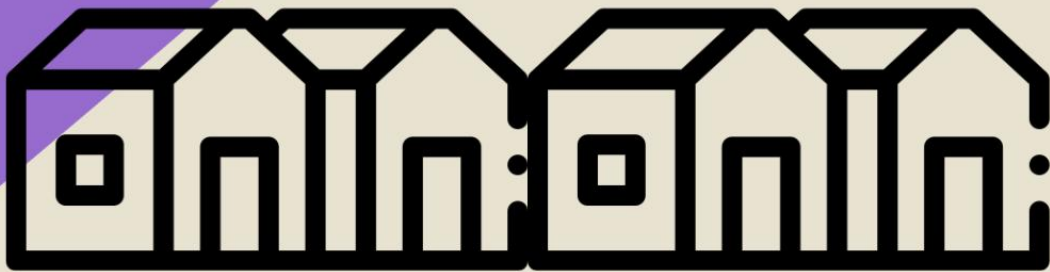


50
FCPOLIT

Facultad
de Ciencia Política
y Relaciones Internacionales
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

Tesina de grado

Lic. en Ciencia Política



“Política Habitacional en Argentina: Análisis del Programa Pro.Cre.Ar en la localidad de San José de la Esquina y el impacto en la calidad de vida de la población, agosto 2020 a septiembre 2023”

Autora: Araguas, Clara Elin - araguas59@gmail.com - A-2080/1
Directora: Aragno, Janina - janiaragno@gmail.com

AÑO 2023

Agradecimientos

A mi familia por su amor, por creer en mí a lo largo de este proceso y por ser mi sostén.

A mi hermana Sol por los hermosos años de convivencia y por su apoyo incondicional.

A Giuliano, por su amor, compañerismo y apoyo constante.

A mis amistades de siempre y de la vida, por su amistad leal y tanto cariño.

A las amistades que me dio la FcPolit por hacer más agradable el camino.

A mi amiga Candela, compañera incondicional en la carrera, codo a codo en frustraciones y alegrías.

A Janina por su paciencia, orientación, predisposición y valiosos aportes.

A la Universidad Pública por abrazarme en el 2017, por formarme y por las oportunidades. Educación Pública, siempre.

Índice

Agradecimientos.....	1
Resumen.....	3
Capítulo I.....	4
Precisiones metodológicas del estudio.....	4
Problema.....	4
Preguntas.....	4
Objeto.....	5
Objetivos.....	5
Hipótesis.....	5
Capítulo II.....	7
Estado de la cuestión.....	7
Factibilidad.....	15
Justificación.....	15
Marco teórico.....	15
Metodología.....	18
Capítulo III.....	21
Situación Problemática.....	21
Nivel mundial, nacional y provincial.....	21
Nivel local.....	24
Sistema Federal de Vivienda.....	34
Su distribución.....	36
Impacto urbano del Pro.Cre.Ar. en la localidad.....	39
Capítulo IV.....	41
Análisis de la información obtenida.....	41
Conclusiones.....	56
Referencias bibliográficas.....	60
Documentos oficiales.....	62
ANEXO I.....	65
ANEXO II.....	72
ANEXO III.....	80
ANEXO IV.....	84
ANEXO V.....	89
ANEXO VI.....	93
ANEXO VII.....	95

Resumen

El presente trabajo de investigación busca analizar la cuestión del acceso a la vivienda propia y los cambios en la calidad de vida de la población, en Argentina, que logra alcanzar dicho objetivo. A pesar de que el derecho a una vivienda está consagrado en el art. 14 bis de la Constitución Nacional y en los Tratados Internacionales, es una problemática aún vigente en nuestra sociedad. El Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas en su observación general n.º 4, define el concepto del derecho a una vivienda digna y adecuada como “fija y habitable, de calidad, asequible -tanto en el precio de la vivienda como en alquiler-, accesible y con seguridad jurídica de tenencia.”

Por ello, el tema de interés seleccionado es la política habitacional, enfocado en el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, “Pro.Cre.Ar”. El objetivo principal es analizar las transformaciones en la calidad de vida de aquellos actores que accedieron a dicho programa, para ello también resulta necesario conocer y poder dar cuenta de las circunstancias previas transitadas por las familias o individuos que accedieron a la nueva vivienda.

La investigación se realizará en San José de la Esquina, localidad del Departamento Caseros, Provincia de Santa Fe, Argentina. Se ubica a 55 km de Casilda (Cabecera Departamental). Cuenta con una población aproximada de 6500 habitantes.

Tema

Política habitacional.

Palabras claves

Política habitacional, vivienda propia, Pro.Cre.Ar, calidad de vida, déficit habitacional.

Capítulo I

Precisiones metodológicas del estudio

Problema

El problema concreto que buscará abordar el presente trabajo es conocer cuáles fueron las transformaciones en la calidad de vida de aquellos actores que accedieron al Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) en la localidad de San José de la Esquina (Santa Fe, Argentina), a partir de su relanzamiento en agosto del 2020. El interés se centra en las transformaciones de la calidad de vida de aquellos actores beneficiarios del programa y futuros propietarios de una vivienda propia. Es fundamental analizar este concepto dado que abarca tanto aquellas necesidades materiales- vivienda, alimentación, vestimenta, salud- como a las que hacen al óptimo desarrollo tanto físico como espiritual de la persona. La calidad de vida de los ciudadanos dependerá, tanto de los factores sociales y económicos, como de aquellos relacionados con las condiciones ambientales y físico-espirituales. Por lo tanto, es importante conocer las condiciones previas de esos actores y analizar cómo estas se vieron modificadas.

Preguntas

General:

¿Hubo cambios en el bienestar de las personas que accedieron a una nueva vivienda a partir de la política pública Pro.Cre.Ar, en la localidad de San José de la Esquina, luego de su relanzamiento en agosto de 2020?

Específicas:

¿Cuáles eran las condiciones habitacionales previas de los beneficiarios del programa? ¿Qué mejoras en la calidad de vida se generaron con el acceso al Pro.Cre.Ar? ¿Hubo dificultades que retrasaron el acceso a la nueva vivienda? ¿Cuáles? ¿Qué impacto económico, social y urbanístico generó el relanzamiento del programa? ¿Cómo se aborda la problemática de déficit habitacional desde las autoridades comunales?

Objeto

El objeto de la investigación son las transformaciones en la calidad de vida de aquellos actores que accedieron al Programa Pro.Cre.Ar y las condiciones previas a ser beneficiarios de dicho programa.

Objetivos

Objetivo general

Describir las transformaciones en la calidad de vida de los ciudadanos de la localidad de San José de la Esquina (Pcia. de Santa Fe) que accedieron al Programa Pro.Cre.Ar, agosto 2020 a septiembre 2023.

Objetivos específicos.

Conocer las condiciones socioeconómicas y habitacionales que caracterizaban a las familias o individuos antes de acceder a la nueva vivienda.

Describir, en el caso que haya, los obstáculos con los que se encontraron los actores beneficiarios del programa en el camino hacia la vivienda propia.

Analizar los cambios económicos y urbanísticos en la localidad de San José de la Esquina resultantes del impacto del relanzamiento del programa.

Hipótesis

La *hipótesis general* que intenta responder la pregunta general del trabajo de investigación es la siguiente.

El programa Pro.Cre.Ar puede resultar una solución parcial a la problemática habitacional debido a varios factores. El primero tiene que ver con los actores a quienes está dirigido el programa, estos pertenecen en su gran mayoría a una clase social media, media-baja, teniendo en cuenta el SMVyM (Salarios Mínimos Vitales y Móviles) y el monto de la canasta básica. También dan cuenta de esto los requisitos excluyentes para acceder al programa, que el grupo familiar deberá contar con ingresos provenientes de trabajos formales, Jubilaciones y/o Pensiones, la suma de los ingresos del grupo familiar en forma

mensual netos deberá ser entre 1,5 y 8 SMVyM. Por lo tanto, quedan excluidos los estratos más bajos que, en su gran mayoría, son los más afectados debido a que viven en barrios alejados, no urbanizados, cuentan con empleos temporales e informales, sufren hacinamiento y demás problemáticas que constituyen una mala calidad de vida.

Otro factor no menos importante es la crisis económica, los altos niveles de inflación devalúan los montos entregados a los beneficiarios, lo que genera dificultades a la hora de comprar materiales y la construcción de la vivienda. Por lo tanto, el crédito entregado por el Estado no les alcanza y el periodo de gracia (1 año) para la construcción de la vivienda resulta insuficiente.

Capítulo II

Estado de la cuestión

Las diferentes contribuciones que se han hecho dentro del tema de investigación que se pretende abordar provienen desde el ámbito académico de diferentes disciplinas. El estado del arte se compone de abordajes provenientes del Derecho, la Ciencia Política, la Economía y el Trabajo Social.

En primer lugar, es fundamental conocer la situación a nivel nacional, las leyes y políticas públicas con respecto al tema. El derecho a una vivienda digna está consagrado en la Constitución Nacional en el artículo 14 bis. También fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art 11), el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, (art. 17), la Convención sobre los Derechos del Niño (arts. 16, 1 y 27. 3), y en la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (arts. 9 y 28). A partir de la reforma constitucional del año 1994, los Derechos Humanos pasan a tener rango institucional por lo que el Estado nacional pasa a ser garante del cumplimiento de los mismos. Sin embargo, en Argentina, según estimaciones de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, el déficit habitacional es de 3,5 millones de viviendas. Entre las viviendas afectadas, 2,2 millones son viviendas deficitarias, 1,1 millones son de hacinamiento semi-crítico y 0,2 de hacinamiento crítico. (CIPPEC, 2018) Esta situación se pudo ver empeorada debido a la profunda crisis económica y social, resultado de la pandemia por COVID-19, que sacudió y sacude al mundo y renovó en nuestro país los desafíos ante la pobreza y la desigualdad, poniendo en evidencia los factores de riesgo preexistentes: el hacinamiento, el déficit de acceso a servicios básicos, y la urbanización y metropolización de las ciudades.

El impacto del mismo y nuevos números con respecto al déficit habitacional lo sabremos cuando sean publicados los resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). Los resultados provisorios en relación a la

distribución de población en las viviendas son, 45.767.858 personas viven en las 17.780.210 particulares; 273.883, en las 25.501 colectivas –es decir geriátricos, paradores, hospitales y cárceles, entre otras–y 2962 están en situación de calle (primera vez que se incluye esta opción, puede ser aún mayor).

A partir de los años setenta, los recursos para construir “vivienda social” en Argentina son aportados por el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) mediante la Ley Nacional 19.929, con el objetivo de integrar un fondo con recursos provenientes de los aportes de los empleadores, equivalentes al 2,5% del total de las remuneraciones, que sería destinado específicamente a la construcción de viviendas de interés social y obras de equipamiento urbano. En 1977, con la sanción de la Ley Nacional 21.581, se elevó el aporte al 5% y se dispuso que el organismo de aplicación de dichos recursos fuera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (CIPPEC, 2018) Se construyó un sistema de gestión pública de alcance nacional, actuación sostenida y desempeño creciente en la dotación de “soluciones habitacionales”, escasamente vinculado a las acciones habitacionales del sector financiero y del social. (Rodulfo y Boselli, 2015)

En los años noventa, inmersos en procesos de cambio disciplinares en el planeamiento urbano en el contexto de la consolidación de políticas neoliberales, se promovió un enfoque de facilitación de los mercados de vivienda, que promovía la actuación del sector privado para mejorar la eficiencia en materia de construcción y distribución de vivienda. Desde esa perspectiva, el Estado debía reducir sus funciones para practicar la austeridad fiscal, centrarse en facilitar la participación del sector privado en el mercado de la vivienda y abandonar progresivamente la oferta directa y su financiamiento (Bouillon, 2012). Fue así que el modelo neoliberal eliminó la dimensión política de la problemática del desarrollo en una situación en donde comenzaban a expresarse el desempleo estructural y crecientes niveles de pobreza. (CIPPEC, 2019)

Una de las modificaciones más importantes fue la introducida por la Ley 24.464 en 1995, que creó el Sistema Federal de Vivienda con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes

el acceso a la vivienda digna. Esta nueva institucionalidad, que se encuentra vigente, está compuesta por:

- El Fondo Nacional de la Vivienda.
- Los organismos ejecutores de vivienda provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) como organismo asesor del Estado nacional, de las provincias y de los municipios en lo concerniente a la temática de vivienda (Ministerio de Economía, 2000).

Esto significó una descentralización de la política de vivienda, ya que no sólo quedó a cargo de las provincias la administración de los recursos que coparticipa el FO.NA.VI. a cada una de las jurisdicciones, sino que les transfiere gran parte de la decisión de cómo utilizarlos.

Una vez iniciada la recuperación, se puso en marcha en 2004 el Programa Federal de Construcción de Viviendas (PFCV), a cargo de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SSDUyV), del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Los fondos de este programa, sumados a otros del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, llegaron a ser entre seis y ocho veces superiores a los del FONAVI, que fue perdiendo peso en la solución de la problemática habitacional. El volumen de sus fondos ya venía decayendo, y a esto se sumaron las sucesivas autorizaciones que se otorgaron a las provincias a partir de la crisis de comienzos de siglo respecto a destinar parte de los fondos FONAVI para cubrir déficit en otras áreas en el marco de la emergencia económica. (Rodolfo y Boselli, 2015)

Los recursos FONAVI fueron decreciendo, especialmente a partir del quiebre de la economía y la pesificación del año 2002, llegando a representar hacia 2005 (y persistentemente hasta el 2018) menos de la tercera parte de lo que representaban en 1995 cuando se dictó la Ley N° 24464.

La aplicación de la Política Federal Vivienda a partir de 2003, dio lugar a acciones de impacto en la reactivación productiva y la generación de empleo,

contribuyendo a superar la situación de emergencia socio-económica, instalando una renovación de las expectativas sociales y de consenso social requerido para asegurar la gobernabilidad en la post crisis. (Rodulfo y Boselli, 2015)

La instrumentación de la respuesta habitacional se apoyó en una doble estrategia de actuación, de carácter interinstitucional (Nación-Provincias) e intersectorial (intra organismos del PEN). Así por una parte, la convocatoria al Sistema Federal de Vivienda y su órgano consultivo, Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), generó el ámbito de legitimación necesario a la asociación de recursos y voluntades entre gobierno nacional y provinciales poniendo en valor las capacidades de gestión habitacional desarrolladas a través de los años por el sistema público mediante la construcción habitacional masiva y el crédito subsidiado. Por otra parte, la convocatoria intersectorial reunió el accionar habitacional del Ministerio de Planificación Federal e Inversión Pública, con el concurrente de los Ministerios de Desarrollo Social y de Trabajo, Seguridad y Empleo (Rodulfo y Boselli, 2015). Dicha estrategia, fortaleció los enlaces con el sector empresarial y con las organizaciones laborales sindicalizadas en el logro del impacto plurisectorial en las cadenas productivas, movilizandolas las capacidades de organización de diversa escala y grado de especialización, tanto en lo referente a la distribución territorial, como a la oferta de empleo posibilitando asegurar niveles de actividad en el tiempo con utilización de insumos y valores de oportunidad en las diversas regiones.

Este adosamiento sucesivo de acciones, y la creciente incidencia de movimientos y organizaciones sociales puestos en juego, sumado al insuficiente desarrollo de canales de comunicación y de procedimientos de transparencia institucionalizados, activó un deslizamiento fáctico hacia prácticas crecientemente clientelares las que, en ausencia de una evaluación de procesos y resultados, redujo la corrección de las distorsiones que se acumularon, limitando los alcances de la política pública.

La crisis del año 2001 manifestó un proceso de pauperización y precarización laboral de grandes sectores de la población. Esto implicó una

movilidad descendente de sectores de ingresos medios, que vieron reducidos sus salarios, perdieron sus empleos o fueron desplazados hacia el sector informal de la economía, viendo disminuidas sus posibilidades de acceso a la vivienda o, directamente, desplazados hacia barrios marginados o plazas inmobiliarias deficitarias. Estos “nuevos pobres” que se sumaron al ya importante contingente de personas que forman el núcleo duro y estructural de la pobreza en la Argentina, han provocado una complejidad mucho mayor en la problemática del déficit habitacional al alterarse las pautas culturales y modos de vida de aquellos hogares que sufren esta situación. (Lazzari, R. 2012)

La situación habitacional deficitaria no está circunscrita sólo al ámbito sectorial sino que compromete el desarrollo individual y social de las personas y, en consecuencia, debe formar parte de los objetivos de una política integral de desarrollo social, territorial y económico.

La situación de la Argentina en 2001 está asociada, en relación al bienestar, con los conceptos opuestos como exclusión, pobreza, inequidad, miseria.

La provisión de una "vivienda digna" para la población, consagrada como un derecho en la Constitución Argentina, tiene una influencia directa en la calidad de vida. Esta comprende su habitabilidad, calidad constructiva, asequibilidad -tanto en el precio de la vivienda como en alquiler-, infraestructura básica, emplazamiento en áreas seguras y tenencia jurídica, entre las principales características. (Elinbaum y Berenboim, 2016)

En la agenda de problemas sociales, el del acceso a la vivienda por parte de familias de ingresos medios y bajos es un tópico relevante y de urgente solución. La coexistencia de importantes problemas habitacionales en la población con una inversión de nivel intermedio del sector público al respecto sugiere que debe revisarse el actual esquema de financiamiento, caracterizado en los últimos años por la mayor centralización y discrecionalidad en las decisiones significativas. (Galassi y Capello, 2011)

En consecuencia, le corresponde al Estado intervenir en la cuestión habitacional. Las limitaciones en el acceso a la vivienda por parte de los sectores populares y la clase media deben ser atenuadas por el sector público. En el caso de la clase media, debido a la elevada inversión inicial que requiere una vivienda, es necesario acceso al crédito y, en ciertas situaciones, sistemas especiales de financiamiento, para que resulte acorde a las condiciones de ingresos de los sectores asalariados. Pero la situación es más acuciante para los sectores populares, quienes suelen sufrir importantes carencias habitacionales, dadas por la existencia de hacinamiento, insalubridad, ausencia de servicios básicos (agua, luz, cloacas, etc.), entre otros problemas. Son justamente estos sectores los que tienen un acceso más limitado a una vivienda adecuada ya que, además de poseer escasos recursos corrientes, no cuentan con medios suficientes para solicitar préstamos hipotecarios. El rol del Estado en este caso es intervenir para generar alternativas plausibles de acceso a la vivienda para este grupo poblacional. (Galassi y Capello, 2011)

En junio de 2012, en un contexto de crisis económica internacional y estancamiento de la economía doméstica, el gobierno encabezado por Cristina Fernández de Kirchner firmó el Decreto 902/2012 y lanzó el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar), el mismo surge a partir de la activación financiera de la Banca Pública, que incorporó al Banco de la Nación Argentina y al Banco Hipotecario, al entramado de actores convocado por la política, reforzando el camino de la utilización de fondos fiduciarios con recursos del sistema jubilatorio (ANSES). Estos, combinados con recursos FONAVI a través de articulaciones con el Sistema Federal de Vivienda y el MPFIPyS. Se crea un fondo fiduciario constituido con recursos del Estado nacional y con la participación del Banco Hipotecario, aportando terrenos fiscales para la localización de proyectos urbanísticos para quienes no posean un terreno propio, con los objetivos de facilitar el acceso a la vivienda propia y dinamizar el mercado de trabajo, previendo el otorgamiento de 400.000 créditos hipotecarios en los siguientes cuatro años. Fue un plan diseñado para que todas las familias,

más allá de su condición social y situación económica, puedan acceder a la casa propia.



El Pro.Cre.Ar lideraba la actuación habitacional de respuesta a la demanda creciente de créditos hipotecarios, en un escenario inflacionario que puso en evidencia que, los esquemas de financiamiento previstos, no estaban diseñados para recuperar el capital prestado y conllevaban a una mayor fragilidad del sistema de resguardo de las jubilaciones y pensiones.

