

FRENTE PROGRESISTA, CÍVICO Y SOCIAL

PROPUESTA DE ACCESO A LA VIVIENDA

En nuestro país predomina la población urbana, de manera tal que 9 de cada 10 habitantes viven en ciudades y localidades de más de 2.000 habitantes. Ya en la década del '30 Argentina podía considerarse un país urbano, con los problemas de acceso a la tierra en las ciudades que se evidenciaron hace 100 años en la primera huelga de inquilinos.

Desde entonces, el acelerado y descontrolado crecimiento de las ciudades se ha caracterizado por la exclusión social y la segregación espacial.

Cada vez más personas viven en ciudades sin seguridad jurídica de la tenencia de sus viviendas, en condiciones precarias, insalubres y peligrosas de habitabilidad, generalmente en zonas periféricas o en áreas centrales desprovistas de infraestructura urbana adecuada.

Una ciudad fragmentada por el aislamiento de los sectores más pobres y por una periferia caracterizada por barrios cerrados ricos y asentamientos irregulares pobres; una ciudad donde la evolución de los conflictos y la disputa de los desalojos es un fenómeno generalizado.

A su vez, los efectos del sistema económico agudizan aún más las carencias en materia de hábitat, alcanzando el déficit habitacional en la actualidad cifras escalofriantes. Más de 3.000.000 de hogares en el país, según datos oficiales, no tienen vivienda, o ésta no reúne requisitos de calidad o servicios necesarios. Los índices de crecimiento de este déficit superan los correspondientes al crecimiento de la población, lo cual evidencia la falta de respuestas suficientes y adecuadas por parte del Estado.

En este contexto pocas y nulas han sido las respuestas desde el gobierno Nacional. En julio de 2004 el gobierno Nacional lanzó el Programa Federal de Construcción de Viviendas I, mediante el cual se realizó una asignación arbitraria de un cupo de viviendas por provincia, que para el caso de Santa Fe fue de 11.000 unidades.

Durante la gestión del gobernador Obeid se inició la construcción de 10.000 de esas viviendas, de las cuales se entregaron finalmente 3500. Las 6500 restantes debieron ser tomadas en la gestión del gobernador Hermes Binner con problemas en su ejecución por paralización de obra por falta de pago, usurpaciones –motivadas en las dificultades para entregar las viviendas por falta de infraestructura – y demoras absolutamente excesivas en relación a los contratos firmados.

Con un alto nivel de incumplimiento del Plan Federal I, fue lanzado el Plan Federal II y en ese marco a la provincia de Santa Fe le fueron asignadas 21.000 nuevas unidades.

De este Plan, a la fecha sólo se inició la construcción de 130 viviendas en Barrio La Granada, destinadas a relocalizar familias de ese asentamiento del sur de la ciudad de Rosario, con una inversión que tuvo que ser asumida por la actual administración provincial por un monto total de \$ 4.000.000, y el pasado 10 de marzo fue suscripto el contrato para la ejecución de 600 viviendas más en la ciudad de Rafaela.

El balance del Plan es altamente deficitario. Actualmente el gobierno Nacional adeuda a la provincia de Santa Fe cerca de \$ 85.000.000 en concepto de adelantos efectuados para el pago de certificados a las empresas constructoras.

Para el Frente Progresista, Cívico y Social el déficit habitacional actual requiere de una política de Estado que no dependa de la voluntad política del gobierno de turno y que brinde soluciones que contemplen las realidades de los diferentes sectores sociales ya que del déficit de 3.000.000 de viviendas el 37% corresponde a hogares en asentamientos irregulares mientras que el 63% corresponde a sectores de clase media y media baja que habitan en viviendas en situación irregular: sin escrituración, con servicios públicos deficitarios, sin contratos regulares de alquiler, entre otras.

Ante esta situación proponemos:

1. Creación por Ley del Fondo Federal de la Vivienda.

Actualmente la Ley 24.464 (FONAVI) establece recursos para construcción de viviendas correspondientes a un porcentaje sobre la recaudación del impuesto a los combustibles, aproximadamente \$ 73.000.000 para Santa Fe para el año 2009. Además en el Presupuesto aprobado el Plan Nacional de inversiones públicas fija aproximadamente un 22% de los recursos para vivienda y urbanismo, cerca de \$ 2600 millones, pero esa asignación está sujeta a las potestades discrecionales otorgadas al Jefe de Gabinete por el Art. 37º de la Ley de Administración Financiera (Superpoderes).

En un contexto en el cual las acciones promovidas desde el Estado Nacional no han servido para superar el actual déficit habitacional que vive nuestro país, y la asignación de fondos para construcción de viviendas se ha realizado de manera discrecional, se propone la constitución por Ley de un Fondo Federal destinado a tal fin.

El Fondo se integrará con el 25% del total de los recursos del Plan Nacional de Inversión Pública establecido en el Presupuesto Anual aprobado por el Congreso de la Nación, y para la asignación de los recursos se fijará un criterio objetivo que contemple los índices de déficit habitacional y población con necesidades básicas insatisfechas para cada provincia y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por otra parte se establecerá la obligatoriedad de la descentralización de los fondos de las provincias a los municipios para su ejecución.

