales: de recolección de residuos, de mantenimiento de calles de accesos y/o internas, transporte de colectivos.
5. Nómina de los postulantes a las viviendas.
6. Nota firmada por el intendente donde el municipio se compromete a ejecutar las redes de agua potable y energía eléctrica.
7. Designación del representante o responsable técnico, quien deberá ser un profesional habilitado.
8. Certificado de no inundabilidad del terreno.
9. Croquis de ubicación del terreno dentro del municipio.
10. Propuesta de loteo.
11. Para el caso de viviendas rurales, para el punto 2.- se deberá aclarar la fuente de provisión y la elevación del almacenamiento al tanque de reserva y se exceptuarán los puntos 4.- y 10.

Localización:

En todo el ámbito de la provincia, en áreas consolidadas o a consolidar y/o rurales.

A la fecha se ha llegado al 48% de los municipios misioneros; esto es 36 localidades con esta operatoria, donde tanto las que se han terminado como las que están en ejecución devuelven una total aceptación y conformidad por parte de los municipios y de los beneficiarios, ya que en todas las comunas donde se han implementado este tipo de viviendas existen nuevas demandas para una segunda etapa por las características (sin precedentes en Misiones) de este plan. ☺



▲ Croquis del diseño original de una vivienda progresiva