A partir de 2015, con la llegada de Mauricio Macri al PEN, la política habitacional dio un giro completo de orientación, profundizó más la participación privada bajo la forma de un Estado empresario de alianza estratégica pública-privada. Con la introducción de las nuevas modalidades de crédito hipotecario, “se dio un gran paso para ampliar la participación del capital financiero e inmobiliario en la solución del problema habitacional de la mayor parte de los estratos sociales, abandonándose el alto grado de subsidio sin recuperación que tenía la producción de vivienda social en la etapa anterior para los sectores de bajos y medios ingresos, generalizándose así el sistema de crédito hipotecario individual en todos los niveles sociales” (Barreto, 2018). En síntesis, buscó crear condiciones para la participación de actores financieros en la política habitacional, a través del crédito, como forma de acceso a la vivienda de todos los estratos sociales.

En 2019, con la asunción de Alberto Fernandez, se crea el Ministerio de Hábitat, que implicó, según Miguel Angel Barreto, una jerarquización institucional del tema en el país, a la vez que también significó una forma diferente de

conceptualizar el problema de la vivienda social, que propuso salir de la visión sectorial tradicional de la política habitacional del país y la institucionalización de nuevos actores del hábitat, como las organizaciones sociales. En contraposición, este ministerio planteó un enfoque integral del problema, centrado en los derechos, un mayor espacio de participación de la organización del hábitat, la integración socio-urbana de los barrios populares, regulación del suelo y planificación territorial, muy demandados desde hace tiempo por los sectores académicos. (Barreto, 2022) Sin embargo, debido a la lentitud de acción, especialmente con la crisis de las tomas de tierras recrudescida durante la pandemia, se produce la renuncia, a fines de 2020, de la ministra designada, Maria Eugenia Bielsa, y de parte de su equipo de trabajo. Jorge Ferraresi asumió el mando con el objetivo de dinamizar la producción habitacional más tradicional, centrada en la producción de mayor cantidad de viviendas nuevas en conjuntos pequeños, con el objetivo de impactar en la reactivación económica y la generación de empleo. En la actualidad hubo un nuevo cambio en el gabinete de Alberto Fernandez, y el tercero dentro del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, Jorge Ferraresi retoma su lugar al frente de la intendencia de Avellaneda, y el Secretario de Vivienda, Santiago Maggiotti, es su sucesor.

Fue así que surge el Programa PROCREAR II, que retoma el enfoque original de otorgar subsidio público a los créditos hipotecarios, y se presenta como una política que ofrece soluciones que atienden a la diversidad de las demandas habitacionales, desde una política pública de desarrollos urbanísticos y nuevos espacios públicos e infraestructura que permitan mejor conectividad, buscando mejorar las condiciones de acceso al hábitat.



Factibilidad

El trabajo, en calidad de Tesina de Investigación, requiere la disponibilidad de material teórico que permita identificar los elementos concretos con los cuales poder responder a la pregunta de investigación. Se considera que es factible, ya que por un lado, se cuenta con fuentes secundarias de información, que van a permitir una mayor interiorización en la problemática. Por el otro, se va a utilizar fuentes primarias de información a partir de la realización de entrevistas y encuestas, lo cual permite abordar de manera integral la problemática y conocer las experiencias, opiniones de los actores beneficiarios del programa Pro.Cre.Ar con respecto a la política habitacional. Con respecto a los recursos también es factible, ya que la investigación se va a realizar en San Jose de la Esquina, (Santa Fe, Argentina) y la investigadora se encuentra radicada en dicha localidad, por lo que podría llevar a cabo actividades sin ningún tipo de problemas.

Justificación

La investigación que se pretende llevar adelante encuentra su justificación en la importancia de analizar el impacto de una política habitacional en una localidad del interior del país y la experiencia de los actores que pudieron acceder al programa Pro.Cre.Ar. Analizar las transformaciones en su calidad de vida, las dificultades con las que se encontraron, el desarrollo urbanístico y económico de dicha localidad. Variables que son fundamentales para conocer el impacto de la misma y las necesidades no resueltas que no contempla dicho programa.

Marco teórico

En primer lugar, un concepto central que estructura el proyecto es el de ***política habitacional***, conjunto de políticas o intervenciones gubernamentales que motivan, restringen y facilitan las acciones vinculadas a la vivienda, constituyendo una función clave del Estado. La particularidad de esta política, cuando se destina un presupuesto para la construcción de viviendas sociales, tiene como resultado un bien inmueble de uso no colectivo y demanda una asignación “social” selectiva (Elinbaum y Berenboim, 2016). Son las medidas directas de un gobierno que tienen el propósito de facilitar soluciones habitacionales dignas para las personas

cuyos ingresos no les permiten resolver el problema por medios económicos propios y que, en contextos como el latinoamericano, resuelven sus necesidades de manera precaria mediante acciones informales (Barreto, 2014, p. 28). Las políticas habitacionales inciden de muchas maneras en el campo de la vivienda, tanto en el sector de la producción (oferta) como en el de las necesidades habitacionales (demanda), conforme las acciones que implementan (Yujnovsky, 1984).

También es fundamental tener en cuenta el concepto de **calidad de vida**, suele ser un concepto vago e inespecífico, difícil de operacionalizar y luego medir. Sin embargo, a partir de distintas investigaciones y de un estudio desarrollado en conjunto por el Centro de Opinión Pública y Estudios Sociales y la carrera de Sociología de la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA, se puede decir que abarca tanto aquellas necesidades materiales- vivienda, alimentación, vestimenta, salud- como las que hacen al óptimo desarrollo tanto físico como espiritual de la persona. (De Angelis, 2022) Por lo tanto, la calidad de vida de los ciudadanos dependerá tanto de los factores sociales y económicos, como de aquellos relacionados con las condiciones ambientales y físico-espirituales. Es necesario no confundir este concepto con el de nivel de vida, ya que este último se refiere básicamente al nivel de consumo del individuo, es decir, el grado de satisfacción de las necesidades individuales. Algunos indicadores pueden ser: indicadores sociales (hacinamiento, insalubridad), económicos (ingreso), físico-espiritual (acceso a la salud, acceso a los servicios), ambientales (localización).

En tercer lugar, no menos importante, el concepto de **vivienda adecuada**. Según ONU-Hábitat la vivienda debe contar, como mínimo, con los siguientes elementos: 1) seguridad en la tenencia: contar con medidas de seguridad que garanticen la protección jurídica frente a amenazas posibles (desalojo, hostigamiento, etc). Por ejemplo, título de propiedad, contrato de alquiler, entre otros instrumentos; 2) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: acceder a agua potable, cloacas, energía, así como a instalaciones para conservar alimentos y eliminar desechos; 3) asequibilidad: poder abonar el

costo de la vivienda (alquiler, expensas, entre otros) sin poner en peligro o dificultar el disfrute de otros derechos; 4) habitabilidad: disponer de seguridad física, espacio suficiente, protección frente al clima, riesgos para la salud y peligros estructurales; 5) accesibilidad: considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos que habitan la vivienda (personas con alguna discapacidad, adultos mayores, entre otros); 6) ubicación: ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud y educación, instalaciones sociales y no estar ubicada en zonas contaminadas o próximas a fuentes de contaminación; adecuación cultural: considerar y respetar la expresión de la identidad cultural de quienes la habitan. (ONU HABITAT, 2010)

En cuarto lugar, el concepto de **déficit habitacional**, podría deducirse por oposición al concepto de “vivienda adecuada”. La definición dada por la ONU acerca de lo que debe ser una vivienda, excede el marco del cobijo mismo para extenderla al entorno con el que sus ocupantes mantienen una relación de vivencia cotidiana. El déficit habitacional es un problema más complejo que “la falta de vivienda” es un problema sociohabitacional, pues es necesario considerar no sólo las características físicas o sus condiciones de habitabilidad sino también la satisfacción de esas otras necesidades humanas aludidas en la anterior definición. Es el conjunto de carencias o precariedad en la vivienda y las condiciones del entorno que determinan las condiciones en que habita la población en un territorio determinado.

Adentrándonos en terminología específica del programa es necesario tomar el concepto de **vivienda única familiar** y de ocupación permanente, el mismo hace referencia, según lo establecido en las bases y condiciones del Pro.Cre.Ar II, que al momento de escriturar, no se puede tener otra propiedad que no sea la misma que se asigna como garantía del crédito. De uso familiar: sólo esa persona y tu familia pueden habitarla, sin posibilidad de darle uso comercial. El inmueble a construir deberá constituir en sí mismo una unidad funcional independiente, es decir, como mínimo un monoambiente, con baño, cocina y entrada independiente.

También debemos tomar el concepto de **beneficiarios**, que son aquellos seleccionados que hubiesen acreditado el cumplimiento de los requisitos: ser argentino/a natural o por opción, o extranjero con residencia permanente; contar con Documento Nacional de Identidad vigente; el grupo familiar deberá contar con ingresos provenientes de trabajos formales, Jubilaciones y/o Pensiones. La suma de los ingresos del grupo familiar en forma mensual netos deberá ser entre 1,5 y 8 SMVyM (Salarios Mínimos Vitales y Móviles); tener entre dieciocho (18) y sesenta y cuatro (64) años de edad al momento de la inscripción; no tener bienes inmuebles registrados a nombre del o la solicitante o cualquier miembro de su grupo familiar, ni como propietarios/as ni como copropietarios/as al momento de iniciar el trámite de Preventa; no registrar antecedentes financieros desfavorables en los últimos nueve (9) meses; registrar Situación 1-Normal en la consulta de información financiera por CUIL en el BCRA, en los últimos nueve meses; registrar, como mínimo, 12 meses de antigüedad en la actividad (empleados/as e independientes); sólo se podrá construir uno de los modelos de vivienda propuestos por el Programa), completado el trámite de inicio y aprobado la evaluación crediticia para la tipología de vivienda de que se trate.

Metodología

Para el siguiente proyecto de investigación se utilizara *perspectiva cuantitativa y cualitativa*. La explicación deriva de que para poder analizar la experiencia de los actores beneficiarios del Pro.Cre.Ar es necesario contar con una metodología cuantitativa, como una encuesta, que consiste en la indagación sistemática a una porción representativa de una población beneficiaria. Esta porción constituye la muestra de la que se harán inferencias al resto y debe ser representativa estadísticamente. La perspectiva cuantitativa pone énfasis en medición objetiva (de los hechos sociales, opiniones o actitudes individuales); demostración de la causalidad y la generalización de los resultados de la investigación. La forma de recolectar información es estructurada y sistemática y el análisis es estadístico ya que permite cuantificar la realidad social, las relaciones causales y su intensidad. El alcance de los resultados es nomotético, ya que se busca alcanzar, de manera cuantitativa, leyes generales de conducta.

Por otro lado, para que los resultados obtenidos con las encuestas sean más interpretables, es necesario incluir una perspectiva cualitativa, realizando estudios de ese tipo mediante los cuales se pueda profundizar en el tema de estudio. El método a utilizar es entrevista no estructurada y focalizada. Esta perspectiva pone énfasis en el actor individual a través de la descripción y comprensión interpretativa de la conducta humana. La forma de recolección de información es flexible ya que es un proceso interactivo continuo, marcado por el desarrollo de la investigación. El análisis que se efectúa es interpretacional, socio-lingüístico y semiológico de los discursos, acciones y estructuras latentes. Los resultados que se quiere alcanzar son de tipo ideográfico, se trata de la búsqueda cualitativa de significados de la acción humana.

Por lo explicado, la estrategia de investigación que se adecua al proyecto es la *triangulación*, aplicación de distintas metodologías en el análisis de una misma realidad social. Hay diversos tipos de triangulación, la que se va a utilizar en este proyecto es la *triangulación metodológica entre métodos*, consiste en la combinación de métodos de investigación en la medición de una misma unidad de análisis. Con ello se pretende paliar las limitaciones de cada método, contrarrestándolas con las potencialidades de los otros métodos. Se convierte en un vehículo para la validación cruzada, cuando se alcanzan resultados convergentes con métodos distintos, pero que apuntan a la misma dimensión del problema de investigación.

Las encuestas se realizarán en la localidad de San José de la Esquina, a 20 futuros propietarios de una nueva vivienda a partir de acceder a dicho crédito. El objetivo es analizar las transformaciones en la calidad de vida de los actores beneficiarios del programa. Con respecto a la modalidad, están planificadas de manera presencial.

Las entrevistas serán, por un lado, no estructuradas, en tanto se prioriza el relato de las experiencias personales y grupales y los aportes cualitativos de estos actores por sobre los datos técnicos. Y, además, serán focalizadas, ya que las mismas estarán dirigidas a actores que de manera específica se vinculan a la

temática, los mismos serán previamente estudiados y seleccionados por el investigador. Entre los actores elegidos se encuentran: Altamirano, Gabriela (Lic en Trabajo Social, se encuentra a cargo del Área Social de la Comuna de San José de la Esquina); Gomez Carnevali, Melina (Abogada de la Comuna de San José de la Esquina y encargada de brindar asesoramiento legal a futuros beneficiarios); Dal Bello, Yoana (Arquitecta); Canevari, Hugo (dueño de una empresa de materiales de construcción)¹ Girimoldi, Nicolas (abogado y dueño de una inmobiliaria). Con respecto a la modalidad de la realización de las entrevistas, se priorizará reuniones de manera presencial, luego del contacto previo con el entrevistado, solicitar una cita, y se procederá al diálogo sobre la temática.

¹ En la localidad de San José de la Esquina solo hay dos (2) empresas de materiales de construcción. Pasquetti Materiales y Lucho Corralón, siendo esta última la empresa a entrevistar.

Capítulo III

Situación Problemática

Nivel mundial, nacional y provincial

Actualmente, a nivel mundial, 4.350 de 7.700 millones de habitantes en todo el mundo - el 56% de la población- vive en ciudades. Se proyecta que para 2050 la población urbana duplique su tamaño, siete de cada diez personas vivirá en ciudades. Si tenemos en cuenta la composición de la población, más de 1.300 millones es pobre (30%); 1.000 millones de pobres urbanos viven en barrios marginales y asentamiento informales (13%), principalmente en Asia, África, América Latina y el Caribe, y la mayoría están excluidos del acceso a viviendas dignas, servicios básicos de calidad y empleo calificado. Aproximadamente 1.800 millones de habitantes no cuentan con una vivienda adecuada (23%).(Balza, 2021)

En Latinoamérica la situación es grave, ya que es el territorio más urbanizado y más desigual del planeta: el 81% de la población vive en ciudades; el 35% es pobre; y el 32% de la población vive en condiciones físicas y ambientales no adecuadas para llevar una vida saludable y segura. Según datos del BID en Latinoamérica el déficit de viviendas es del 6% en contraste con un 94% que no tienen buena calidad de la vivienda ya que una enorme proporción carece de servicios básicos de saneamiento, de agua, de electricidad, y con condiciones materiales precarias, piso de tierra, paredes y techos pobres. (Balza, 2021)

Fernández Wagner (2000) precisa que los emergentes más visibles de la pobreza urbana en América Latina se reflejan sobre la condición del alojamiento, los asentamientos precarios, que caracterizaron los procesos de urbanización espontánea para parte de la población más pobre de las ciudades latinoamericanas desde los años '50. Estos fenómenos han adquirido distintas denominaciones (villas miseria, favelas, callampas, colonias populares, barriadas) y han caracterizado a los barrios populares conformados en su gran mayoría por pobladores migrantes. Sectores sociales que no logran insertarse adecuadamente

en el sistema productivo, resignándose en consecuencia, a vivir precariamente en las periferias de las ciudades. (Ministerio de Hábitat y Vivienda de la Provincia de Santa Fe, 2009).

A nivel nacional, Argentina es un país preponderantemente urbano, en el que el acceso a una vivienda adecuada y a un hábitat sustentable es, como ya vimos, una deuda pendiente: el 92% de la población vive en ciudades (42 de 46 millones de personas): el 24% de la población urbana es pobre (10 millones); y el 38% presenta algún tipo de déficit habitacional. Según el RENABAP, en el 2016, 18 millones de habitantes, casi cuatro millones de familias vivían en 4.416 villas-asentamientos. En la actualidad el número de villas-asentamientos es aún mayor, asciende a 6053, según el listado de barrios populares del RENABAP.

El 18 de mayo de 2023 el INDEC dio a conocer nuevos resultados, más específicos, donde se analiza de forma detallada indicadores de las condiciones de vida de los argentinos. Según los datos generales del informe sobre condiciones habitacionales de las viviendas particulares ocupadas, el 65,5% de los hogares dispone de una vivienda propia. Ese porcentaje, según el censo anterior de 2010, rondaba el 70 por ciento (68,69%). Últimos resultados publicados a nivel nación:

- Saneamiento: el 94,5% de las viviendas particulares ocupadas tienen baño o letrina dentro de la vivienda. El 24,9% de las viviendas particulares ocupadas cuentan con dos o más baños. El 90,9% de las viviendas particulares ocupadas tienen baño con inodoro con botón, mochila o cadena (arrastre de agua). El 62,6% Viviendas particulares ocupadas tienen desagüe del inodoro del baño con red pública (cloaca).
- Agua: el 93,8% de las viviendas particulares ocupadas que tienen agua por cañería dentro de la vivienda. El 85,4% de las viviendas particulares ocupadas usan el agua que proviene de la red pública para beber y cocinar.
- Gas de red y electricidad: el 58,4% de las viviendas particulares ocupadas utilizan principalmente gas de red o electricidad para cocinar.

- Material predominante de los pisos: el 86,6% de las viviendas particulares ocupadas el material predominante de los pisos es cerámica, mosaico, baldosa, alfombra, madera, flotante, vinílico, microcemento, cemento alisado o mármol.
- Tecnologías de la información y la comunicación (TIC): el 78,0% de las viviendas particulares ocupadas tienen internet en la vivienda. El 89,7% de las viviendas particulares ocupadas tienen celular con internet. El 59,3% de las viviendas particulares ocupadas tienen computadora, tablet, etcétera.

En Santa Fe los indicadores de población y pobreza urbana, y de familias viviendo en asentamientos informales supera la media nacional: de una población de 3.5 millones de habitantes (IPEC, 2020), el 91% es urbana (3.2 millones); y según el Censo 2022 (INDEC) el 65,5% de las viviendas particulares ocupadas en las que los hogares disponen de vivienda propia. Si comparamos los resultados del CENSO 2010 Y 2022, notamos una mejoría en tema cloacas, en 2010 el 56% no tenía cloacas, en la actualidad 38,6%. También en el servicio de agua potable, en 2010 16% no contaba con ese servicio y, en la actualidad, ese número se redujo a 14,4%. Según datos del gobierno provincial, actualmente la provincia tiene un déficit de 120 mil viviendas (RUIP, REGISTRO DIGITAL DE ACCESO A LA VIVIENDA), esto significa que aproximadamente 27 mil familias santafesinas no tienen casa propia. Otro de los resultados brindados por el CENSO que resultan de gran importancia son:

- Saneamiento: el 96,3% de las viviendas particulares ocupadas tienen baño o letrina dentro de la vivienda. El 24,5% de las viviendas particulares ocupadas cuentan con dos o más baños. El 91,9% de las viviendas particulares ocupadas tienen baño con inodoro con botón, mochila o cadena (arrastre de agua).
- Agua: el 93,8% de las viviendas particulares ocupadas que tienen agua por cañería dentro de la vivienda.
- Gas de red y electricidad: el 51,8% de las viviendas particulares ocupadas utilizan principalmente gas de red o electricidad para cocinar.

- Material predominante de los pisos: en el 88,8% de las viviendas particulares ocupadas, el material predominante de los pisos es: cerámica, mosaico, baldosa, alfombra, madera, flotante, vinílico, microcemento, cemento alisado o mármol.
- Tecnologías de la información y la comunicación (TIC): el 78,6% de las viviendas particulares ocupadas tienen internet en la vivienda. El 89,8% de las viviendas particulares ocupadas tienen celular con internet. El 60,5% de las viviendas particulares ocupadas tienen computadora, tablet, etcétera.

Esto nos lleva a afirmar que pobreza, exclusión y precariedad urbana y habitacional están directamente relacionadas, y por lo tanto, constituyen dos de los principales problemas de la agenda pública, ya que están dando cuenta de la emergencia crítica de las condiciones de marginalidad y de la brecha entre las necesidades sociales y las respuestas habitacionales.

Nivel local

San José de la Esquina es una localidad del Departamento Caseros, Provincia de Santa Fe, Argentina. Se ubica a 55 km de Casilda (Cabecera Departamental) y a escasos kilómetros del límite con la provincia de Córdoba, siendo la Ruta Provincial 92 su principal vía de comunicación. Tiene 7500 habitantes.



