



FUNDACIÓN
APERTURA

LA PRIORIDAD

Cómo encarar el déficit habitacional

La carencia de un millón de viviendas que existe en el país podría ser solucionada en el mediano plazo si se descentralizaran los fondos nacionales, se garantizara el pago de cuotas razonables de los beneficiarios, se establecieran subsidios directos a quienes no puedan pagar y se regularizara la escrituración de las propiedades de quienes tienen viviendas sociales.

Un estudio realizado por la Fundación Apertura, sobre datos elaborados por el IERAL, de Fundación Mediterránea, establece que hacen falta construir un millón de viviendas en la Argentina, y que dos millones y medio de las existentes necesitan mejoras para elevar la calidad de hábitat de sus ciudadanos

La conflictividad social generada por las ocupaciones ilegales de tierras, protagonizadas por familias que reclaman el acceso a una vivienda digna, tiene origen en datos ineludibles: existen más de 3,5 millones de viviendas deficitarias. De ese total, dos millones y medio, requieren mejoras, y se necesitaría la construcción de aproximadamente un millón de viviendas nuevas.

La falta de viviendas no afecta solo a los sectores marginalizados, sino también a familias de ingresos medianos, y con sueldos en blanco, que no pueden por sus propios medios acceder a un techo. Es el problema prioritario de la sociedad argentina.

¿CÓMO SE MANEJA HOY EL ESTADO?

Coexisten dos modelos de gestión de políticas públicas habitacionales. El FONAVI (Fondo Nacional de vivienda) se maneja descentralizadamente. Pero el Ministerio de Planificación Nacional, a partir del 2004, maneja los planes federales de vivienda en forma centralizada.

El FONAVI fue creado en 1972. En una primera etapa este fondo se manejó de manera centralizada, pero desde 1992, con el pacto fiscal de ese año, fue diseñado a partir de la descentralización de recursos a las provincias. La ley 24464 de 1995, vigente hoy, terminó de legalizar esa modalidad.

El estado nacional transfiere el 42% del impuesto al combustible en forma automática a los estados provinciales, respetando los coeficientes creados en 1988, que respondían al déficit de cada jurisdicción, y eran inversamente proporcionales a su capacidad económica.

Pero los diferentes planes federales que surgieron en 2003 y 2004, no se crearon por ley, sino por decisión de la Secretaria de Viviendas de la Nación. Consiste en una suma de convenios entre el Ministerio de Planificación Federal con cada municipio, provincias u organizaciones de la sociedad civil, con los que se establecen acuerdos para la ejecución de planes, reservándose la Nación la aprobación y elección de los proyectos a financiar.