Los Fondos asignados podrán ser aplicados para financiar total o parcialmente la compra, construcción, ampliación o refacción de viviendas, la ejecución de obras de urbanización (infraestructura, servicios y equipamiento comunitario), la compra o expropiación de terrenos y la construcción de viviendas para ceder en comodato o alquiler.

2. Sistema de Créditos Bancarios para el pago anticipado del alquiler de vivienda única.

Los alquileres constituyen un servicio de primera necesidad para aquellos que no tienen una vivienda propia. En un contexto de ausencia de crédito o de una virtual incapacidad de calificación para acceder al mismo, a la población demandante de vivienda no le queda otra opción que acceder a la misma a través de su alquiler.

En nuestro país según las últimas cifras disponibles de 2001, la cantidad de inmuebles alquilados representaba el 11,1% del total de viviendas, siendo la cifra real mayor en función de un alto porcentaje de alquileres que se dan en forma encubierta. Sin embargo un altísimo porcentaje de la población demandante de este servicio se encuentra imposibilitado de acceder a un alquiler debido a la imposibilidad de contar con garantías propietarias o no contar con trabajo registrado ya que se solicita un recibo de sueldo.

Es por ello que promovemos un sistema que permita:

- Posibilitar el pago al contado del monto total del contrato de alquiler, alcanzando un mejor precio y descuento razonable.
- Eliminar las cláusulas indexatorias usurarias que ajustan los montos del alquiler mensual o anualmente.
- Permitir concretar los contratos de locación sin la necesidad de contar con garantías propietarias, siendo el banco que otorga el préstamo, el garante.
- Incrementar la oferta de propiedades en alquiler ya que incentiva a los propietarios que hoy prefieren vender o dejar desocupadas las viviendas, a alquilarlas por contar con la garantía bancaria.

3. Nuevo régimen de locaciones urbanas.

El actual régimen de locaciones urbanas está regulado por la Ley de Alquileres, N° 23091, que fuera sancionada y reglamentada hace más de dos décadas.

Durante este período el cambio de las condiciones laborales, sociales y de acceso a la vivienda han cambiado drásticamente, lo que requiere urgentemente pensar un nuevo régimen que garantice no sólo el acceso a una vivienda digna, sino condiciones mínimas de igualdad en el camino a recorrer.

Para ello el nuevo régimen deberá:

- Terminar con los abusos de que son objeto muchos inquilinos en las operaciones contractuales de alquiler de inmuebles destinados a vivienda.
- Establecer una ampliación en el plazo mínimo de los contratos de locación de inmuebles destinados a vivienda de dos a tres años.
- Prohibir la inclusión de cláusulas indexatorias del costo pactado durante la vigencia del contrato.
- Ampliar el plazo para la notificación por parte del locador, de la voluntad de renovación del contrato una vez vencido y el monto a solicitar, estableciéndolo en al menos 60 días.
- Establece condiciones que permitan al locatario acceder al alquiler de un inmueble removiendo barreras en la actualidad existentes (pago de alquileres anticipados por períodos mayores de un mes; depósitos de garantía o exigencias asimilables, más de un bien inmueble en garantía por contrato de locación, comisiones usurarias)

4. Creación de una Comisión Bicameral para dar una solución definitiva a los deudores hipotecarios afectados por la devaluación.

La devaluación del peso en el año 2002 generó una difícil situación para aquellas personas que contrayeron deudas originadas en créditos tomados en dólares estadounidenses, y cuya vivienda única y familiar se halla en proceso de ejecución judicial por constituir la garantía de cumplimiento de una eventual sentencia favorable a la pretensión del acreedor.

La complejidad y diversidad de las realidades de los deudores hipotecarios requiere la promoción de una solución integral a la problemática planteada, superando las reiteradas enmiendas que intentaron paliar los efectos de la crisis económica y social.

Es por ello que proponemos la creación de una Comisión Bicameral que elabore propuestas legislativas para dar solución definitiva a la delicada situación de los deudores hipotecarios.

5. Ley de regulación de Uso del Suelo.

El acelerado y descontrolado crecimiento de nuestras ciudades sin una política urbana se ha caracterizado por la exclusión social y la segregación espacial.

Las consecuencias de la falta de una política urbana llevó a un crecimiento de las ciudades en base a la especulación inmobiliaria, produciendo terrenos vacíos, muchas veces con servicios, sin uso en espera de su valoración a la par de miles de familia si vivienda; una ciudad fragmentada por el aislamiento de los sectores más pobres y por una periferia caracterizada por barrios cerrados ricos y asentamientos irregulares pobres; una ciudad donde la evolución de los conflictos y la disputa de los desalojos es un fenómeno generalizado.

El Estado debe intervenir en la regulación de uso del suelo para encausar el crecimiento de las ciudades y ordenar el desarrollo territorial.

Por eso proponemos el establecimiento de un marco legal nacional, como existe en otros países de América Latina, tal el caso de Colombia, Brasil y México, que consagre instrumentos para el desarrollo urbano ordenado de conformidad con los principios de distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano, que contemple la integralidad del hábitat, la preservación del medio ambiente urbano, la democratización del acceso a la tierra y a los inmuebles urbanos.-