La localidad enfrenta en la actualidad un problema con respecto a la tierra que se viene profundizando cada vez más, ya que es un recurso común y estratégico para el desarrollo urbano y social. El acceso a un terreno en la localidad se convirtió casi en un recurso inalcanzable para la mayoría de los vecinos que tienen como objetivo tener su casa propia. Las demandas sociales en torno al acceso a una vivienda, terreno y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad han aumentado y ha ido empeorando con el paso del tiempo. Existe un déficit cuantitativo (cantidad de viviendas) y cualitativo (carencias en las viviendas y hábitat).

A partir de la entrevista a Gabriela Altamirano (VER ANEXO III) Lic en Trabajo Social, quien se encuentra a cargo del Área Social de la Comuna de San José de la Esquina, se puede establecer que dicha localidad se encuentra en emergencia habitacional declarada por la provincia de Santa Fe, hace aproximadamente 10 años. La crisis se ve incrementada por la imposibilidad de hallar loteos en la zona. La comuna tiene una política de venta de terrenos sociales a través de su financiación. Sin embargo la misma no es suficiente frente a la demanda en el marco de emergencia habitacional. Esto se combina con la característica de ser pueblo, “generalmente no se manejan por inmobiliaria y la gente se cansó de alquilar en condiciones de irregularidad donde después es

difícil reclamar la propiedad” manifiesta. Hay muchas casas cerradas (VER ANEXO V) que se encuentran a la venta pero no hay posibilidad de alquiler. No hay terrenos disponibles para la compra o hay terrenos que son de un solo dueño y no lo quieren lotear, se venden para otra inversión pero no para la construcción de viviendas. Los que se venden de manera particular, a través de inmobiliarias, son inaccesibles para la clase media-baja, que son los que tienen una necesidad real. Destaca que el acceso a terrenos está manejado por familias de alto poder adquisitivo, que tienen la capitalización de manzanas completas. La concentración de la riqueza profundiza esta problemática.

También se le realizó una entrevista a Melina Gomez Carnevali (VER ANEXO IV) abogada de la Comuna de San José de la Esquina. En la misma da cuenta que el déficit habitacional de la localidad, según el Registro Digital de Acceso a la Vivienda de la provincia de Santa Fe, es de 488 viviendas. Manifiesta que ese número es aproximado, se necesitan más, pero que no todos se inscriben en ese registro. Los que se inscriben son aquellas personas que se acercan a la comuna en busca de información sobre planes de vivienda, son asesoradas y se les solicita que se inscriban en ese registro, que es la herramienta que tienen desde la comuna. En la entrevista también da cuenta de los programas a los que no pueden acceder como localidad, que son Desarrollos Urbanísticos y Erradicación de Viviendas Precarias. El primero forma parte del Pro.Cre.Ar, no pueden acceder a la escasa disponibilidad de lotes comunales que se puedan destinar a los Desarrollos Urbanísticos. Y al segundo debido a que en la localidad no hay viviendas que coincidan con las características vigentes (casillas o ranchos, edificadas con paredes de adobe, piso de tierra y techo de chapa, paja, desechos o materiales de baja calidad). Sí acceden al programa Casa Propia que permite la construcción de viviendas nuevas, refacciones o ampliaciones para el mejoramiento de las condiciones de hábitat, y a Lote Propio, que es un programa desarrollado por el gobierno provincial destinado a municipios y comunas, la provincia financia la construcción de la unidad habitacional a través de un crédito

hipotecario y la comuna realiza la ejecución de la obra a las familias que resulten beneficiarias.

Con respecto a las casas cerradas que están en venta manifiesta que, por derecho público, la comuna no puede tener injerencia en el derecho privado, el gobierno no tiene potestad para inmiscuirse. Sí se puede hacer cuando la propiedad privada va a cumplir una función pública, a través de las Usucapiones administrativas. Según la normativa vigente es un instrumento de gestión del suelo a través del cual, el Estado Provincial, Municipal o Comunal puede adquirir la propiedad y demás derechos reales sobre un inmueble por la posesión ostensible y continua por 20 años, sin necesidad de justo título o buena fe, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en la normativa aplicable (LEY 2.439, 1935) Implica un trámite administrativo –no judicial- que facilita la regularización dominial de inmuebles en los que se emplazan edificios públicos, tierra ociosa o abandonada, sobre la que los municipios o comunas ejercen derechos posesorios. El procedimiento de usucapación administrativa está orientado a la satisfacción del interés general y debe ser pensado como una herramienta tendiente a garantizar el acceso y el disfrute de hábitats dignos, justos y sostenibles (Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda, 2020).

Plantea que desde el Estado pueden fomentar determinadas cuestiones como los loteos (venta de lotes a un valor razonable y accesible), que resulta una injerencia que el Estado puede hacer en el mercado inmobiliario, es una manera de movilizar para hacer un tipo de regulación de precio.

A partir de la entrevista realizada a Nicolas Girimoldi² (VER ANEXO V), abogado y dueño de la Inmobiliaria *Del Federico*, se pudo conocer y profundizar acerca de la realidad del mercado inmobiliario en la localidad. Plantea que en la actualidad la demanda de alquiler es alta y hay un faltante importante de viviendas. Destaca que la población que alquila es heterogénea, pero que se está evidenciando un cambio social, “hay muchos jóvenes que se quieren ir a vivir

² La entrevista se encuentra en el Anexo V.

solos e independizarse”. Esta población, en su gran mayoría, busca departamentos más que casas, ya que son más rentables. Las familias buscan casas, con patio, más ambientes pero, debido a las dimensiones, requieren de un mayor mantenimiento. Resalta que es ahí donde se producen los inconvenientes con las casas, “la mayoría son antiguas y se encuentran en malas condiciones”. Plantea que esas casas luego son las que terminan cerradas y a la venta, “llega un momento en que tienen un problema estructural, entonces los propietarios se cansan y deciden ponerlas en venta”. Para acondicionarla requiere de una inversión muy grande, los propietarios se niegan, “al precio del alquiler no lo recuperan”.

También se pudo profundizar acerca de los factores que hacen que los propietarios de las viviendas deshabitadas decidan vender y no alquilar. El entrevistado da cuenta que las quejas se relacionan con la baja rentabilidad, “a los propietarios les genera muchos perjuicios, pocas son las situaciones de malas experiencias con inquilinos”. Resalta que las casas no se encuentran en buenas condiciones para ser alquiladas y las terminan vendiendo, “nadie vende algo nuevo, son propiedades antiguas y con problemas estructurales”. Se indagó acerca de la cantidad de viviendas en venta que posee la inmobiliaria, “en total son 26 y 34 en alquiler, aproximadamente sumando las de otras inmobiliarias y particulares se puede decir que hay 50 casas en venta”. Sin embargo, al consultar por la demanda, el entrevistado da cuenta que es baja, “son situaciones puntuales, algunos negocios enganchados o por divorcio, división entre familiares, no hay un mercado que está comprando y vendiendo”.

Al consultar por el déficit habitacional plantea que es alto pero que el factor económico influye, “muchos interesados no terminan alquilando debido al factor económico, el precio se encuentra desfasado por la inflación y es alto en relación con los salarios, otros terminan no alquilando porque no encuentran una propiedad acorde a sus necesidades”. Da cuenta de que en su gran mayoría, se ponen en alquiler casas en condiciones no tan buenas, de varios ambientes que requieren de gastos extras. También comenta que hay propietarios que no quieren alquilar

por el momento, ya que están esperando que pasen las elecciones por el factor económico.

Se puede decir que el déficit se encuentra en departamentos, “la oferta es baja”. Plantea que en los últimos años se llevaron a cabo construcciones de departamentos, pero que son pocos en relación a la demanda, “hoy el mercado de la construcción, en nuestra localidad, no conviene, ya que para hacerlo se requiere de una inversión muy grande que lleva años recuperar”.

Otro de los problemas que manifiesta el entrevistado es que sus clientes a la hora de alquilar son reacios a cumplir con los requisitos legales, “en esa situación debería actuar la Comuna o Desarrollo Social, brindando garantías o apoyos para que puedan concretar el alquiler”. Se suma a lo anterior la informalidad laboral que hay en la localidad y los bajos salarios, “un impedimento a la hora de alquilar”. Sin embargo, resalta que en el último tiempo se realizó un alquiler a través de un seguro de caución, “se paga a una compañía de seguros, en caso de impago la compañía cumple”. Esta posibilidad se incorpora en la nueva ley de alquileres. “Con la nueva ley de alquileres, la garantía propietaria y laboral que se requería es complementada por el seguro de caución”

A la hora de indagar acerca del impacto económico de dicha política pública en la localidad, se realizó una entrevista a Hugo Canevari (VER ANEXO VI), dueño de una empresa de materiales de construcción. El entrevistado manifiesta que el relanzamiento del Pro.Cre.Ar en el 2020 generó una dinamización del rubro de materiales de construcción y mayores ventas. Al indagar acerca de los problemas manifiesta que al principio fue la pandemia de COVID-19 y sus restricciones, “el problema fue que, cuando el programa se relanza era agosto 2020 estábamos en plena pandemia, había faltante de mercadería porque sus mayoristas tenían las fábricas con poco personal y horarios reducidos, lo que llevó a que se generen inconvenientes en ese sentido. Los beneficiarios querían comprar sus materiales y ellos no podían entregar. Al poco tiempo se normalizó”.

Otro de los problemas que plantea es la inflación, que empezó a impactar a partir de diciembre del 2020, “los precios varían mucho y por momentos no estábamos en condiciones de entregar presupuestos”. A esto se le suma que, muchos beneficiarios querían comprar materiales para que el dinero que le daban le rinda lo máximo posible, pero no tenían mano de obra contratada o tenían que esperar unos meses para que empiecen a construirles la casa, “muchos querían que les guardemos los materiales hasta el inicio de la obra, y nuestra la política como empresa no lo permitía. Esto hizo que perdamos algunos clientes”

Al consultar acerca de cómo se encuentra este rubro en la actualidad manifiesta que el principal problema de hoy es la inflación, “los precios cambian todos los días”. También plantea que el freno del Pro.Cre.Ar se sintió, “se sigue vendiendo pero mermó bastante, ya que hoy, si no es a través de un crédito, es muy difícil construir, los que lo hacen son los menos”. El programa genera mayores ventas y una dinamización del rubro, no solo en el de materiales de construcción, sino también en el rubro de la construcción, de los servicios y demás.

Finalmente, se realizó la última entrevista a la arquitecta Yoana Dal Bello. (VER ANEXO VII), que permitió conocer las diferentes experiencias que tuvo en relación al Pro.Cre.Ar. y cómo se encuentra el rubro de la arquitectura en la actualidad.

Estuvo a cargo de la dirección de 3 obras, en la actualidad continua con 2. La entrevista permite dar cuenta que la realidad y los tiempos de cada beneficiario es distinta. Uno de los casos no podía sostener un alquiler y la cuota, por lo tanto decidió irse a vivir a la casa sin que esté terminada al 100%. Otro caso, en cambio, vive con sus padres y no paga alquiler, ya comenzó a pagar la cuota pero no tiene apuro en terminarla. Y el último caso duplicó los m², 120 m², y todavía se encuentra en construcción. Esto da cuenta que la población que accede al Pro.Cre.Ar es muy variada y las necesidades son diferentes.

Al analizar el programa manifiesta que, “a nivel pueblo” abre un montón de posibilidades, no solo a los arquitectos, sino también a la mano de obra involucrada en el rubro de la construcción, la empresa de materiales, hasta el rubro de servicios, plomero, electricista y demás profesionales. Desde el punto de vista del beneficiario considera que es la única forma de poder llegar a tener una vivienda propia. Entiende que muchos no llegan a terminar la casa con el monto asignado, pero que es una ayuda importante para poder arrancar y que de otra forma no lo tendrían. Con respecto a los planos predeterminados por el programa, manifiesta que “no están mal porque dan la posibilidad de ampliación a futuro, pero cada terreno, cada lote, cada orientación es distinto”. Continúa, “el arquitecto no es una máquina para transpolar un plano a cualquier terreno, cada caso es particular, hay algunos que están en una esquina y no hay un diseño que permita aprovechar bien esa clase de terrenos”.

Con respecto a la realidad del rubro de la construcción manifiesta que “se encuentra en una situación difícil”. En su caso particular tiene una ampliación de vivienda, y la dirección de las dos obras mencionadas anteriormente. En el último tiempo tuvo cinco proyectos en total, los clientes que solicitaron sus servicios suponían que este año se iban a realizar nuevos sorteos del Pro.Cre.Ar y, al no poder acceder porque no se realizaron, quedaron en la instancia de proyectos. Agrega, “el arquitecto no vive de proyectos, necesita de la construcción y la dirección de obra”.

Toda situación problemática, incluida la habitacional, está condicionada por la acción o la inacción del Estado, y de las políticas públicas que el mismo ponga en marcha. Es a partir del aumento de la demanda, en la actualidad, a nivel local, 488 viviendas (según el Registro Digital de Acceso a la Vivienda de la Provincia de Santa Fe), del carácter constitucional del derecho a la vivienda y la adhesión de nuestro país a pactos internacionales que reconocen a la vivienda como Derecho Humano y al Estado como garante del mismo, que dicho tema se convierte en una cuestión pública y por lo tanto ingresa a la agenda de los gobiernos. Oszlak y O'Donnell (1976) establecen que, como ninguna sociedad cuenta con los recursos y

la capacidad suficiente para atender todas y cada una de las demandas de quiénes la conforman, solo se problematizan algunas como consecuencia de que ciertas clases, fracciones de clase, organizaciones o individuos estratégicamente situados creen que debe hacerse “algo” al respecto y están en condiciones de promover su incorporación a la agenda de problemas socialmente vigentes. Llamamos “cuestiones” a estos asuntos (necesidades, demandas) “socialmente problematizados” (Oszlak y O’Donnell, 1976).

Esta situación problemática no constituye por sí sola un problema de carácter público, sino que se tiene que desarrollar un complejo proceso para que se transforme y adquiera este carácter, para así ser puesto en la agenda gubernamental y verse transformado en una política pública, siendo esta última un proceso social complejo que se teje alrededor de una cuestión en la que convergen actores estatales y sociales conformando arenas de relaciones de poder.

Las políticas públicas se pueden entender como “conjunto de acciones y omisiones que manifiestan una determinada modalidad de intervención del Estado en relación con una cuestión que reúne la atención, interés o movilización de otros sectores de la sociedad civil (Aguillar Villanueva, 1992). Dicha acción intencionada busca dar respuesta a las demandas sociales, en forma de normas, prestaciones, bienes públicos o servicios. Está ligada directamente a la actividad del Estado en tanto ejecutor.

El Pro.Cre.Ar fue y es una de las políticas públicas que viene a dar respuesta a la demanda y al déficit habitacional, ya sea en esta gestión del gobierno nacional (FDT) o en la anterior (PRO). Es necesario, a la hora de analizar dicha política, tener presente el concepto mercantilización-desmercantilización del acceso a los bienes necesarios para la reproducción social (como la vivienda), que de acuerdo con la perspectiva dada por Esping Andersen (1993), al caracterizar los regímenes de los distintos tipos de estado de bienestar, cuanto más tiende un Estado a que las relaciones laborales y el acceso a los bienes estén regidos por las reglas del libre mercado capitalista, mayor mercantilización existirá de los

mismos; mientras que cuantos más derechos sociales brinda un Estado para desvincularlos y garantizar a los que no pueden acceder a una calidad de vida adecuada a través del mercado, mayor desmercantilización habrá. Mientras que el primero puede desenvolverse en el marco de las relaciones mercantiles capitalistas, por ejemplo, mediante la contratación de empresas privadas para construir viviendas sociales, la acción desmercantilizadora puede darse en el acceso a estas viviendas mediante subsidios de diferentes tipos para los sectores de bajos ingresos. Es la característica adquirida por este subsidio la que le asigna orientación y sentido a una política habitacional hacia una mayor o menor desmercantilización, y a tener mayor o menor correspondencia con la orientación general del Estado que lo implementa.

Sin embargo, Argentina no se ha caracterizado por desarrollar políticas urbanas y de viviendas que enfoquen la ciudad en forma integral. Las estrategias para la formulación de las políticas, planes, programas y proyectos de viviendas centraron sus esfuerzos en estabilizar el déficit habitacional y focalizaron los recursos económicos, humanos y materiales en el financiamiento de la oferta de vivienda a través de programas y fueron contadas las oportunidades de abordar la problemática desde una visión integradora de los derechos básicos de ciudadanía, tal como lo plantean los acuerdos internacionales sobre el tema. El déficit habitacional sólo ha mejorado en términos relativos, pero en términos absolutos se ha mantenido bastante estable en torno a los tres millones de viviendas. Es decir que, la intervención del Estado en el campo de la producción habitacional alcanzó para absorber, y en algunos períodos intercensales a disminuir levemente, el crecimiento del déficit asociado al incremento de la población, pero no a reducirlo estructuralmente. Las distintas políticas apuntaron a la construcción de nuevas viviendas, descartando otras alternativas u ofertas de programas habitacionales adaptados a las realidades regionales, locales o de sectores sociales específicos.

Una política pública es la intervención del Estado orientada a resolver una situación problemática. La planificación estratégica resulta esencial, se convierte en la herramienta indispensable para perfilar el funcionamiento de los organismos

públicos competentes, de acuerdo a objetivos específicos y, en relación directa, a los problemas de la realidad local, debidamente diagnosticada.

Sistema Federal de Vivienda

En 1995 con la ley 24.464 se crea el Sistema Federal de Vivienda, con el objeto, según el Artículo 1, de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna. Los programas de crédito que se ofrecen a partir del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat son:

El Programa Federal **Casa Propia** está constituido por distintas líneas que abarcan la construcción de viviendas nuevas, refacciones o ampliaciones para el mejoramiento de las condiciones de hábitat, vivienda e infraestructura básica, la provisión de equipamiento comunitario y el otorgamiento de créditos para el acceso a un lote con servicios y/o para construir. Los subprogramas contemplan la perspectiva de género, los derechos de la tercera edad, los criterios de sustentabilidad, la incorporación de nuevas tecnologías y el respeto por las tradiciones culturales. La particularidad de este programa es que llega a todas las comunas y municipios de todo el país. Es uno de los pocos programas que llega a la localidad de San José de la Esquina, según el registro de la provincia de Santa Fe, ya se entregaron 22 viviendas y hay 16 en ejecución. Otorgan créditos a tasa fija, con la formula Casa Propia, un coeficiente que tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. Además, al reconocer que el aumento de los salarios puede variar según la rama de actividad, incorpora el Coeficiente de Variación Salarial con un aforo del 0,9. El plazo máximo para pagar es de treinta años.



Por otro lado, tenemos la línea de créditos de **Desarrollos Urbanísticos**, para la compra de viviendas en desarrollos construidos por el Procrear II, mediante llamados a licitación en todo el país, con créditos a tasa fija, con la misma fórmula blanda de actualización del Programa Casa Propia y a pagarse en un plazo máximo de treinta años. Esta línea se destaca por la calidad arquitectónica de los conjuntos habitacionales. Cuenta con dos modalidades:

- Destino joven: esta modalidad está orientada exclusivamente a aquellos aspirantes que tengan entre 18 y 35 años inclusive. Desde el Gobierno Nacional buscan que los y las jóvenes puedan establecerse, desarrollarse y vivir en el lugar donde nacieron y donde eligieron transitar sus vidas.
- Inscripciones generales (+36): esta modalidad está orientada a quienes tengan 36 años o más.

También se ofrece la línea de **lotes con servicios**, que busca generar suelo urbano de calidad para la construcción de viviendas y abarca todo el país, permite acceder a créditos para la construcción en terrenos públicos, tiene un monto máximo por metro cuadrado de construcción más el precio del lote, con el mismo sistema de tasa y fórmula de actualización, abarca la generación de suelo urbano y viviendas en terrenos de asociaciones sindicales, mutuales y cooperativas como en terrenos individuales de particulares.

La última línea es de créditos destinados a la compra de materiales y realización de obras para el acceso a la red de gas.