Sarmiento 819 Piso 11 - (2000) – Rosario – Santa Fe

Tel/Fax: 0341 – 4470922

www.fundacion-apertura.com.ar – info@fundacion-apertura.com.ar

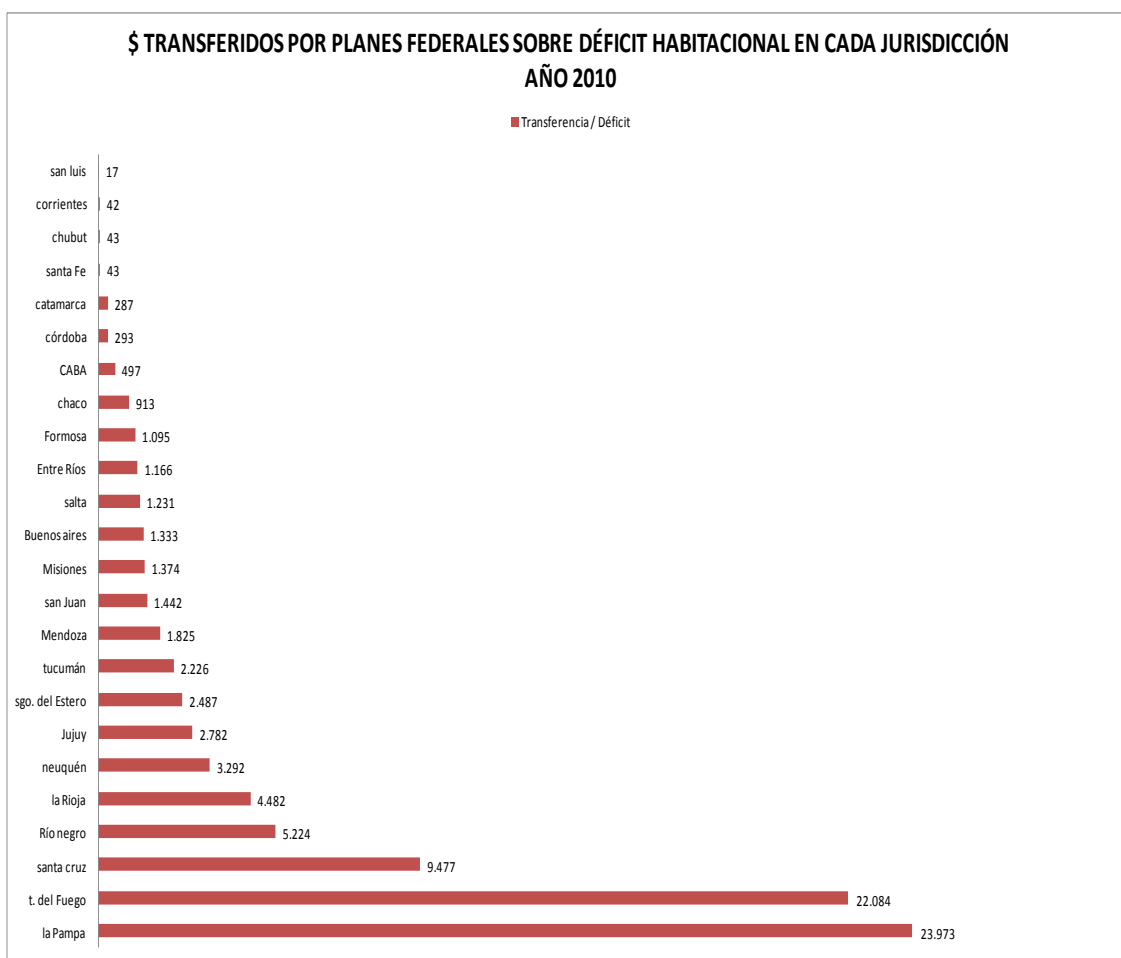


FUNDACIÓN
APERTURA

Los cupos para la distribución territorial de estos planes se negocian entre el Ministerio de Planificación Federal y los intendentes, gobernadores y entidades civiles, lo que genera una discrecionalidad llamativa.

Los planes federales no regulados por ley ejecutan el 70% de los fondos destinados a políticas de hábitat, el FONAVI, que sí está regulado, sólo el 30%. Desde el 2006 la distribución de planes federales perjudica marcadamente a la Provincia de Santa Fe, que en los últimos 3 años no recibió ningún fondo. Un reparto más equitativo hubiera permitido en estos 4 años realizar alrededor de 5.000 viviendas adicionales en nuestra provincia.

En el siguiente gráfico se puede apreciar la distribución de recursos del gobierno nacional por planes federales, en el 2010, según déficit habitacional en cada jurisdicción.



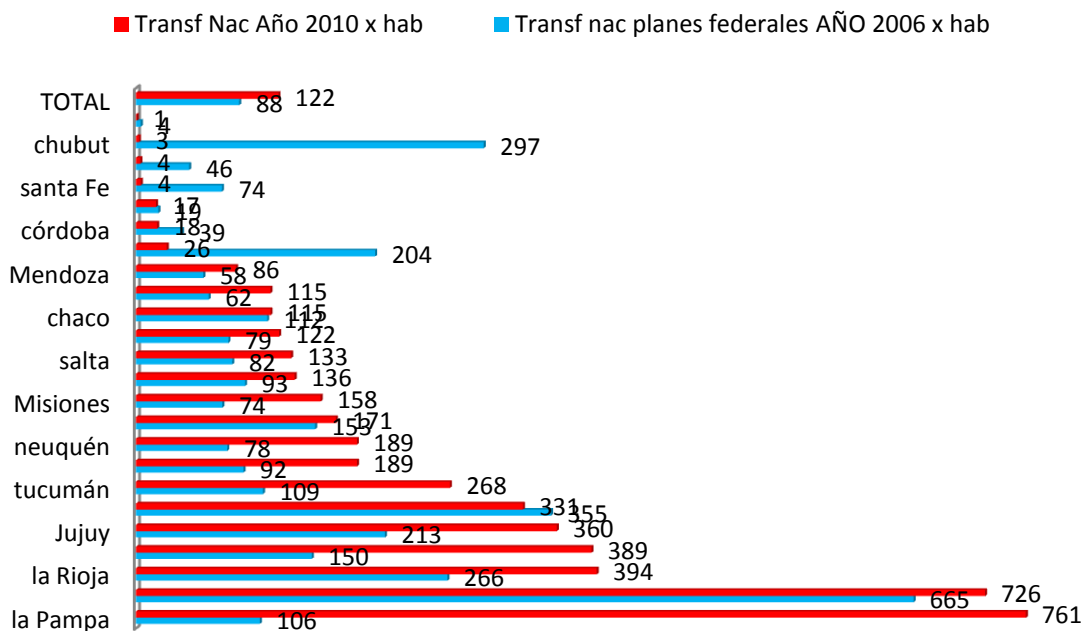
Fuente: Elaboración propia en base a déficit habitacional calculado por el IERAL en Monitor Fiscal Año 6, N°19, *Problemas habitacionales e inversión en viviendas sociales en la Argentina*, y datos publicados por el Consejo Nacional de la vivienda, en la revista N°33.