Su distribución

Argentina es un país federal que reconoce, a través de su Constitución, algunas actividades a cargo del Gobierno nacional y otras quedan a cargo de las veintitrés provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Presenta importantes desequilibrios geográficos entre sus distintas regiones, con brechas significativas en la calidad de vida, el desarrollo económico, la pobreza y el desempleo. Esto tiene implicancias en la organización fiscal del país, debido a que el Estado nacional se ocupa de recaudar una parte mayoritaria de los recursos, mientras que las provincias tienen presupuestos crecientes. Es fundamental plantear cómo se distribuyen los fondos de vivienda, bajo qué criterios y los problemas que pueden surgir.

Luego de idas y venidas legales, la Ley 24.464 de 1995 estableció el Sistema Federal de la Vivienda, que implicó una descentralización de la administración de los recursos hacia los órganos ejecutores de cada jurisdicción. Esta Ley también implicó la explicitación de un régimen de coeficientes fijos, no objetivos, que siguen un criterio discrecional sin actualización (Sabato, 2021). Esta norma, además de establecer estos prorrateadores, indica que el Congreso debe sancionar en 1996 y, posteriormente, cada dos años, nuevas leyes que fijen nuevas distribuciones: «teniendo en cuenta la correcta utilización que se haga de los fondos, el nivel de recuperos, el nivel de inversión realizado específicamente en obra, directamente o por medio del crédito y la variación del déficit habitacional» (Artículo 5, Ley 24.464, 1995). Sin embargo, no se cumple ni se cumplió.

Art 5: -El Fondo Nacional de la Vivienda será distribuido entre las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de acuerdo a los siguientes coeficientes:

CABA	1,30
Buenos Aires	14,50
Catamarca	2,10
Córdoba	5,65
Corrientes	4,95
Chaco	4,60
Chubut	3,20
Entre Ríos	3,90
Formosa	4,00
Jujuy	3,00
La Pampa	2,00
La Rioja	2,00
Mendoza	4,00
Misiones	4,70
Neuquén	4,30
Río Negro	4,50

Salta	4,00
San Juan	3,65
San Luis	3,65
Santa Cruz	3,20
Santa Fe	5,65
Santiago del Estero	4,30
Tucumán	4,20
Tierra del Fuego	2,65

A partir de la descentralización de los fondos empiezan a surgir varios problemas. Las transferencias de recursos desde la Nación a las provincias se vieron reducidas debido a los cambios en la base imponible del impuesto sobre los combustibles líquidos. Esto significó la disminución del poder de intervención de los organismos provinciales, que optaron por construir conjuntos de vivienda social de menor tamaño, ejecutar programas de mejoramiento de villas y asentamientos, y poner en funcionamiento programas de créditos individuales a fin de mantener en marcha el sistema. Con la salida del régimen de convertibilidad en 2002 se permitió, a través de la Ley de Presupuesto Nacional, que ante la crisis económica que atravesaba el país, los fondos correspondientes al FO.NA.VI. pudieran destinarse a saldar las cuentas corrientes de los gobiernos provinciales. Lo que produjo que se redujeran los fondos disponibles para la construcción de viviendas de interés social y su equipamiento urbano.

Impacto urbano del Pro.Cre.Ar. en la localidad.

A partir de la información recabada y obtenida a través de las entrevistas se puede afirmar que la cantidad de casas construidas en la localidad por medio del Pro.Cre.Ar son un total de 36. El impacto del mismo se puede evidenciar a lo largo y a lo ancho de la localidad, pero hay dos manzanas donde el desarrollo urbano es significativo.

A continuación se adjuntan imágenes. La primera imagen corresponde al año 2020, donde se pueden apreciar las dos manzanas sin ningún tipo de construcción, sin estar loteadas en ese momento. La segunda imagen evidencia las nuevas construcciones, las cuales, en su gran mayoría, pertenecen a beneficiarios de dicho programa. Esas imágenes corresponden a una zona limítrofe con la periferia de la localidad pero que, a partir de esta política pública y el desarrollo urbano, se está poblando.



**Año 2020. San José de la Esquina. Calles: Jose M. Carcamo – Miguel Castellanos
entre Larrea y Dorrego.**



**Año 2023. San José de la Esquina. Calles: Jose M. Carcamo – Miguel Castellanos
entre Larrea y Dorrego.**

Capítulo IV

Análisis de la información obtenida

Evaluación del instrumento estructurado

En esta sección, se evaluará el cuestionario realizado a 20 futuros propietarios de viviendas construidas a partir del programa Pro.Cre.Ar. Se trata de una técnica que permite recolectar datos sobre actitudes, creencias y opiniones de los individuos estudiados e indagar sobre múltiples temas, en este caso sobre condiciones habitacionales y particularidades del programa Pro.Cre.Ar que permiten evaluar su desempeño. Para poder llevar adelante el análisis de los datos obtenidos a partir de las encuestas se elaboró una Matriz de datos³. Lo interesante de este método es que nos permite llevar información a valores numéricos y de exportar esos datos a gráficos.

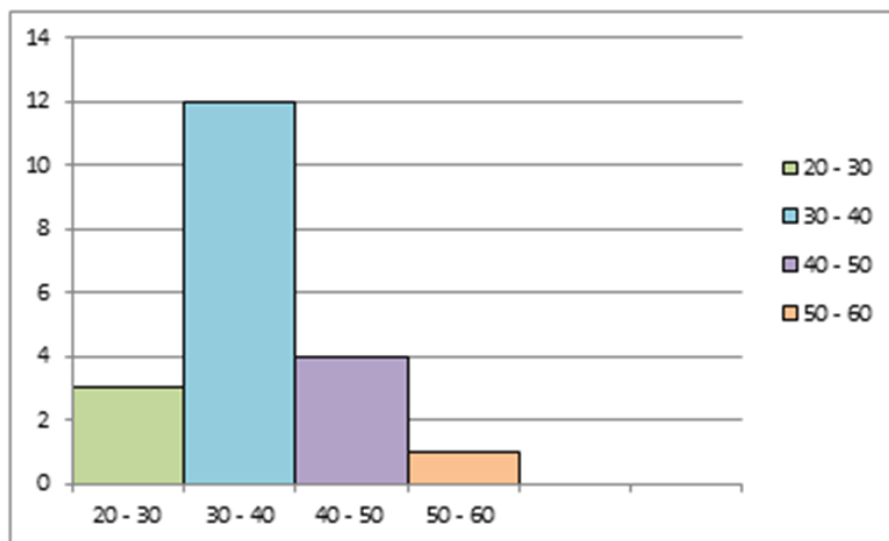
El cuestionario se caracteriza por su adecuación para relevar muchas propiedades referidas a muchos individuos. Sus ámbitos de aplicación son diversos: académicos, políticos y comerciales. Su estructura tiene una lógica que es conveniente respetar. Tienden a predominar las preguntas que presentan un menú cerrado de respuestas precodificadas (denominadas preguntas cerradas). El cuestionario estructurado responde a los supuestos del método hipotético deductivo, en tanto la investigación se concibe como un proceso para contrastar hipótesis preestablecidas. (Marradi, Archenti, Piovani, 2007)

En cuanto al análisis de la muestra, se puede comenzar con características sociodemográficas. Por un lado, se puede observar que el 55% (11 de 20) de los encuestados eran hombres, el 45% (9 de 20) mujeres. Por otro lado, en cuanto a la edad se observa que el 60% (12 de 20) tienen entre 30-40 años, lo que da

³ Archivo de Excel.

cuenta de que fueron principalmente adultos jóvenes en su mayoría quienes pudieron acceder a la vivienda propia, tal como se puede observar en el gráfico 1.

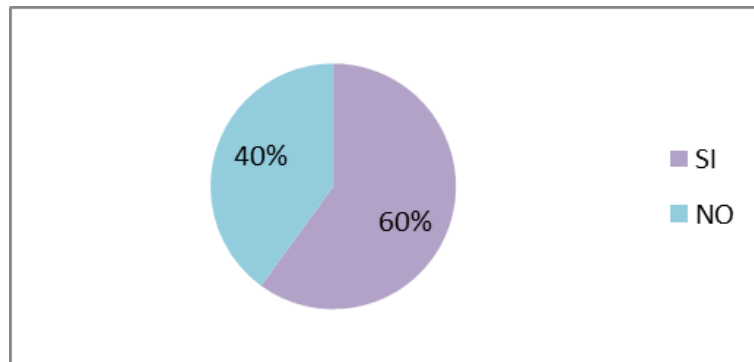
Gráfico 1. Edades agrupadas de los encuestados.



Información obtenida sobre un total de 20 personas encuestadas.

Las encuestas se realizaron a beneficiarios que habitan su casa construida a partir de acceder al programa Pro.Cre.Ar y también a los que accedieron a dicho programa pero que aun no la habitan, ya que se pretende conocer la realidad de los mismos. La pregunta n°1 divide a los encuestados entre los que habitan su casa y entre los que no lo hacen. El 60% (12 de 20) habita su casa, el 40% (8 de 20) no habita su casa.

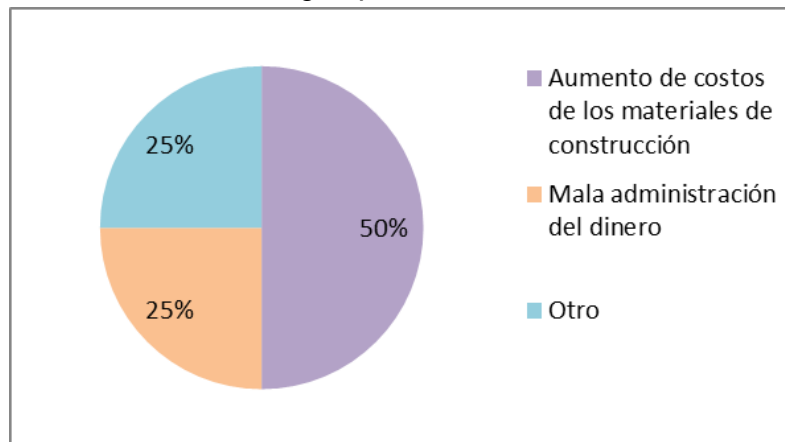
Gráfico 2. ¿Habita su casa?



Información obtenida sobre un total de 20 personas encuestadas.

A partir de la pregunta n° 1, la encuesta se divide entre los que habitan su casa y los que no. La pregunta n° 2 apunta a conocer los factores que influyeron para que no pueda habitar su casa. De las personas que no habitan su casa, el 50% (4 de 8) manifiesta que se debe al aumento de los costos de los materiales de construcción debido a la inflación, el 25% (2 de 8) a una mala administración del dinero y el otro 25% (2 de 8) a otros factores, específicamente, viven con sus padres y no pagan alquiler, “hasta que la casa no esté terminada no me voy a mudar” manifiestan los encuestados. Es importante aclarar que los encuestados que no habitan su casa accedieron al crédito entre mediados del 2021 y principios del 2022, el monto de dinero asignado por el Pro.Cre.Ar variaba de acuerdo a los ingresos de los solicitantes, pero el monto máximo, desde agosto del 2020 hasta abril del 2022, fue de \$4.000.000. La tasa de inflación del año 2020 fue de 40,2 %, la del año 2021 fue de 50,9% y la del año 2022 fue de 94,4%, sin embargo el monto del crédito no se actualizó. El factor económico impide que un porcentaje alto de beneficiarios no puedan terminar su casa en el plazo establecido por el programa.

Gráfico 3. ¿A qué factores se debe?



Información obtenida sobre un total de 8 personas encuestadas.

La pregunta n° 3 apunta a conocer si ya comenzaron con el pago de la cuota a pesar de no habitar su casa. En este sentido, el 87% (7 de 8) ya comenzó con el pago de la cuota, esto da cuenta de que ya se cumplió el tiempo estipulado por el programa para terminar la casa (365 días), solo 1 persona no comenzó a pagar la cuota. Al consultar sobre el monto de la cuota, solo una persona respondió que le resultaba “alta”, el resto respondió “media” y “baja”. Un dato que se pudo obtener a partir de la observación y de conversar con los encuestados es que, el 50% (4 de 8) viven con sus padres en la vivienda familiar y no pagan alquiler. El otro 50% paga al mismo tiempo el alquiler y la cuota de su casa que no habita, pero manifiestan que lo pueden hacer porque el precio del alquiler y de la cuota son bajos.

Gráfico 4. ¿Comenzó a pagar la cuota?

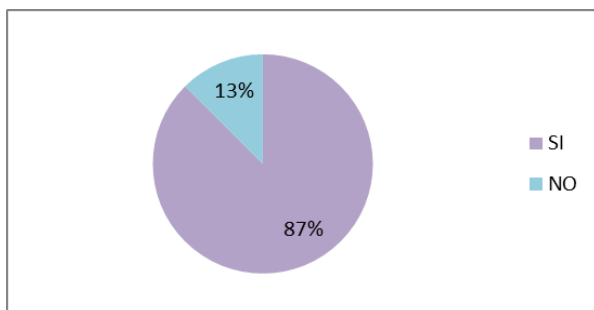
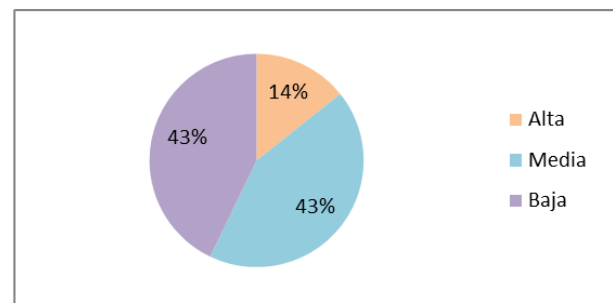


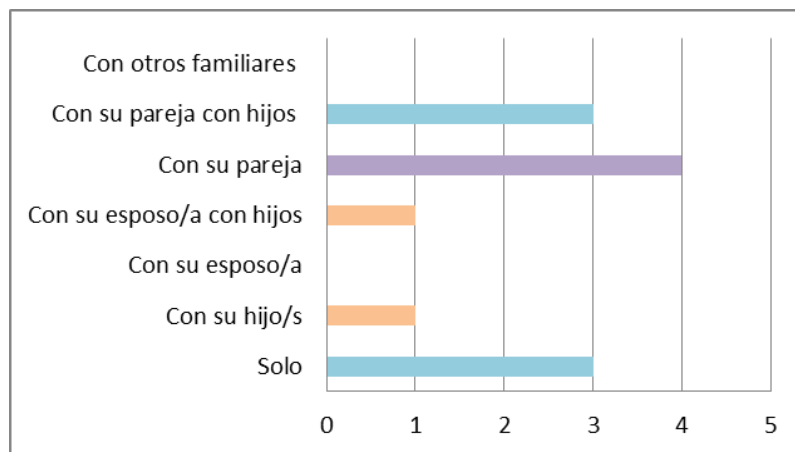
Gráfico 5. Monto cuota.



Información obtenida sobre un total de 8 personas encuestadas.

La pregunta n°5 está destinada a los beneficiarios que sí habitan su casa. Esa pregunta apunta a conocer con quien vive/ habita su casa construida a través del programa Pro.Cre.Ar. Las respuestas a esta pregunta fueron variadas, el 33% (4 de 12) vive con su pareja, el 25% (3 de 12) vive con su pareja e hijos, el 25% (3 de 12) vive solo, 8% (1 de 12) vive con su esposo/a y el 8% restante vive con su hijo/s.

Gráfico 6. ¿Con quién vive?

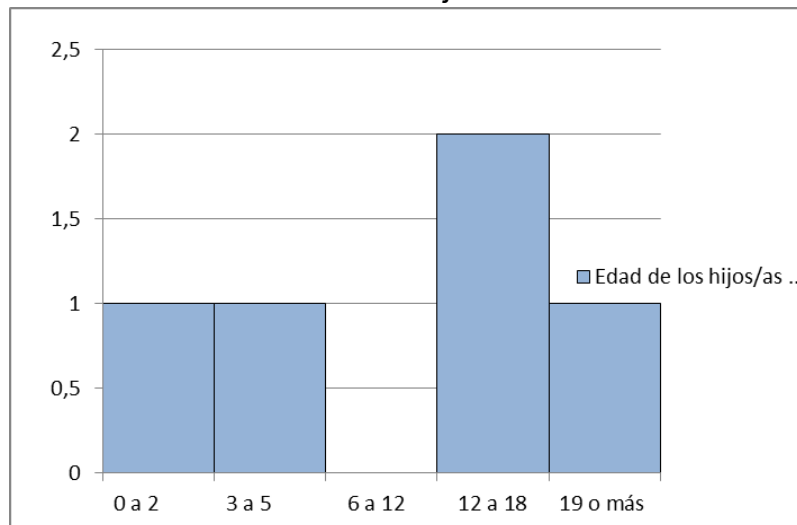


Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

En la pregunta n°6, al consultar acerca de la cantidad de personas con las que habita, el 41% (5 de 12) respondió que habita con 2 personas, el 33% (4 de 12) habita con 1 persona y el 25% (3 de 12) no habita con ninguna persona.

5 de 12 de los encuestados viven con su/s hijo/s, al consultar sobre la edad de los mismos las respuestas fueron: 2 de 5 tienen hijos que se encuentran en el rango de edad de 12 a 18 años, 1 de 5 en el rango de edad de 0 a 2 años, 1 de 5 en el rango de 3 a 5 años, y 1 de 5 tiene un hijo mayor de edad.

Gráfico 7. Edad hijos/as en años

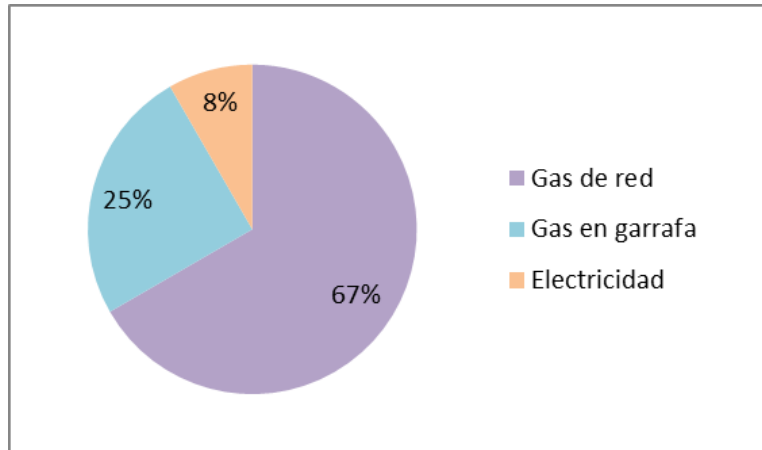


Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

Continuando con el análisis, se puede observar que las personas que conviven con 2 personas más en la vivienda, cuentan con 2 habitaciones, (4 de 12) utilizan las 2 como dormitorios, el resto solo tiene una habitación de uso exclusivo para dormitorio, la otra habitación no se encuentra terminada.

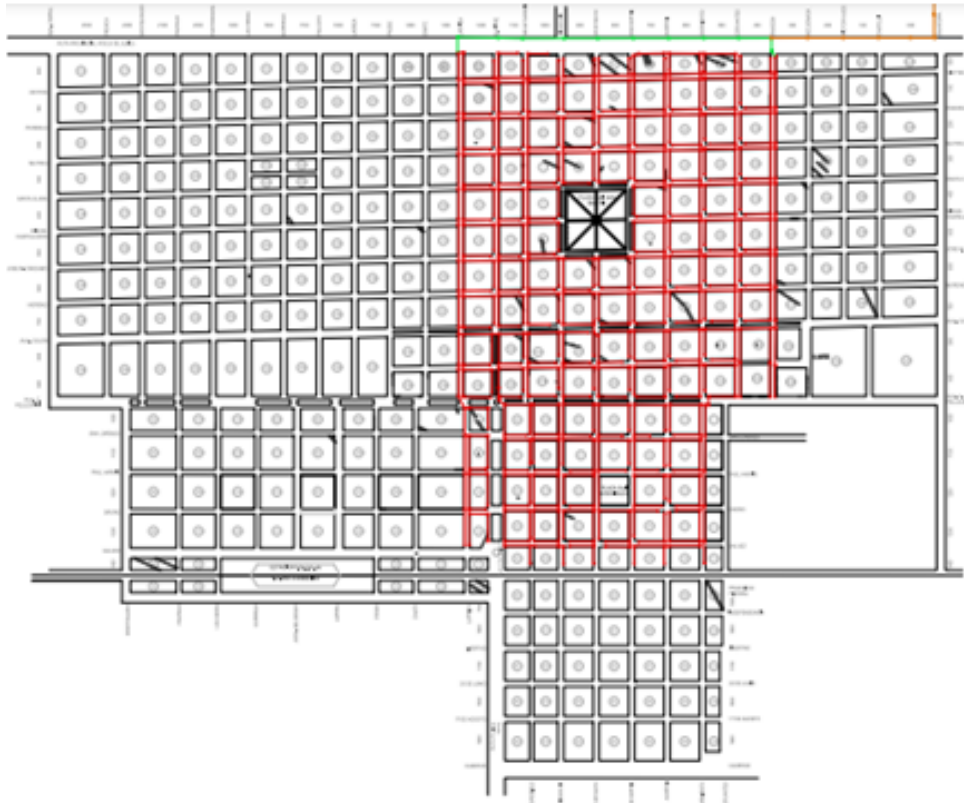
Al consultar acerca del acceso a los servicios básicos, todos tienen acceso al agua potable por cañería, al agua caliente y al aseo (lavabo y retrete). La pregunta n°12 es acerca de la fuente de energía que utilizan para cocinar, el 67% (8 de 12) utiliza gas de red para cocinar, el 25 % (3 de 12) gas en garrafa y el 8% (1 de 12) electricidad.

Gráfico 8. ¿Qué fuente de energía utiliza para cocinar?



Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

Con respecto al acceso al servicio de cloacas, solo el 16% (2 de 12) tiene acceso. Esto se debe a que la obra de cloacas de la localidad es relativamente nueva y abarca la parte céntrica, las nuevas viviendas se ubican, en su gran mayoría, unas cuadras más alejadas de ese rango. A continuación un mapa de la localidad que da cuenta de las dimensiones de la obra cloacal que se llevó a cabo en la localidad.



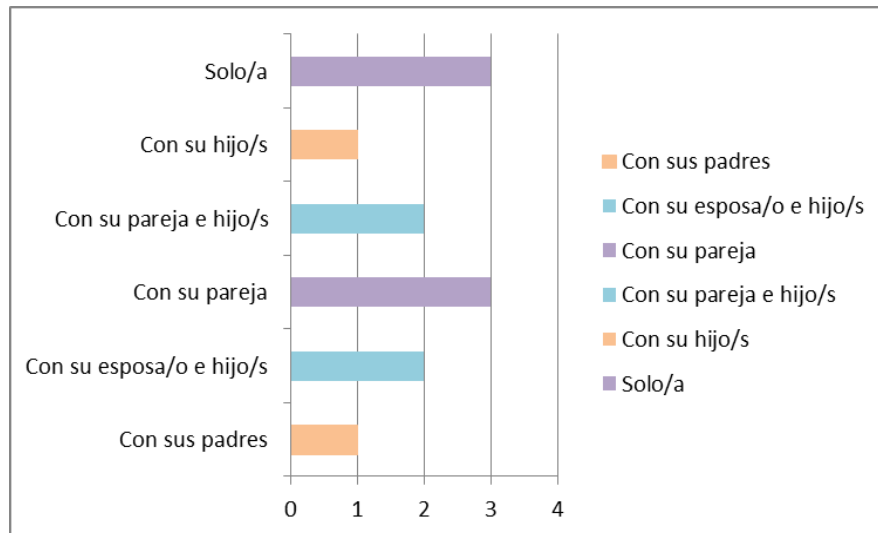
Red cloacal localidad de San José de la Esquina.

Al consultar acerca de calefacción, el 50% (6 de 12) tiene calefacción central/individual, 16% (2 de 12) tiene radiadores eléctricos. El 33% (4 de 12) tienen estufa a leña/carbón, 3 la tienen de complemento a otro medio de calefacción y 1 la tiene como único medio de calefacción. El 92% (11 de 12) tiene aire acondicionado. Continuando con este análisis, el 92% (11 de 12) tiene lavarropas y todos tienen heladera.

Siguiendo con el análisis, la nueva vivienda de cada uno de los encuestados tiene una localización urbana. Al consultar acerca de los servicios de su nuevo barrio, todos cuentan con recolección diaria de residuos, solo el 50% (6 de 12) con calles y veredas pavimentadas, el 83% (10 de 12) con alumbrado público, el 91% (11 de 12) tiene un centro de salud cercano y también espacios verdes.

A partir de la pregunta n° 16 se pretende conocer las condiciones previas de los encuestados antes de acceder al crédito. El 25 % (3 de 12) vivía solo; el 25% (3 de 12) con su pareja; el 16% (2 de 12) con su pareja e hijo/s; el 0,16% (2 de 12) con su esposa/o e hijo/s; el 8% (1 de 12) con su hijo/s y el 8 (1 de 12) restante con sus padres.

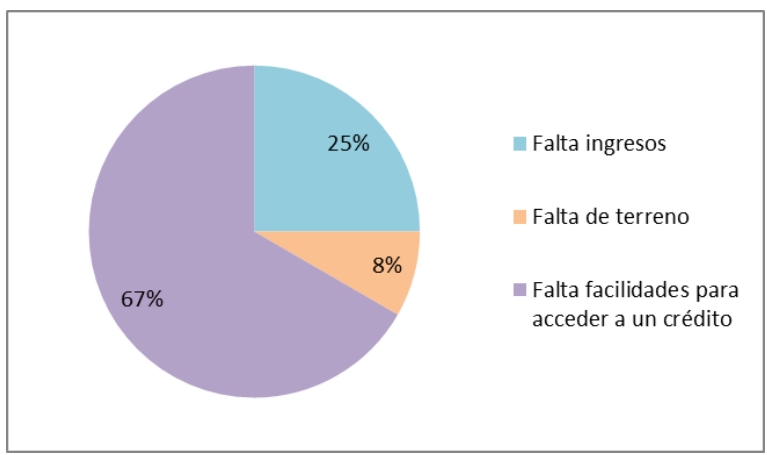
Gráfico 9. ¿Con quién vivía antes de acceder al crédito?



Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

La pregunta n°17 pretende conocer los factores que limitaban el acceso a una vivienda propia. Las respuestas fueron: el 67% (8 de 12) manifestó falta de facilidades para acceder a un crédito, el 25% (3 de 12) planteó falta de ingresos y solo 1 persona falta de terrenos. Esta pregunta da cuenta de lo inaccesible que resulta pensar en una vivienda propia sin un Estado presente que la financie.

Gráfico 10. ¿Cuáles eran los factores que limitaban el acceso a una vivienda?



Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

El 58% (7 de 12) de los encuestados anteriormente vivían en una casa, el 42% (5 de 12) vivía en un departamento. Tenían acceso a todos los servicios públicos.

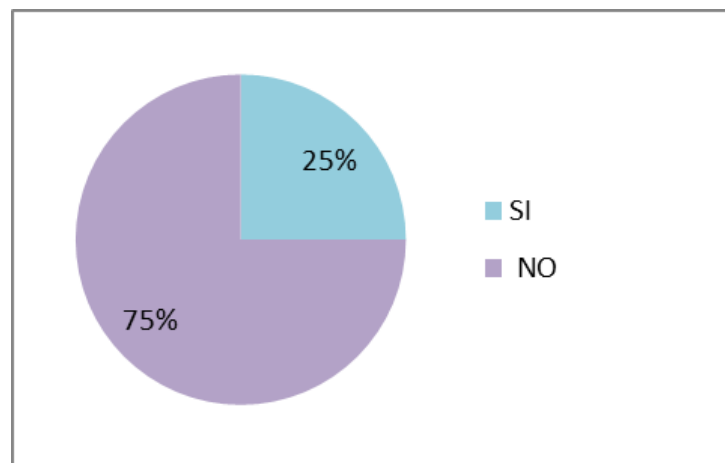
El concepto de calidad de vida no solo factores sociales y económicos, sino también aquellos relacionados a las condiciones ambientales y físico-espirituales, es por eso que las preguntas n°20 y n°21 apuntan a conocer los problemas ambientales y peligros a los que estaban expuestos en su hogar anterior. Se puede establecer que, haciendo referencia a los primeros, la gran mayoría, el 58% (7 de 12) no tenía ningún tipo de problema. El resto manifestó, aisladamente, deficiencia o inexistencia de asfalto en las calles; deficiencias en la evacuación del agua de lluvia; poca limpieza en las calles; humo, polvo, contaminación provocada por el tráfico; y molestias generadas por industrias.

Para conocer la implementación de la política habitacional Pro.Cre.Ar se consultó acerca de cómo le resultó al beneficiario acceder a la misma, las respuestas fueron: al 66% (8 de 12) les resultó fácil y al 34% (4 de 12) muy fácil. Ninguno de los encuestados manifestó que le haya resultado muy difícil o complicado. Con respecto al desembolso del dinero, el 100% (12 de 12) manifestó que fue rápido y lo resaltaron en varias oportunidades, eso les permitió congelar precios y poder comprar todos los materiales juntos. Algunos pusieron el saldo

restante en plazo fijo para hacer rendir el dinero. La rapidez en el desembolso del dinero también fue manifestada por los encuestados que aún no habitan su casa. Se puede relacionar con la entrevista brindada por Hugo Canevari, dueño de la empresa de materiales de construcción, que da cuenta de que no tuvieron inconvenientes con el pago de los beneficiarios del Pro.Cre.Ar, las tarjetas funcionaban bien y no tuvieron inconvenientes.

En este sentido, la pregunta n°25 apunta a conocer si el crédito otorgado le permitió terminar su casa, las respuestas fueron: el 75% (9 de 12) no pudo terminar su casa con el monto de dinero otorgado a través del crédito, sólo un 25% (3 de 12) manifestó que pudo terminarla.

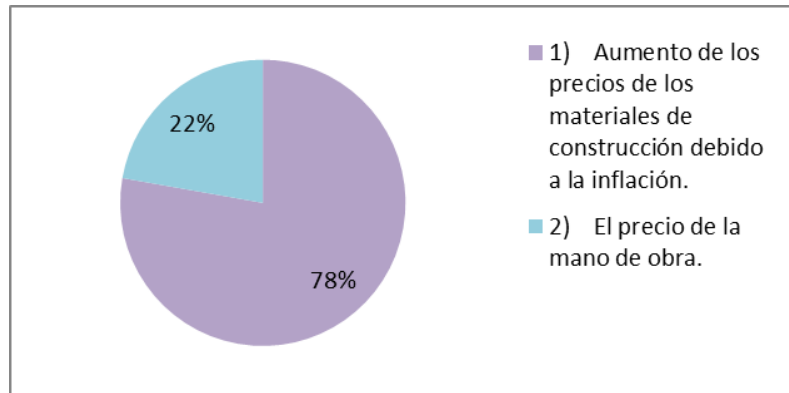
Gráfico 11: ¿El crédito otorgado le permitió terminar su casa?



Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

Frente a un alto porcentaje de respuesta negativa, la pregunta n°26 pretende indagar acerca de los factores que influyeron para que no puedan terminar su casa con el crédito asignado. Para el 78% (7 de 9) de los encuestados fue por el aumento de los precios de los materiales de construcción debido a la inflación y para el resto, 22% (2 de 9) por el precio de la mano de obra. Nuevamente se refleja cómo influye el factor económico en la implementación de la política pública.

Gráfico 12. Si la respuesta fue no, ¿Cuáles fueron los factores que influyeron?

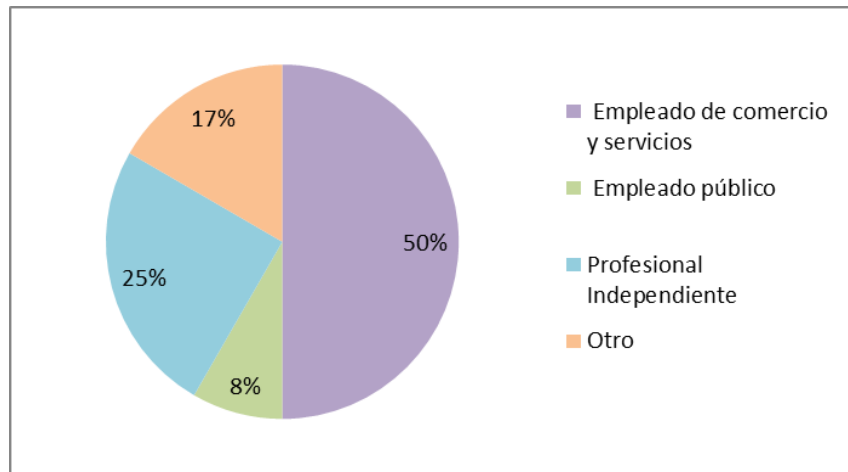


Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

Sin embargo, un porcentaje mayoritario de las personas que ya habitan su casa (10 de 12) pudo terminarla en el plazo establecido por el programa (365 días).

Continuando con el análisis, resulta interesante ahondar en el tema cuota y sus aristas. Por lo tanto, fue de gran importancia consultar acerca de la situación laboral y económica de los beneficiarios. Todos los encuestados tienen una ocupación, el 50% (6 de 12) orientada al sector de comercio y servicios, el 25% (3 de 12) son profesionales independientes, el 8% (1 de 12) es empleado público y el 17% (2 de 12) se identificó con otra ocupación.

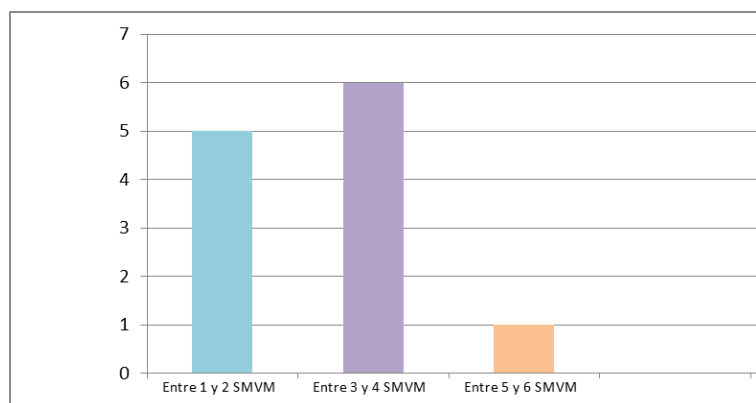
Gráfico 13. Ocupación.



Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

Para medir el nivel de ingreso se utilizó el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVyM) correspondiente al mes de septiembre del año 2023, \$118.000. Las respuestas fueron: el 50% (6 de 12) el salario equivale a entre 3 y 4 SMVyM, el 42% (5 de 12) el salario equivale a entre 1 y 2 SMVyM, y solo 1 de los encuestados el salario equivale a entre 5 y 6 SMVyM. Estos datos se condicen con uno de los requisitos que había que cumplir para poder acceder al programa Pro.Cre.A en carácter de beneficiario, la suma de los ingresos del grupo familiar en forma mensual netos deberá ser entre 1,5 y 8 SMVyM.

Gráfico 14. ¿Cuál es el monto aproximado de su nivel de ingreso?

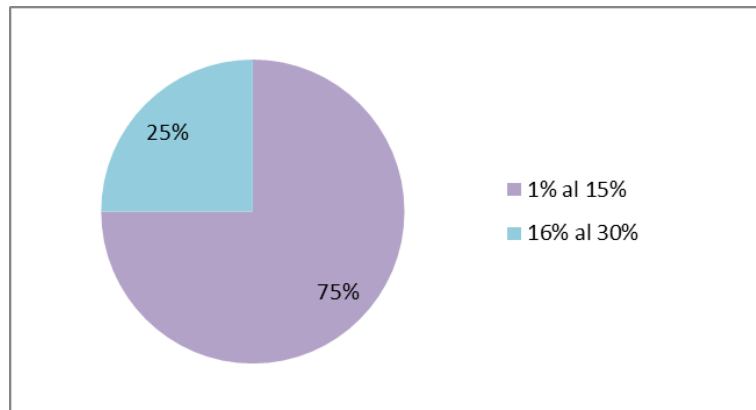


Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

La cuota les resulta en iguales proporciones “media” y “baja”, ninguno manifestó que le resulte alta. Los encuestados manifestaron que la cuota si les resultaba baja con respecto a los precios de un alquiler en la actualidad. Una pregunta, que no se encuentra en el cuestionario, pero que surge a partir del ida y vuelta con el encuestado, es acerca del monto que deben abonar de cuota. Un porcentaje mayoritario de los encuestados entre \$17.000 y \$25.000, eran los menos los que debían abonar entre \$30.000 y \$40.000. Un alquiler cuesta en la actualidad entre \$50.000 y \$60.000.

El porcentaje del salario destinado a la cuota es, para el 75% (9 de 12) de los encuestados, entre el 1% al 15%. El resto de los encuestados, 25% (3 de 12), destinan entre el 16% al 30% de su salario para el pago de la cuota.

Gráfico 15. ¿Qué porcentaje de su salario está destinado al pago de la cuota?

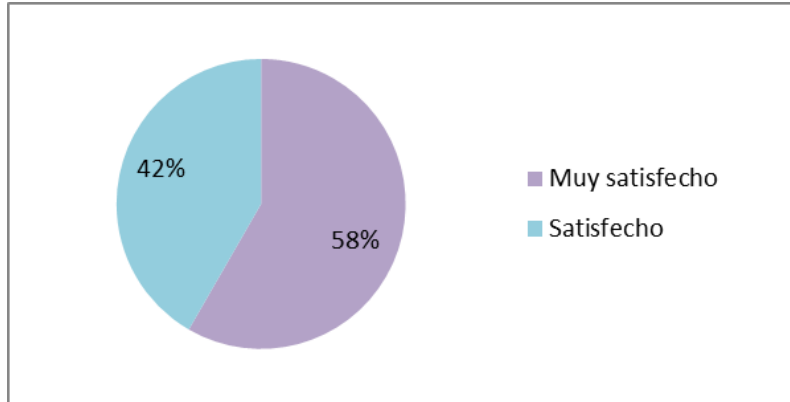


Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

Finalmente, la pregunta n°33 permite conocer qué significa para los encuestados tener su casa propia. Para el 92% (11 de 12) de los encuestados significa estabilidad y tranquilidad al tener casa propia y no depender de un alquiler, para el 8%(1 de 12) de los encuestados significa estabilidad y tranquilidad al tener casa propia y no depender del alojamiento de terceros o familia. Para finalizar, los encuestados manifestaron estar muy satisfechos y satisfechos (58%, 7 de 12 y 42%, 5 de 12, respectivamente). Al conversar con los encuestados fueron unánimes las siguientes frases, “sin el Pro.Cre.Ar era imposible pensar en

una vivienda propia”, “el Pro.Cre.Ar no alcanza para terminar la casa pero es una ayuda importante, sin el crédito sería imposible”.

Gráfico 16. ¿Cómo se encuentra con respecto a su vivienda actual?



Información obtenida sobre un total de 12 personas encuestadas.

Conclusiones

Durante el desarrollo de la tesina se han logrado alcanzar de manera efectiva los objetivos planteados al inicio. En primer lugar, se ha llevado a cabo una revisión exhaustiva de fuentes secundarias de información sobre política habitacional a nivel nacional e internacional. También se recurrió a la elaboración de fuentes primarias de información, realizando 5 entrevistas en profundidad a actores relevantes para la investigación y 20 encuestas a personas que accedieron al Pro.Cre.Ar.

En segundo lugar, la hipótesis se confirma, los sectores que accedieron al programa cuentan con ingresos provenientes de trabajos formales, quedando excluidos los estratos más bajos, siendo estos los más afectados debido a que viven en barrios alejados y tienen empleos temporales e informales, sufren hacinamiento y les resulta muy difícil alquilar una vivienda.

A nivel local, en San José de la Esquina, el Pro.Cre.Ar generó no solo impacto urbano, dando lugar a una mayor urbanización, sino también, como se pudo observar a partir de las entrevistas, acciones de impacto en la reactivación productiva y generación de empleo en el sector de la construcción, entendiéndose demanda de mano de obra, empresa de materiales de construcción, arquitectos, plomeros, gasistas, electricistas y demás rubros que se desprenden. A su vez, permitió atender, parcialmente, el déficit de viviendas que hay en la localidad, ya que a lo largo de los últimos 3 años se construyeron 36 nuevas casas, de las cuales algunas están habitadas y otras en su etapa final de construcción. Sin embargo, el número de viviendas solicitadas proporcionado por el Registro Digital de Acceso a la Vivienda de la Provincia de Santa Fe es de 488, por lo tanto la cantidad de viviendas construidas a través del Pro.Cre.Ar representa apenas el 8% de la demanda.