Si analizamos la distribución de recursos por cantidad de habitantes de cada jurisdicción los resultados son similares, muestra una distribución muy inequitativa que no responde a ningún criterio objetivo.



FUNDACIÓN
APERTURA

TRANSFERENCIAS NACIONALES DE RECURSOS DE PLANES FEDERALES X HAB EN CADA JURISDICCIÓN AÑO 2006 Y 2010



FUENTE: Elaboración propia en base a información del Consejo Nacional de la vivienda y censos 2001, distribución año 2006, y 2010, para el cálculo de distribución año 2010

Se necesita una gran cantidad de recursos para resolver el problema, y las provincias no están en condiciones de hacerlo con recursos propios. Los recursos del tesoro nacional deberían distribuirse en forma automática, respetando criterios objetivos, con coeficientes relacionados con las necesidades de cada provincia, y los datos del reciente censo nacional, nos dan una oportunidad inmejorable para objetivizar la cuestión.

Pero sólo con los recursos del Estado no alcanza, y para multiplicarlos se debería asegurar el recupero de las cuotas que pagan los beneficiarios. Esto es, asegurar el recupero nominal, con pago en tiempo y forma, y establecer un método de actualización de la cuota que permita un recupero real, para que el pago no se transforme en simbólico por el paso del tiempo y la inflación.

Las cuotas deben mantener su valor, es decir, que en 20 años los beneficiarios paguen el valor equivalente al dinero necesario para construir una superficie igual a la de vivienda que habitan.

Actualizar las cuotas con un criterio lógico no es usura, es justicia social. Pueden actualizarse al valor de incremento de los salarios, así la sociedad se asegura que las familias beneficiarias siempre paguen un porcentaje equilibrado de su sueldo sin perjudicarse.

Si se recupera el valor real de la cuota en un proceso sostenido en el tiempo, en el año décimo se podrían hacer un 70% más de viviendas por año con los mismos fondos.



FUNDACIÓN
APERTURA

En el caso de las familias que no puedan pagar una cuota, o que presenten algún tipo de restricción económica que no le permita pagar en relación con el costo de la vivienda, el Estado debe establecer un subsidio. Pero este subsidio debería ser directo y explícito. Debe constar en el presupuesto el beneficiario, con nombre y apellido, el plazo del subsidio, y dejar públicamente aclarado el esfuerzo que le significa al Estado.

Otro punto importante es la regularización dominial, tanto de viviendas sociales como de la vivienda única. La experiencia indica que la obtención de un título de propiedad produce deseos de superación personal, que se traducen en el entorno inmediato: aparece la necesidad de mejorar lo propio y el barrio en el que se vive.

En Santa fe en el año 2007 existían 55.000 viviendas sociales sin escriturar.

Resumiendo:

Para mejorar la problemática del hábitat en el mediano plazo, es necesario:

1) Descentralizar el manejo de los recursos, como se hizo a partir de 1992 con el Fonavi

2) Impulsar el pago de las cuotas por parte de los beneficiarios, para realimentar el proceso.

3) Establecer políticas focalizadas de ayuda a familias con restricciones económicas y sociales importantes, que contemplen no solo la vivienda, sino el desarrollo humano en su conjunto. Los subsidios deben ser directos y explícitos, y contemplar con flexibilidad la posibilidad de cambio de situación de la familia subsidiada.

4) Promover la regularización dominial, lo que mejorará la calidad crediticia de muchos propietarios, para que puedan recurrir al sistema bancario comercial y solicitar créditos hipotecarios. Esto puede ser una herramienta importante para bajar los indicadores de viviendas recuperables, y para aumentar la construcción de viviendas en terrenos propios, usando recursos privados, y liberando así fondos públicos para sectores con necesidades más urgentes.

Si desea conocer el trabajo completo consulte en http://www.fundacion-apertura.com.ar/documentos/trabajos_de_consultoria/archivos/informe%20habitat-o3.pdf

Sarmiento 819 Piso 11 - (2000) – Rosario – Santa Fe

Tel/Fax: 0341 – 4470922

www.fundacion-apertura.com.ar – info@fundacion-apertura.com.ar