La información obtenida a través de las encuestas da cuenta de que el programa funciona bien, resulta de fácil acceso, el desembolso del dinero es rápido, no hay burocracia en los procedimientos administrativos. Sin embargo, los

beneficiarios manifiestan que el monto de dinero asignado por el programa es escaso y la situación económica del país hace que no sea suficiente para terminar la casa en el plazo de un año estipulado. La inflación fue el obstáculo más mencionado. En la mayoría de los casos debieron recurrir a ahorros y a otros créditos para poder concluir su vivienda. Por lo tanto también se confirma la hipótesis, el crédito entregado por el Estado alcanza y el periodo de gracia (1 año) para la construcción de la vivienda resulta insuficiente debido al factor económico.

El problema concreto que se abordó en el presente trabajo fue conocer cuáles fueron las transformaciones en la calidad de vida de aquellos actores que accedieron al programa Pro.Cre.Ar y en este sentido es necesario puntualizar algunos temas. Si bien los beneficiarios tienen acceso, en la mayoría de los casos, a todos los servicios básicos, anteriormente también los tenían. Pero, el concepto de calidad de vida es multidimensional y abarca también otros aspectos, por eso resulta importante remarcar lo que significa para una persona acceder a una vivienda propia. Significa sentimientos de estabilidad y seguridad ya que no se encuentran sujetos a cambios inesperados con respecto al alquiler, significa planificar a largo plazo sin depender de un contrato de alquiler, significa capacidad de ahorro, independencia, significa una satisfacción personal o colectiva en el caso de una familia, entre otros. Calidad de vida se compone tanto de aquellas necesidades materiales como de las que hacen al óptimo desarrollo tanto físico como espiritual de la persona, depende tanto de los factores sociales y económicos, como de aquellos relacionados con las condiciones ambientales y físico-espirituales. Por lo tanto concluimos que sí hubo transformaciones positivas en la calidad de vida de las personas que accedieron al programa.

Un dato que no podemos pasar por alto es la cantidad de vivienda deshabitadas en la localidad, 50 en total, en un contexto donde hay personas que no encuentran casas para alquilar o directamente no tienen donde vivir. La falta de regulación de esta problemática debe ser atendida con urgencia. Una de las preguntas que se planteó al inicio del trabajo fue acerca de las autoridades comunales y el tratamiento de la problemática de déficit habitacional. Las

entrevistas en profundidad permitieron conocer la regulación del Estado comunal en el mercado inmobiliario con el financiamiento de los lotes comunales pero con escasas acciones en el tema de viviendas deshabitadas. El Estado debe intervenir, dentro de sus posibilidades, para lograr un acuerdo entre las partes, donde al propietario les resulte seguro y previsible alquilar, y a los inquilinos les resulte accesible y no inalcanzable.

El análisis de la implementación de la política pública Pro.Cre.Ar permite identificar las principales limitaciones de la misma. En primer lugar, en un contexto inflacionario y de crisis económica es complejo proyectar a largo plazo debido a la falta de previsibilidad, el presupuesto asignado por el Estado no es suficiente para que los beneficiarios puedan terminar su casa, por ese motivo es fundamental la actualización de los mismos en relación con las variables económicas. En segundo lugar, es fundamental diseñar una política que sea económicamente sostenible, se requiere de esquemas de financiamiento diseñados para recuperar el capital prestado. Como se señaló en el análisis, los montos de las cuotas resultaban, en la mayoría de los casos estudiados, bajos / medios. Si se compara con el precio de los alquileres los montos de las cuotas son bajos.

A partir de lo que se observó a lo largo del trabajo, se puede confirmar que el principal problema detectado es que Argentina no ha podido desarrollar una política de vivienda de forma integral. A lo largo de los últimos años, el déficit habitacional ha sido atendido sólo en términos relativos pero en términos absolutos se ha mantenido estable en torno a los tres millones de viviendas. La intervención del Estado en el campo de la producción habitacional alcanzó para absorber el crecimiento del déficit pero no para reducirlo estructuralmente.

Se requiere de una política pública integral de desarrollo social, territorial y económico, que apunte no solo a los estratos medios, medios-bajos, sino también a los estratos más bajos, que en su gran mayoría está compuesto por personas que se encuentran en la informalidad y en la precarización laboral, son estos quienes sufren el hacinamiento, quienes viven en condiciones precarias y quienes

tienen menos posibilidades de salir de esa situación sin la ayuda de un Estado presente. La situación habitacional deficitaria no se circunscribe sólo al ámbito sectorial, sino que compromete el desarrollo individual y social de las personas.

A la hora de elegir el tema a tratar en mi tesina jugó un rol importante que el 2023 sea el año en el que se cumplen 40 años de democracia ininterrumpida en Argentina. Sin dudas, es un motivo de celebración y reivindicación de los valores democráticos que tantas vidas nos costaron. Sin embargo, es también un recordatorio de que Argentina enfrenta desafíos que deben abordarse y también varias deudas pendientes, entre ellas, lograr garantizar acceso a una vivienda digna a todas las personas que habitan el suelo argentino.

Para finalizar, se espera que la investigación arroje luz sobre esta crítica situación que estamos atravesando a nivel local, provincial, nacional e internacional. Es un pequeño aporte para continuar pensando y generando políticas públicas en materia de política habitacional.

Referencias bibliográficas

- AGUILAR VILLANUEVA, F (1992) *La implementación de las políticas*. Grupo editorial Miguel Angel Porrua. México. Disponible en:
https://cienciadelapolitica.files.wordpress.com/2017/02/luis-aguilar-villanueva_-la-i mplementacion-de-las-politicas.pdf
- ALONSO, B. (2007) *Metodología de las ciencias sociales*. Alberto Marradi, Néida Archenti y Juan Ignacio Piovani. *Revista SAAP*. Publicación de Ciencia Política de la Sociedad Argentina de Análisis Político. Buenos Aires, Argentina. Disponible en:
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=387136360009>
- BALZA N. (2021) *Urbanitas: en el mundo son más de la mitad de la población, y en Santa Fe casi el 100 por ciento*. Santa Fe, Argentina. Disponible en:
https://www.ellitoral.com/area-metropolitana/urbanitas-mundo-mitad-poblacion-s anta-fe-100-ciento_0_OI0a1pPzJR.html
- BARRETO, M. Á. (2022). *La política habitacional argentina en perspectiva histórica: entre las buenas intenciones y las restricciones estructurales*. *A&P Continuidad*, Volumen 9, n°16. Disponible en:
<http://portal.amelica.org/ameli/journal/219/2193185009/html/>
- BARRETO M.A. (2018) *La política habitacional de Cambiemos: el retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina*. *Estudios demográficos y urbanos*, Volumen 33, n°2. Disponible:
<https://www.redalyc.org/journal/312/31256413004/html/>
- BARENBOIM, C. y ELINBAUM, P. (2016). *Políticas habitacionales e impactos socioeconómicos. La experiencia del Pro.Cre.Ar en el Área Metropolitana Rosario*. *QUID* 16, n°6 -2016- (168-191). Disponible en:
<https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/viewFile/2087/1775>
- BOIX, M.V., DI VIRGILIO, M.M. (2023) *Acceso al hábitat y la vivienda: foco imprescindible de la democracia argentina futura*. CIPPEC. Disponible en:
<https://www.cippec.org/textual/acceso-al-habitat-y-la-vivienda-foco-imprescindible-de-la-democracia-argentina-futura/>

- DE ANGELIS, C. (2022) *Cómo perciben su calidad de vida los y las argentinas*. Perfil. Disponible en: <https://www.perfil.com/noticias/elobservador/como-perciben-su-calidad-de-vida-los-y-las-argentinas-por-carlos-de-angelis.phtml>
- ESPING ANDERSEN, G (1993) *Los tres mundos del Estado de Bienestar*. Alfons el Magnanim.
- FIDEL DOAT, D. y FIDEL, C. (2021) *La Pandemia y el Derecho de Acceso a la Vivienda*. Ab - Revista de Abogacía - Edición N°9. Disponible en: <https://publicaciones.unpaz.edu.ar/OJS/index.php/ab/article/view/1090/1010>
- GALASSI, G. y CAPELLO, M.(2011) *Problemas habitacionales e inversión en viviendas sociales en Argentina*. Monitor Fiscal Año 6 - Edición N° 19. Disponible en: http://www.fundmediterranea.org.ar/images_db/noticias_archivos/1856.pdf
- GARGANTINI (2012) *Revisión histórica de las políticas de vivienda argentinas implementadas como respuestas a la problemática sociohabitacional existente*. Disponible en: https://blog.ucc.edu.ar/ssh/files/2012/03/Revisi%C3%B3n-hist%C3%B3rica-de-pol%C3%ADticas-habitacionales_Gargantini.pdf
- GRANADERO REALINI, G., BARREDA, M.P., BERCOVICH, F. (2018) *La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda*. CIPPEC. Documento de trabajo n°181. Disponible en: <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2019/06/181-CDS-DT-La-pol%C3%ADtica-habitacional-en-Argentina-Granero-Bercovich-y-Barreda-junio-2016-1.pdf?fbclid=IwAR0Hk6oSQdijCcLtKQFvfm1h4UI9Jx4VAkbtwBZcRPH2-6ujnu0ImBaTIVU>
- LAZZARI, R. (2012) *El déficit habitacional en la argentina*. Cámara Argentina de la Construcción. Parque Patricios. Buenos Aires, Argentina
- MARCO, M.V. (2021) *El derecho a la vivienda adecuada: ¿cómo estamos en Argentina?* CIPPEC Disponible en: <https://www.cippec.org/textual/el-derecho-a-la-vivienda-adecuada/>
- OSZLAK, O., O'DONNELL, G. (1976) *Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación*. CEDES. Buenos Aires, Argentina. Disponible en: <http://repositorio.cedes.org/handle/123456789/3332>

-PISAC., CLACSO., CONSEJO DE DECANOS. (2019) *Estudios sobre condiciones de vida en la Argentina contemporánea*. Disponible en: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/estudios_sobre_condiciones_de_vida.pdf

- RODULFO M., BOSELLI T. (2015) *Políticas habitacionales en argentina y desigualdades territoriales*. Revista de la Universidad Nacional de Córdoba. Volumen 2. Disponible en: <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/view/13173/13370>

-RODULFO M., BOSELLI T. (2022) *Dos décadas de política habitacional argentina. Neo desarrollismo fáctico y marcos institucionales de concertación*. AREA,2. Disponible en: <https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/area/article/view/1900/2008>

-SABATO D. (2021) *Los mecanismos de distribución de recursos federales: criterios, parámetros y desafíos*. Estado Abierto. Revista Sobre El Estado, La Administración Y Las Políticas Públicas. Disponible en: <https://publicaciones.inap.gob.ar/index.php/EA/article/view/284>

Documentos oficiales

-BINNER H., BONFATTI A. (2009) *Hábitat para la inclusión*. Santa Fe, Argentina. Disponible en: <https://www.santafe.gov.ar/archivos/pep/01HabitatParaLaInclusion.pdf>

- CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS 2010. Disponible en: https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2010_tomo1.pdf

- CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS 2022. Resultados provisionales. Disponible en: https://www.censo.gob.ar/index.php/datos_provisionales/

- CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS 2022. Nuevos resultados provisionales. Disponible en: https://censo.gob.ar/index.php/datos_provisionales/

- INDEC. (2016-2023) ENCUESTA PERMANENTE DE HOGARES. Disponible en: <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Institucional-Indec-BasesDeDatos>

- LEY 2439 (1935) Ley orgánica de comunas. Disponible en: <https://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/download/79322/383190/file/Ley%20Org%C3%A1nica%20de%20Comunas%202439%20-%20Texto%20actualizado2.pdf>

- LEY 24464. (1995) Sistema Federal de Vivienda. Disponible en: <http://servicios.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/16331/texact.htm>

- MINISTERIO DE SALUD y DE DESARROLLO SOCIAL (2019) Integración socio urbana de barrios populares. Disponible en: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/integracion_socio_urbana_de_barrios_populares.pdf

- MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL (2023) Listado ReNaBaP. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/tabla>

- MINISTERIO DE HÁBITAT Y VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE (2009) Hábitat para la inclusión. Disponible en: <https://www.santafe.gov.ar/archivos/pep/01HabitatParaLaInclusion.pdf>

- ONU HABITAT (2010) El derecho a una vivienda adecuada. Disponible en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

- ONU HABITAT (2015) Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Disponible en: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager/files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>

- SECRETARÍA DE HÁBITAT, URBANISMO Y VIVIENDA (2020) Guía de procedimientos para Usucapión Administrativa. Disponible en: <https://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/download/248108/1304816/file/>

[Gu%C3%ADa%20de%20procedimientos%20para%20la%20Usucapi%C3%B3n%20administrativa.pdf](#)

-SECRETARÍA DE HÁBITAT, URBANISMO Y VIVIENDA (2020) Guía de procedimientos para Usucapión Administrativa. Disponible en: <https://www.santafe.gob.ar/index.php/web/content/download/248108/1304816/file/Gu%C3%ADa%20de%20procedimientos%20para%20la%20Usucapi%C3%B3n%20administrativa.pdf>

ANEXO I

Herramienta metodológica: cuestionario.

Cuestionarios.

N° de encuesta:

Presentación del encuestador

Buenos días/tardes,
Mi nombre es Clara Araguas
Soy estudiante universitaria y estoy realizando una encuesta para mi tesis de grado.
El cuestionario dura 5 minutos aproximadamente. Gracias.

Perfil del encuestado

Edad Genero

	Masculino		Femenino		No Binario		Otro
--	-----------	--	----------	--	------------	--	------

1. ¿Actualmente habita su casa (PRO.CRE.AR)?
 - SI [1]
 - NO [2]
 - NS/NR [3]

2. Si la respuesta es NO ¿A qué factores se debe? [3 respuestas]
 - Aumento de costos de los materiales de construcción [1]
 - Mala administración del dinero [2]
 - Retraso en el desembolso del dinero [3]
 - Retraso de la mano de obra [4]
 - La casa no cuenta con todos los servicios [5]
 - Otro: [6]
 - NS/NR [7]

3. ¿Ya comenzó a pagar la cuota de su casa aunque no la habite?

- Si [1]
- No [2]
- NS/NR [3]

4. Si la respuesta es SI, ¿Cómo le resulta la cuota?

- Alta [1]
- Media [2]
- Baja [3]
- NS/NR [4]

5. Si la respuesta a la pregunta n° 1 es SI ¿Usted vive...

- Solo [1]
- Con su hijo/a [2]
- Con su esposo/a [3]
- Con su esposo/a e hijos [4]
- Con su pareja [5]
- Con su pareja e hijos [6]
- Con otros familiares [7]
- Otra situación (especificar) [8]
- NS/NR [9]

6. ¿Con cuántas personas habita?

•

7. Si respondió con hijos ¿de qué edades?

- 0 a 2 [1]
- 3 a 5 [2]
- 6 a 12 [3]
- 12 a 18 [4]
- 19 o más [5]
- NS/NR [6]

8. Si respondió con otros familiares ¿de qué edades?

- 0 a 10 [1]
- 11 a 20 [2]
- 21 a 30 [3]
- 31 a 40 [4]
- 41 a 50 [5]
- 51 a 60 [6]
- 61 a 70 [7]
- 71 a 80 [8]
- Mayor de 81 [9]
- NS/NR [10]

9. ¿Cuántos ambientes/habitaciones tiene este hogar para su uso exclusivo? (excluyendo cocina, baño, pasillo, lavadero, garaje)

•

10. ¿Cuántos de los ambientes se usan habitualmente para dormir?

•

11. ¿Tiene agua...

- Por cañería dentro de la vivienda [1]
- Fuera de la vivienda pero dentro del terreno [2]
- Fuera del terreno [3]
- NS/NR [4]

12. Para cocinar, ¿utiliza principalmente...

- Gas de red [1]
- Gas en tubo [2]
- Gas en garrafa [3]
- Electricidad [4]
- Leña o carbón [5]
- Otro (especificar) [6]
- NS/NR [7]

13. ¿Tiene usted en su vivienda...

- Agua caliente SI NO [1]
- Aseo (lavabo y retrete) SI NO [2]
- Retrete solo SI NO [3]
- Calefacción central/individual SI NO [4]
- Radiadores eléctricos SI NO [5]
- Brasero/estufa de carbón/madera SI NO [6]
- Aire acondicionado SI NO [7]
- Cloacas SI NO [8]
- Lavarropas SI NO [9]
- Heladera SI NO [10]

14. La localización de su hogar es...

- Rural [1]
- Urbano [2]
- Periferia/alrededores [3]
- Otro [4]
- NS/NR [5]

15. Su nuevo barrio cuenta con...

- Recolección diaria de residuos SI NO [1]

- | | | |
|---------------------------------|-------|-----|
| • Calles y veredas pavimentadas | SI NO | [2] |
| • Alumbrado público | SI NO | [3] |
| • Espacios verdes | SI NO | [4] |
| • Centro de salud | SI NO | [5] |

Condiciones previas

16. ¿Con quién vivía antes de acceder al crédito?
- | | |
|-------------------------|------|
| • Con sus padres | [1] |
| • Con terceros | [2] |
| • Con esposa/o | [3] |
| • Con esposa/o e hijo/s | [4] |
| • Con pareja | [5] |
| • Con pareja e hijo/s | [6] |
| • Con hijo/s | [7] |
| • Solo/a | [8] |
| • Otro | [9] |
| • NS/NR | [10] |
17. ¿Cuáles eran los factores que limitaban el acceso a una vivienda propia?
- | | |
|---|-----|
| • Falta ingresos | [1] |
| • Falta de terreno | [2] |
| • Falta facilidades para acceder a un crédito | [3] |
| • Otro | [4] |
| • NS/NR | [5] |
18. ¿Dónde vivía?
- | | |
|-------------------------------------|-----|
| • Casa | [1] |
| • Departamento | [2] |
| • Casilla | [3] |
| • Rancho | [4] |
| • Pieza en inquilinato | [5] |
| • Local no construido para habitar. | [6] |
| • Vivienda móvil | [7] |
| • Otro | [8] |
| • NS/NR | [9] |
19. En su hogar anterior, ¿tenía acceso a los servicios públicos?
- | | |
|------------------|-----|
| • Si, a todos | [1] |
| • Solo a algunos | [2] |
| • No | [3] |
| • NS/NR | [4] |

20. ¿Existía alguno de los siguientes problemas ambientales alrededor de su casa? [3
Respuestas]

- Humo, polvo, contaminación provocada por el tráfico. [1]
- Molestias generadas por industrias o comercios (especificar) [2]
- Malos olores. [3]
- Deficiencia o inexistencia de asfalto en las calles. [4]
- Deficiencias en la evacuación del agua de lluvia. [5]
- Poca limpieza en las calles. [6]
- Aguas estancadas. [7]
- Malas comunicaciones. [8]
- Falta de espacios verdes (parques, jardines). [9]
- Otros: [10]
- Ningún problema [11]
- NS/NR [12]

21. ¿Existía alguno de los siguientes peligros alrededor de su casa?

- Ruidos exteriores debido al tráfico o vecinos. [1]
- Peligro de accidentes de tráfico. [2]
- Peligro de accidentes ferroviarios. [3]
- Delincuencia o vandalismo en la zona. [4]
- Otros: [5]
- Ningún problema [6]
- NS/NR [7]

Acerca del crédito

22. ¿Cómo le resultó acceder al crédito?

- Muy difícil [1]
- Complicado [2]
- Fácil [3]
- Muy fácil [4]
- NS/NR [5]

23. Si la respuesta es muy difícil o complicado, ¿a qué se debió?

- Presentación de muchos papeles [1]
- Lentitud en la aceptación de los trámites [2]
- Otro (especificar) [3]
- NS/NR [4]

24. ¿Cómo le resultó el desembolso del dinero?

- Rápido [1]

- Lento [2]
 - NS/NR [3]
25. ¿El crédito otorgado le permitió terminar su casa?
- SI [1]
 - NO [2]
 - NS/NR [3]
26. Si la respuesta fue no, ¿Cuáles fueron los factores que influyeron?
- Aumento de los precios de los materiales de construcción debido a la inflación. [1]
 - El precio de la mano de obra. [2]
 - Las dimensiones de la casa no corresponde con el crédito adjudicado. [3]
 - El costo para instalar los servicios básicos. [4]
 - Otro (especificar) [5]
 - NS/NR [6]
27. ¿Pudo terminar su casa en el plazo de 1 año (365 días), tiempo estipulado por el programa?
- SI [1]
 - NO [2]
 - NS/NR [3]
28. Actualmente, ¿tiene una ocupación?
- Sí [1]
 - No [2]
 - NS/NR [3]
29. ¿Cuál?
- Obreros Industria y Construcción [1]
 - Trabajador Rural [2]
 - Empleado de comercio y Servicios [3]
 - Empleado público [4]
 - Profesional Independiente [5]
 - Monotributista [6]
 - Otro (especificar) [7]
 - NS/NR [8]
30. ¿Cuál es el monto aproximado de su nivel de ingreso?
- Entre 1 y 2 SMVM [1]
 - Entre 3 y 4 SMVM [2]
 - Entre 5 y 6 SMVM [3]
 - Entre 7 y 8 SMVM [4]
 - Entre 9 y 10 SMVM [5]
 - 11 SMVM o más [6]

- NS/NR [7]
- 31.** ¿Cómo le resulta el monto de la cuota con respecto a su salario?
- Alta [1]
 - Media [2]
 - Baja [3]
 - NS/NR [4]
- 32.** ¿Qué porcentaje de su salario está destinado en la cuota?
- 1% al 15% [1]
 - 16% al 30% [2]
 - 31% al 45% [3]
 - 46% al 60% [4]
 - Mas del 61% [5]
 - NS/NR [6]
- 33.** ¿Qué significa para usted tener su casa propia? [3 respuestas]
- Estabilidad y tranquilidad al tener casa propia y no depender de un alquiler [1]
 - Estabilidad y tranquilidad al tener casa propia y no depender del alojamiento de terceros o familia [2]
 - Mejora en los materiales de construcción de la vivienda [3]
 - Mejor ubicación geográfica [4]
 - Posibilidad de ahorrar [5]
 - Otro (especificar)..... [6]
- 34.** ¿Cómo se encuentra con respecto a su vivienda actual?
- Muy satisfecho [1]
 - Satisfecho [2]
 - Poco satisfecho [3]
 - Nada satisfecho [4]
 - NS/NR [5]

ANEXO II

Manual de códigos

1. ¿Actualmente habita su casa (PRO.CRE.AR)? (habc)
 - 1) SI
 - 2) NO
 - 3) NS/NR

2. Si la respuesta es NO ¿A qué factores se debe? (NO)
 - 1) Aumento de costos de los materiales de construcción
 - 2) Mala administración del dinero
 - 3) Retraso en el desembolso del dinero
 - 4) Retraso de la mano de obra
 - 5) La casa no cuenta con todos los servicios
 - 6) Otro:
 - 7) NS/NR

3. ¿Ya comenzó a pagar la cuota de su casa aunque no la habite? (cuot1)
 - Si
 - No
 - NS/NR

4. Si la respuesta es SI, ¿Cómo le resulta la cuota? (montcuot1)
 - 1) Alta
 - 2) Media
 - 3) Baja
 - 4) NS/NR

5. Si la respuesta es SI ¿Usted vive... (vive)
 - 1) Solo
 - 2) Con su hijo/s
 - 3) Con su esposo/a
 - 4) Con su esposo/a e hijo/s
 - 5) Con su pareja
 - 6) Con su pareja e hijo/s
 - 7) Con otros familiares
 - 8) Otra situación (especificar)
 - 9) NS/NR

6. ¿Con cuántas personas habita? (cantp)

7. Si respondió con hijos ¿de qué edades? (hijos)
 - 1) 0 a 2
 - 2) 3 a 5
 - 3) 6 a 12
 - 4) 12 a 18
 - 5) 19 o más
 - 6) NS/NR

8. Si respondió con otros familiares ¿de qué edades? (famil)
 - 1) 0 a 10
 - 2) 11 a 20
 - 3) 21 a 30
 - 4) 31 a 40
 - 5) 41 a 50
 - 6) 51 a 60
 - 7) 61 a 70
 - 8) 71 a 80
 - 9) Mayor de 81
 - 10) NS/NR

9. ¿Cuántos ambientes/habitaciones tiene este hogar para su uso exclusivo? (excluyendo cocina, baño, pasillo, lavadero, garaje) (habs)

10. ¿Cuántos de los ambientes se usan habitualmente para dormir? (dormir)

11. ¿Tiene agua... (agua)
 - 1) Por cañería dentro de la vivienda
 - 2) Fuera de la vivienda pero dentro del terreno
 - 3) Fuera del terreno
 - 4) NS/NR

12. Para cocinar, ¿utiliza principalmente... (cocin)
 - 1) Gas de red
 - 2) Gas en tubo

- 3) Gas en garrafa
- 4) Electricidad
- 5) Leña o carbón
- 6) Otro (especificar)
- 7) NS/NR

13. Agua caliente (caliente)

- 1) SI
- 2) NO

14. Aseo (lavabo y retrete) (aseo)

- 1) SI
- 2) NO

15. Retrete solo (retrete)

- 1) SI
- 2) NO

16. Calefacción central/individual (calef)

- 1) SI
- 2) NO

17. Radiadores eléctricos (radiad)

- 1) SI
- 2) NO

18. Brasero/estufa de carbón/madera (estuf)

- 1) SI
- 2) NO

19. Aire acondicionado (aireAc)

- 1) SI

2) NO

20. Cloacas (cloac)

- 1) SI
- 2) NO

21. Lavarropas (lavaR)

- 1) SI
- 2) NO

22. Heladera (helad)

- 1) SI
- 2) NO

23. La localización de su hogar es... (local)

- 1) Rural
- 2) Urbano
- 3) Periferia/alrededores
- 4) Otro
- 5) NS/NR

24. Recolección diaria de residuos (resid)

- 1) SI
- 2) NO

25. Calles y veredas pavimentadas (pavim)

- 1) SI
- 2) NO

26. Alumbrado público (alumb)

- 1) SI
- 2) NO

27. Espacios verdes (verdes)

- 1) SI
- 2) NO

28. Centro de salud (salud)

- 1) SI
- 2) NO

29. ¿Con quién vivía antes de acceder al crédito? (vivía)

- 1) Con sus padres
- 2) Con terceros
- 3) Con su esposa/o
- 4) Con su esposa/o e hijo/s
- 5) Con su pareja
- 6) Con su pareja e hijo/s
- 7) Con su hijo/s
- 8) Solo/a
- 9) Otro
- 10) NS/NR

30. ¿Cuáles eran los factores que limitaban el acceso a una vivienda propia? (facto)

- 1) Falta ingresos
- 2) Falta de terreno
- 3) Falta facilidades para acceder a un crédito
- 4) Otro
- 5) NS/NR

31. ¿Dónde vivía? (ant vivía)

- 1) Casa
- 2) Departamento
- 3) Casilla
- 4) Rancho
- 5) Pieza en inquilinato
- 6) Local no construido para habitar.
- 7) Vivienda móvil
- 8) Otro
- 9) NS/NR

32. En su hogar anterior, ¿tenía acceso a los servicios públicos? (acces serv)

- 1) Si, a todos
- 2) Solo a algunos
- 3) No
- 4) NS/NR

33. ¿Existía alguno de los siguientes problemas ambientales alrededor de su casa? (problem)

- 1) Humo, polvo, contaminación provocada por el tráfico.
 - 2) Molestias generadas por industrias o comercios (especificar)
 - 3) Malos olores.
 - 4) Deficiencia o inexistencia de asfalto en las calles.
 - 5) Deficiencias en la evacuación del agua de lluvia.
 - 6) Poca limpieza en las calles.
 - 7) Aguas estancadas.
 - 8) Malas comunicaciones.
 - 9) Falta de espacios verdes (parques, jardines).
 - 10) Otros:
 - 11) Ningún problema
 - 12) NS/NR
34. ¿Existía alguno de los siguientes peligros alrededor de su casa? (pelig)
- 1) Ruidos exteriores debido al tráfico o vecinos.
 - 2) Peligro de accidentes de tráfico.
 - 3) Peligro de accidentes ferroviarios.
 - 4) Delincuencia o vandalismo en la zona.
 - 5) Otros:
 - 6) Ningún problema
 - 7) NS/NR
35. ¿Cómo le resultó acceder al crédito? (acces cred)
- 1) Muy difícil
 - 2) Complicado
 - 3) Fácil
 - 4) Muy fácil
 - 5) NS/NR
36. Si la respuesta es muy difícil o complicado, ¿a qué se debió? (difícil)
- 1) Presentación de muchos papeles
 - 2) Lentitud en la aceptación de los trámites
 - 3) Otro (especificar)
 - 4) NS/NR
37. ¿Cómo le resultó el desembolso del dinero? (dinero)
- 1) Rápido
 - 2) Lento
 - 3) NS/NR

38. ¿El crédito otorgado le permitió terminar su casa? (termcasa)
- 1) SI
 - 2) NO
 - 3) NS/NR
- 39.. Si la respuesta fue no, ¿Cuáles fueron los factores que influyeron? (facto2)
- 1) Aumento de los precios de los materiales de construcción debido a la inflación.
 - 2) El precio de la mano de obra.
 - 3) Las dimensiones de la casa no corresponde con el crédito adjudicado.
 - 4) El costo para instalar los servicios básicos.
 - 5) Otro (especificar)
 - 6) NS/NR
40. ¿Pudo terminar su casa en el plazo de 1 año (365 días), tiempo estipulado por el programa? (tiempo)
- 1) SI
 - 2) NO
 - 3) NS/NR
41. Actualmente, ¿tiene una ocupación? (sit ocu)
- 1) Sí
 - 2) No
 - 3) NS/NR
42. ¿Cuál? (ocu)
- 1) Obreros Industria y Construcción
 - 2) Trabajador Rural
 - 3) Empleado de comercio y Servicios
 - 4) Empleado público
 - 5) Profesional Independiente
 - 6) Monotributista
 - 7) Otro (especificar)
 - 8) S/NR
43. ¿Cuál es el monto aproximado de su nivel de ingreso? (ingrs)
- 1) Entre 1 y 2 SMVM
 - 2) Entre 3 y 4 SMVM
 - 3) Entre 5 y 6 SMVM

- 4) Entre 7 y 8 SMVM
- 5) Entre 9 y 10 SMVM
- 6) 11 SMVM o más
- 7) NS/NR

44. ¿Cómo le resulta el monto de la cuota con respecto a su salario? (cuota)

- 1) Alta
- 2) Media
- 3) Baja
- 4) NS/NR

45. ¿Qué porcentaje de su salario está destinado en la cuota? (% cuota)

- 1) 1% al 15%
- 2) 16% al 30%
- 3) 31% al 45%
- 4) 46% al 60%
- 5) Mas del 61%
- 6) NS/NR

46. ¿Qué significa para usted tener su casa propia? (casapropia)

- 1) Estabilidad y tranquilidad al tener casa propia y no depender de un alquiler
- 2) Estabilidad y tranquilidad al tener casa propia y no depender del alojamiento de terceros o familia
- 3) Mejora en los materiales de construcción de la vivienda
- 4) Mejor ubicación geográfica
- 5) Posibilidad de ahorrar
- 6) Otro...

47. ¿Cómo se encuentra con respecto a su vivienda actual? (vivactual)

- 1) Muy satisfecho
- 2) Satisfecho
- 3) Poco satisfecho
- 4) Nada satisfecho
- 5) NS/NR

ANEXO III

Herramienta metodológica: entrevista en profundidad.

Entrevistada: Gabriela Altamirano.

Ocupación: Lic en Trabajo Social, a cargo del Área Social de la comuna de San José de la Esquina.

Entrevistadora: Clara Araguas

Lugar: Área de Asistencia Social de la Comuna de San José de la Esquina.

Fecha: martes 11 de abril de 2023, 11:00.

Duración: 20 minutos.

G: Gabriela

C: Clara

C: ¿Cómo podrías caracterizar la población de San José de la Esquina?

G: Es un pueblo de nivel medio-alto en la mayor cantidad de población, no con ingresos en blanco, en su mayor proporción son trabajos en negro y muchas familias se sostienen por nichos en el área rural. En los últimos 10 años ha crecido mucho y ha habido mucha migración interna, que coincide con el lanzamiento del Pro.Cre.Ar, de personas de otras provincias, como Chaco y de otro país, como Paraguay, para desempeñarse como albañiles. Al principio llegaron sin familia, y una vez establecidos, las trasladaron a la localidad. Esto ha incrementado mucho la población. En su gran mayoría son trabajadores que se encuentran en negro, que no tienen cobertura médica y que trabajan en nichos de trabajo (ingresos vulnerables).

C: ¿Cuál es la situación de las mujeres con respecto al trabajo?

G: en su gran mayoría se desempeñan como empleadas domésticas, en tareas de limpieza y de cuidado de niños y adultos mayores. También para atención al público. Situaciones de trabajo precarias, no son contratadas.

C: es muy difícil conseguir un trabajo en blanco y que te paguen lo que corresponde...

G: sisi, también tiene que ver con que hay una idiosincrasia en el pueblo con no blanquear la situación, tampoco se accede a un monotributo, son temas que no se hablan. Hay mucha ignorancia al respecto, por ejemplo hay mujeres que no quieren hacerse un monotributo porque piensan que van a perder los planes sociales, cuando las categorías más bajas son compatibles con los mismos. Y tampoco hay una voluntad por parte de los empleadores para informarlo.

C: ¿las industrias dan trabajo?

G: poco, la gran mayoría de trabajadores están vinculados al área agrícola-ganadera. La localidad no se caracteriza por tener gran porcentaje de industrias, no se pudo declarar ciudad por no tener el porcentaje industrial de nivel ciudad.

C: con respecto al déficit habitacional, ¿en qué situación se encuentra la localidad?

G: se encuentra en emergencia habitacional desde hace 10 años aproximadamente, declarado a nivel provincial. El Pro.Cre.Ar ha generado un cambio importante, de acceso a viviendas propias, para personas de nivel medio que son los que tienen ingresos demostrables. Hoy es más difícil acceder al Pro.Cre.Ar, son pocos los que se anotan por lo que implica iniciar una construcción con la inflación que existe.

C: sisi, la inflación dificulta la terminación de la vivienda. Con respecto a terrenos, ¿en qué situación se encuentra la localidad?

G: el tema terrenos profundiza la problemática habitacional, casi no hay posibilidad de loteos. La comuna tiene una política de loteo de terrenos públicos y su posterior financiación, destinados a personas solteras y familias. Sin embargo es muy invisible para alcanzar la emergencia habitacional. Esto se combina con la característica de ser pueblo, generalmente las propiedades no se manejan por inmobiliaria y la gente se cansó de alquilar en condiciones de irregularidad donde después es difícil reclamar la propiedad. Por un lado una población desconocida que viene de afuera y tiene la necesidad de encontrar una vivienda, y por otro, una población que tiene la idiosincrasia de hacerlo de manera espontánea, de palabra.

C: claro, sin un contrato que avale dicho alquiler.

G: exactamente. Casas cerradas hay un montón, si todas serian alquiladas, tampoco alcanzaría para suplir la necesidad. También hay que decir que la población de San José de la Esquina es difícil, hay un nivel de rechazo a lo ajeno importante, con altos niveles de discriminación. Y otro factor, no menos importante, y del que venimos hablando es que no hay tierras, no hay terrenos disponibles para la compra o hay terrenos que son de un solo dueño y no lo quieren lotear, se venden para otra cosa pero no para la construcción de viviendas. Los que se venden de manera particular, a través de inmobiliarias, son inaccesibles para la clase media-baja, que tiene una necesidad real. También es importante destacar que el acceso a terrenos está manejado por familias de alto poder adquisitivo, que tienen la capitalización de manzanas completas, la concentración de la riqueza profundiza esta problemática.

C: ¿Qué mirada tienen con respecto al desarrollo urbano actual?

G: va en aumento, lo que pasa es que no alcanza lo que hay a nivel político, como política social. No llega a la localidad programas nacionales, llega a la provincia, son bastante limitados. No van acorde al crecimiento poblacional. La provincia de Santa Fe hace muchos años que está en emergencia habitacional.

C: pocos planes diseñados estratégicamente...

G: muy pocos, tenes Plan Federal de Vivienda es bastante integral pero tiene poca asignación per cápita habitacional, nosotros no llegamos porque Santa Fe tiene alta demanda, lo que se reparte es muy poco y se concentra en otras localidades.

C: entiendo. Con respecto al acceso a servicios, ¿en qué situación está la localidad?

G: casi al 100%, con respecto a luz, agua, salud, cloacas, si se compara con Casilda o Rosario, teniendo en cuenta la cantidad de manzanas y de población, estamos cubiertos. El porcentaje es alto.

ANEXO IV

Herramienta metodológica: entrevista en profundidad.

Entrevistada: Melina Gomez Carnevali

Ocupación: Abogada de la Comuna de San José de la Esquina y encargada de brindar asesoramiento legal a futuros beneficiarios.

Entrevistadora: Clara Araguas

Lugar: Estudio Juridico Carnevali & Sparvoli.

Fecha: miércoles 3 de mayo de 2023, 17:30.

Duración: 30 minutos.

M: Melina

C: Clara

C: ¿En qué situación habitacional se encuentra San José de la Esquina?

M: según el Registro Digital de Acceso a la Vivienda de la provincia de Santa Fe en la actualidad hay una necesidad de 488 viviendas. Ese número es aproximado, se necesitan más, pero no todos se inscriben en ese registro. Las personas que se acercan a la comuna en busca de información sobre planes de vivienda son asesoradas y les pedimos que se inscriban en ese registro, que es la herramienta que tenemos para solicitar viviendas, pero no todos se inscriben, como te digo, el número es aún mayor.

C: ¿Qué Planes Federales de Vivienda a la localidad?

M: los programas a los que no podemos acceder como localidad son Desarrollos Urbanísticos y Erradicación de Viviendas Precarias. El primero forma parte del Pro.Cre.Ar, no podemos acceder debido a la distribución per cápita, está destinado a municipios con +10.000 habitantes. Tampoco podemos acceder al programa Erradicación de Viviendas Precarias, ya que en la localidad no hay viviendas con

dichas características (casillas o ranchos, edificadas con paredes de adobe, piso de tierra y techo de chapa, paja, desechos o materiales de baja calidad).

C: Entiendo. ¿A cuáles programas pueden acceder?

M: Accedemos al programa Casa Propia que permite la construcción de viviendas nuevas, refacciones o ampliaciones para el mejoramiento de las condiciones de hábitat, y Lote Propio, programa desarrollado por el gobierno provincial destinado a municipios y comunas, la provincia financia la construcción de la unidad habitacional a través de un crédito hipotecario y la comuna realiza la ejecución de la obra a las familias que resulten beneficiarias.

C: con respecto a las casas cerradas en venta, ¿por qué no se alquilan? ¿desde la comuna pueden tomar alguna medida?

M: por derecho público la comuna no puede ingerir en el derecho privado, el derecho a la vivienda es un derecho personalísimo, por lo tanto el gobierno no tiene una potestad para inmiscuirse en ese derecho. Si se puede hacer cuando la propiedad privada va a cumplir una función pública, a través de las Usucapiones administrativas que se permiten hacer cuando la propiedad privada cumple una función pública y viene a solventar una necesidad de la comunidad. Se trata de la posesión de un bien privado, declarado de utilidad pública y solicitarle a Secretaria de Gobierno que ese bien privado pase a ser un bien público, es todo un procedimiento administrativo, a grandes rasgos, es más extenso.

C: claro, ese procedimiento se utiliza para la posesión de la propiedad. Pero para instar a la población a poner en alquiler esas viviendas cerradas, ¿se puede hacer algo?

M: hemos participado de webinars y conferencias ya que esta es una problemática a nivel mundial, nosotros como Estado podemos fomentar determinadas cuestiones, loteos (venta de lotes a un valor razonable y accesible) es una injerencia que el Estado puede hacer en el mercado inmobiliario, es una manera de movilizarlo para hacer un tipo de regulación de precio.

C: ¿hay algún registro de la cantidad de viviendas cerradas en venta?

M: la comuna tiene un listado de aquellas viviendas que no están pagando sus impuestos y en general son las viviendas a las que haces referencia. En estas viviendas comenzamos con el proceso de apremios fiscales y si no se acerca ningún propietario se va por otra vía que puede ser lo que te comente anteriormente, de Usucapión administrativa. El dato no va a ser certero porque también hay propiedades que están ocupadas y que no pagan sus impuestos. Lo que se aplican son multas por el abandono de la propiedad, por ejemplo sin mantenimiento de malezas, peligro de derrumbe, ahí tiene injerencia el juez de faltas por el no cumplimiento de ordenanzas vigentes. Estas herramientas ayudan a que los propietarios de esas viviendas tomen alguna decisión con respecto al fin de la misma, ya que tenerla cerrada, no mantenerla y no pagar los impuestos, les genera problema, y en algunos casos lleva a que las alquilen o bajen el precio de venta.

C: con respecto al tema terrenos, ¿en qué situación se encuentra la comuna?

M: la comuna está en un continuo relevamiento para captar propiedades que puedan llegar a tener una finalidad pública, siempre se está incorporando nuevas propiedades, por distintos medios, legalmente aplicables. Lo que es finalidad publica siempre tiene que tener una utilidad para el ciudadano, no tiene sentido que la comuna tenga 100 terrenos ociosos ya que no es la finalidad de la usucapión administrativa, no es la finalidad capitalizar a la comuna y que la gente no tenga donde ir a vivir. En el último loteo pudimos ubicar a casi 30 familias.

C: me interesa el programa de loteos, ¿cómo funciona?

M: el programa fue formulado para que esos terrenos alcancen su fin, la construcción de una vivienda para que esa familia habite, por eso hacemos el acompañamiento para aquellas personas que lo necesiten asesorando sobre procrear, sobre los planes provinciales, ayudarlos a recaudar la información, etc. Tienen una amortización que es factible de pagar, hay que tener en cuenta de que

estas personas están alquilando, tienen familia y no hay financiación bancaria, únicamente el Pro.Cre.Ar que se da a través del Banco Hipotecario.

C: ¿Qué cantidad de familias se inscribieron para acceder a un terreno?

M: sisi, son datos públicos. Te comento como es el procedimiento. La inscripción es libre, todo el mundo se puede inscribir, pero para que sea más eficiente el sorteo y no se le quite la posibilidad a personas que realmente lo necesitan, se hace una preinscripción, se evalúa desde la comuna que esas personas sean aptas para acceder al sorteo, es decir, que cumplan con ciertos requisitos (edad, domicilio, constituir un grupo familiar o ser persona soltera mayor de 30 años, tener ingresos demostrables, etc), se le hace una entrevista a cada familia/persona, se trata de recaudar la mayor información posible, se los asesora, y por último, se les designa un número. Antes de la realización del sorteo se publica una lista con las personas aptas y se les da la posibilidad, a aquellas que no figuran, de derecho a réplica. Una vez que se realiza el sorteo se publican los adjudicatarios y los suplentes, se hace a través de escribano público.

C:¿Qué financiación brindan para que las personas puedan acceder a los terrenos?

M: los terrenos son financiados por la comuna, se utiliza un sistema francés (consiste en que el cliente siempre pague la misma cuota mensual durante la vida del préstamo), se toma la tasa HOGAR (promedio de 13,6% y tiene una movilidad que se puede aplicar en caso de que la persona aumente sus ingresos).

C: ¿A cuántos años?

M: la mayor cantidad de cuotas son 240, 20 años. Hay también venta de lotes por licitación pública, que se venden al mejor postor y en su gran mayoría son al contado o en pocas cuotas.

C: aquellas personas que están fuera del mercado laboral formal, ¿pueden acceder a algún programa?

M: Si, dentro de los loteos están los sociales, se trabajó con el área social y se armó un cupo para aquellas personas que tienen ingresos pero no tienen trabajo registrado. Se les hace una declaración jurada con testigos que den cuenta de dicha situación para que no queden excluidos.

C: ¿Se hace algún tipo de contrato para establecer la obligatoriedad de las cuotas?

M: Sisi, las personas firman un contrato, la adjudicación se hace por medio de un contrato de compra-venta, que tiene distintas cláusulas que cumplir y el incumplimiento del mismo puede llevar a la desadjudicación, ya sea por el incumplimiento del pago de las cuotas o el incumplimiento de los deberes, las personas tienen un plazo para construir su vivienda, ya que el fin de esos terrenos es social y habitacional, no nos sirve que lo tengan ocioso cuando hay personas que lo necesitan.

ANEXO V

Herramienta metodológica: entrevista en profundidad.

Entrevistada: Nicolas Girimoldi

Ocupación: Abogado y dueño de una Inmobiliaria.

Entrevistadora: Clara Araguas

Lugar: Del Federico Inmobiliaria

Fecha: Lunes 25 de septiembre de 2023, 17:00.

Duración: 20 minutos.

C: ¿Cómo se encuentra la demanda de casas en alquiler?

N: en la actualidad la demanda de alquiler es alta y hay un faltante importante de viviendas. La población que alquila es heterogénea, pero se está evidenciando un cambio social, hay muchos jóvenes que se quieren ir a vivir solos e independizarse.

C: Entiendo, jóvenes de que edad?

N: en su gran mayoría de 23 y 24 años para arriba. Como dije es heterogéneo, también hay un gran porcentaje de divorciados y personas solas que están en búsqueda. Un porcentaje mayoritario de esta población busca departamentos más que casas, ya que son más rentables. Las familias buscan casas, con patio, mas ambientes pero requieren mucho mantenimiento debido a que la mayoría son heredadas, tienen muchos años y terminan siendo un problema. Esas casas luego son las que terminan cerradas y a la venta, ya que llega un momento en que tienen un problema estructural o se rompen caños entonces los propietarios se cansan y deciden ponerlas en venta. Para acondicionarla requiere de una inversión muy grande y al precio del alquiler no lo recuperan.

C: claro, entiendo. Y el tema de la oferta de departamentos cómo se encuentra?

N: y es baja, la mayoría de las propiedades que tengo para alquilar son casas, en condiciones no tan buenas debido a los años. Departamentos se construyeron pero son pocos, hoy el mercado de la construcción, en nuestra localidad, no conviene, ya que para hacerlo se requiere de una inversión muy grande que lleva años recuperar. Como dije, la demanda de departamentos es más de personas solas, las familias buscan casas. Pero el mercado está complicado para ambos.

C: cuantas casas tenes para alquilar? Un número aproximado.

N: aproximadamente 34 en alquiler y 26 en venta. De estas 26 en venta, 15 se encuentran en alquiler. No es que las casas que están cerradas se venden únicamente, también se alquilan, pero muchos las rechazan por el problema de las condiciones en las que se encuentran, estructuralmente están muy deterioradas.

C: ¿Cuáles factores evidencias en personas que vienen en busca de alquilar una propiedad y luego no lo terminan haciendo?

N: y en su gran mayoría el factor económico, ahora el precio se encuentra desfasado por la inflación y es alto relación con los salarios. También muchos propietarios ahora no quieren alquilar porque están esperando que pasen las elecciones para ver qué pasa en lo económico.

C: con respecto a la ley de alquileres, la tienen en cuenta?

N: sisi, tratamos de hacerlo conforme a la Ley de alquileres, contrato de 3 años, actualizaciones anuales. Pero como dije, en estos momentos se esta complicando, debido a la incertidumbre los dueños dicen, "en estas condiciones no alquilo".

C: el tema propiedades en venta, me dijiste que tenes 26. Me podrías dar algún numero de cuantas hay en total?

N: exacto no lo tengo, pero aproximadamente habrá unas 50.

C: qué demanda de compra hay?

N: poca, son situaciones puntuales, algunos negocios enganchados o por divorcio, división entre familiares. No hay un mercado que está comprando y vendiendo, son situaciones muy puntuales. Ahora está todo muy frenado por la incertidumbre electoral y también por el dólar. Me gustaría retomar el tema de los alquileres, me gustaría agregar que muchas veces la gente no entiende que esto es una inmobiliaria y quieren alquilar sin cumplir con los requisitos. Me parece que ahí debería actuar la Comuna o Desarrollo Social en el tema de garante o como ayudarlos a poder alquilar. Esto también pasa por la informalidad laboral que hay en la localidad y los bajos salarios, un impedimento a la hora de alquilar.

C: sisi, es difícil esa situación, hay personas que quieren alquilar y no tienen garantía. Se tendría que tomar alguna medida.

N: claro, el otro día alquilamos con el seguro de caución que reemplaza a la garantía. No se usa mucho pero el otro día se dio particularmente.

C: ¿en qué consiste el seguro de caución?

N: se paga un seguro con una compañía, en caso de impago la compañía cumple. Con la nueva ley de alquileres, uno de los requisitos para alquilar que es la garantía podría ser reemplazado por el seguro de caución.

C: entiendo, es una alternativa cuando no tenes una garantía. Lo que pasa en las localidades más chicas es que no se está acostumbrado a las formalidades, antes los contratos eran de palabra y sin garantía. Ahora eso cambio y la población debe acostumbrarse.

N: exactamente.

C: ¿Cuáles son los factores que influyen para que los propietarios decidan vender y no alquilar?

N: básicamente las quejas son con respecto a la rentabilidad, que les genera muchos perjuicios, pocas son las situaciones de malas experiencias con inquilinos. Las casas no entran en buenas condiciones para ser alquiladas y las terminan

vendiendo. Nadie vende algo nuevo, son propiedades antiguas y con problemas estructurales.

C: ¿El relanzamiento del Pro.Cre.Ar impacto en el mercado inmobiliario?

N: por lógica si, pero me parece que son públicos diferentes. Quien accede a una Pro.Cre.Ar para construcción no compra una casa terminada, es todo a pulmón y si no fuera por el programa les sería imposible. Lo que si nos influye son los loteos de la comuna, genera una competencia, a lo mejor el que podía dirigirse a nosotros para comprar un terreno lo compra a través de la comuna más barato y financiado. Pero bueno, en buena hora que haya terrenos y la gente pueda acceder, porque realmente a los precios que los tenemos y la forma de pago en las inmobiliarias es muy difícil.

C: claro, eso ocasiona que deban bajar el precio?

N: no, los precios se mantienen pero no se venden, los propietarios no quieren bajar el precio, si se bajara se venderían. Con respecto a la venta y el Pro.Cre.Ar, los créditos UVA en su momento movieron más el mercado de la compra-venta, pero bueno el índice de actualización no es viable para una economía como la nuestra. Sería un buen crédito, pero no te acompañan los salarios, el dicho "sacabas un UVA y terminabas pagando una sandía". Resumidamente en la localidad el problema va por el lado de que las casas son viejas, no tienen mantenimiento, y tampoco se construyen viviendas para alquilar porque no es rentable.

ANEXO VI

Herramienta metodológica: entrevista en profundidad.

Entrevistada: Hugo Canevari

Ocupación: dueño de una empresa de materiales de construcción.

Entrevistadora: Clara Araguas

Lugar: “Lucho” corralón, venta de materiales de construcción.

Fecha: lunes 18 de septiembre de 2023, 12:00

Duración: 10 minutos.

C: ¿El relanzamiento del programa Pro.Cre.AR en el 2020 generó un impacto en su empresa?

H: sin dudas, generó una dinamización del rubro de materiales de construcción, mayores ventas. El problema es que en el 2020 estábamos en pandemia, cuando el programa se relanza era agosto y había mucho faltante de mercadería, entonces se generaron inconvenientes en ese sentido. Los beneficiarios venían a querer comprar sus materiales y nosotros no podíamos entregar. Pero al poco tiempo se normalizó.

C: claro, por la pandemia se encontraba parada la producción debido a las restricciones.

H: exactamente, nuestros mayoristas no nos entregaban mercadería porque las fábricas estaban sin personal, nuestro horario también se encontraba reducido.

C: ¿Cómo se manejaron con la inflación?

H: La inflación siempre genera problemas. De agosto a diciembre del 2020 no hubo problema más de los que comente con respecto a la falta de materiales, los precios se encontraban bastante estables. Pero en diciembre hubo una inflación de 4% y los precios se dispararon. Igual se siguió vendiendo.

C: ¿Aplicaron alguna metodología con los beneficiarios del Pro.Cre.Ar con respecto a tiempos, presupuesto y demás?

H: a los beneficiarios les hacíamos unos puntos de descuento. El principal inconveniente que tuvimos fue porque no le teníamos a la mercadería, digamos no se la guardábamos en nuestras instalaciones. Muchos pretendían comprar y retirar después, lo que pasaba es que todos querían comprar apenas les daban la tarjeta para que les rinda el dinero, principalmente por la inflación que había, pero no tenían mano de obra contratada o al haber tanta demanda, debían esperar que terminen otras obras. Y nosotros no podíamos tener los materiales, eso hizo que perdiéramos algunos clientes pero fueron los menos.

C: claro, fue una política que llevaron a cabo desde la empresa. ¿Tuvieron algún inconveniente de pago con las tarjetas?

H: la verdad que no, no tuvimos ningún problema en ese sentido, los pagos impactaron rápido.

C: bien. ¿Hoy cómo se encuentra el rubro?

H: El principal problema hoy es la inflación, los precios cambian todos los días y al pararse el Pro.Cre.Ar no se está moviendo mucho. Seguimos vendiendo pero mermó bastante. Hoy, si no es a través de un crédito, es muy difícil construir, son los menos. Como dije, el programa genera mayores ventas y una dinamización del rubro, no solo en el nuestro, sino también en el rubro de la construcción.

ANEXO VII

Herramienta metodológica: entrevista en profundidad.

Entrevistada: Yoana Dal Bello.

Ocupación/ Profesión: Arquitecta.

Entrevistadora: Clara Araguas.

Lugar: Estudio de arquitectura Yoana Dal Bello.

Fecha: martes 3 de octubre de 2023, 16:00

Duración: 15 minutos.

C: el Pro.Cre.Ar se relanza en el año 2020, ¿Estas o estuviste a cargo de la dirección de alguno?

Y: sisi, específicamente en 3 obras. Una de ellas ya está casi terminada, ya la están habitando, las otras 2 están en construcción.

C: a la hora de contactarse los beneficiarios con vos, ¿Cuáles eran las principales demandas?

Y: los casos fueron bien distintos. Vamos a ponerle caso A, B y C. El caso A necesitaba construir lo más rápido posible, ya que era una persona que vivía sola, alquilaba y no quería que se le junte la cuota de la casa con el alquiler. Esta persona se enfocó en construir 60 m², lo más básico y rápido posible, justo cuando se cumplía el año la habitó. La casa todavía no se encontraba terminada al 100%, faltaba terminar una pieza y terminaciones en general pero necesitaba mudarse de la casa que alquilaba. El caso B, es una persona sola que vive con su familia, no alquila una vivienda y no tiene apuro. También construyó 60 m², pero al vivir con sus padres tuvo la posibilidad de mejorar algunos materiales, poder invertir un poco más en la vivienda.

C: claro, algunas de las personas que encueste me plantearon lo mismo, aquellos que no pagaban alquiler y vivían con sus padres no tenían apuro por terminar la casa, en muchos casos ya habían empezado a pagar la cuota pero hasta que no la tienen terminada al 100% deciden no mudarse.

Y: exactamente. Y el caso C, es una familia que tampoco tiene apuro para irse a vivir, viven en una vivienda que pertenece a un familiar entonces no pagan alquiler. En este caso diseñe una casa de 120 m², debido a las dimensiones siguen construyendo y tratando de terminarla.

C: entonces de los 3, ¿únicamente el primero se encuentra viviendo?

Y: claro. El caso A no recibió el reembolso correspondiente al 5% restante. El caso B ya lo recibió y el caso C se encuentra haciendo los trámites.

C: bien, ¿los 3 ya comenzaron a pagar la cuota?

Y: sisi, los 3 ya comenzaron a pagarla. El monto ronda entre los \$16.000 y los \$22.000.

C: ¿Qué te parece el programa? Desde tu perspectiva profesional.

Y: me parece que el programa está muy bueno, analizándolo a nivel pueblo, abre un montón de posibilidades, no solo a los arquitectos, mis colegas, sino también a la mano de obra involucrada en el rubro de la construcción, la empresa de materiales hasta plomero, electricista y demás profesionales en servicios. Y desde el punto de vista del beneficiario es la única forma de poder llegar a tener una vivienda propia. La mayoría dice que no llegan con el monto de dinero que te dan a hacerte la casa, entiendo y conozco personas que no, pero es una ayuda importante para poder arrancar, que de otra forma no lo tendrían.

C: sisi, es un poco unánime que no llegan a terminar la casa con el dinero que le dan desde el programa, pero la mayoría dice lo mismo que vos, sin esa ayuda

sería imposible. ¿Cómo te resultó el tema de los planos que ya se encontraban subidos en la plataforma del programa?

Y: en los 3 casos los planos se modificaron un poco. Viéndolos desde mi perspectiva como arquitecta no están mal porque te dan la posibilidad de ampliación a futuro. Pero si te voy a decir que cada terreno, cada lote, cada orientación es distinto. Uno como arquitecto no es una maquina transpolar un plano a cualquier terreno, cada caso es particular, hay algunos que están en una esquina, como el caso C, y no había ningún diseño que permita aprovechar bien ese terreno. En sí, la riqueza de la arquitectura es eso, hacer algo adaptable al terreno.

C: al principio no se podían modificar los planos. ¿Vos los modificaste a todos?

Y: sisi, los modifique. Teníamos dudas con el caso C porque era el doble de los m² habilitados por el programa, pero se consultó con el inspector y dijo que no había problema siempre y cuando cumpliéramos con los requisitos de tener los 60m² al nivel que ellos solicitaban.

C: bien. ¿Tuviste algún inconveniente con el programa? A la hora de presentar fotos de la construcción y demás.

Y: No, la única duda era la que planteé recién entorno al caso C y los m², teníamos miedo de tener alguna intimación o de que te cambien el crédito por construir más. Con el tema del reembolso se ocasionaron algunos inconvenientes, debido a que para darte el 5% restante te pedían el plano visado.

C: ¿Qué sería el plano visado?

Y: sería presentarlo en el Colegio de Arquitectos, en nuestro caso en la localidad de Casilda, con la firma del arquitecto profesional a cargo y conseguir la firma del Colegio. Y en la comuna te dan un permiso de obra. Sin esto es ilegal, es para regularizar la obra. Para el reembolso te pedían el plano visado, que hoy en día

está saliendo arriba de \$100.000, y el reembolso en la mayoría de los casos era de \$200.000.

C: claro, tenían que usar el reembolso para pagar el plano visado.

Y: exactamente, los clientes no lo querían hacer y yo les aconseje que lo hagan porque tarde o temprano tenes que visar el plano, les ponía el ejemplo que es como comprarse un auto o una moto y no patentarlo, aprovechando el reembolso. Yo entiendo que ellos querían aprovechar ese 5% para comprar, por ejemplo, grifería, pero el plano visado lo iban a tener que tener.

C: ¿Mejorarías algo del programa?

Y: el programa no está mal, pero la economía de nuestro país no ayuda. Me pasaba que solicitaban mis servicios y me apuraban para qué saque calculo, por ejemplo, de cañería eléctrica o cajas eléctricas. Yo los entendía, querían comprar lo máximo posible con el monto asignado, pero es muy difícil saber cuántas cajas eléctricas se va a necesitar cuando todavía no se había arrancado con la construcción.

C: Claro, entiendo. Uno también necesita el trabajo y quiere responder al cliente. ¿Hoy en día cómo se encuentra el rubro de la arquitectura?

Y: difícil, muy tranquilo. Por ejemplo en la actualidad me encuentro con una ampliación, y con la dirección de caso B y C. Me pasó de tener un montón de proyectos, 5 en total, que suponían que este año se iban a realizar nuevos sorteos del Pro.Cre.Ar y no poder acceder porque no se realizaron, quedaron en proyectos. Pero el arquitecto no vive de proyectos, algo se cobra, pero se necesita de la dirección de la obra.