CONSEJO ECONÓMICO SOCIAL
PROVINCIA DE SALTA

DICTAMEN N° 000002

# DICTAMEN SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE SALTA

## I.- ANTECEDENTES:

En la Sesión del Consejo de fecha 27 de agosto de 2014 se recibió la consulta formulada por el señor Interventor del I.P.V. respecto de proyectos de Resolución a dictar por dicho organismo.

A fin de analizar la cuestión, y de conformidad con el artículo 16 de la citada Ley, se conformó una Comisión de Vivienda de carácter transitorio, integrada por los Consejeros representantes de la Cámara de Comercio e Industria de Salta, U.O.C.R.A., Consejo de Ciencias Económicas, Asociación Alianza Israelita, CO.P.A.I.PA., Arzobispado de Salta, Foro Provincial de la Agricultura Familiar y Sindicato de Empleados de Comercio.

Durante el transcurso de los trabajos de la Comisión Vivienda, fueron invitados y escuchados el señor Interventor del I.P.V., Dr. Matías Posadas; el Director de Asuntos Jurídicos del I.P.V., Dr. José Hubaide; el Jefe de Área Financiera y Administrativa, C.P.N. Carlos Joya; el Jefe Área de Proyectos, Arq. Vicente Gallipolli y el Jefe de Unidad Ejecutora de Programas Descentralizados, Arquitecto Rubén Hamada

Asimismo, en fecha 30 de octubre y 13 de noviembre del corriente, se participó de las reuniones organizadas por el PIDUA II, sobre sustentabilidad de áreas Metropolitanas, en la que se analizaron modelos de ciudad dispersos vs. consolidados.

## II.- ESPÍRITU Y OBJETO DEL DICTÁMEN:

Los Consejeros opinaron que la función del CESPS es pronunciarse sobre Políticas de Gobierno y no de los gobiernos, por lo que consideraron que no correspondería limitarse a analizar los proyectos de Resolución que fueran enviados en consulta, por resultar estos coyunturales y mutables.

Consecuentemente, se sugirió invitar a las autoridades del Instituto a abordar la discusión y análisis de las políticas públicas de vivienda a implementarse, a la luz del Plan de Desarrollo Estratégico 2030.

En atención a la postura sustentada, el señor Presidente del Consejo, lo comunicó al Interventor del Instituto por nota de fecha 22 de septiembre 2014.

A partir de allí, habiéndose determinado la real competencia del CESPS, continuaron las reuniones con el Instituto Provincia de la Vivienda, con relación a todos los temas que hacen a la política de vivienda en Salta, incluyendo los proyectos de Resolución oportunamente acercados.

## III- CONSIDERACIONES

### 1- Planes de acceso a la Vivienda

El Instituto informó que existen distintos planes, algunos son financiados con fondos nacionales como ser FONAVI y otros dispuestos por el Poder Ejecutivo Nacional. Por otra parte, se realizan programas financiados con fondos provinciales, que en conjunto intentan cubrir las distintas necesidades habitacionales en la Provincia.

Se indagó acerca de cómo se cubren los requerimientos habitacionales de los sectores más carenciados. El Instituto informó sobre sus planes vigentes, y su complementación proveniente de las políticas ejecutadas por la Dirección de Tierra y Hábitat de la Provincia. Los Programas de Vivienda del I.P.V. se detallan a continuación:

#### a. PROGRAMAS PROVINCIALES

##### i. PROGRAMA RECUPERACIÓN

**Qué es?**

Es un Programa que se ejecuta a través de los municipios, mediante el cual se propone recuperar las viviendas deficitarias y los lotes con servicios

**A quien está destinado?**

A familias que por sus ingresos no pueden acceder a los programas tradicionales del FONAVI y que cuentan con un terreno propio una vivienda deficitaria.

**Que se puede construir?**

En la vivienda existente se puede ampliar, mejorar o completarla.
Para el caso de lote vacío, se puede construir la solución que se desee, acorde con el valor tope del financiamiento.

**Como se paga?**

Se paga el valor de la inversión en cuotas mensuales hasta 30 años.

**Beneficios:**

- Soluciones de alto impacto y de menor costo.
- Aprovechamiento de la construcción existente: mejorando, completando o ampliándola
- Capacitación laboral.
- Incorporación de la mano de obra local.
- Para el caso de terrenos baldíos: ejecución de soluciones habitacionales como generadores de una vivienda nueva.
- Incorporación de tecnologías y materiales locales.
- Aprovechamiento de la capacidad de gestión de los municipios.

**Financiamiento:** Los fondos de financiamiento son Provinciales.

## ii. PROGRAMA MI CASA

**Qué es?**

Es un Programa que se ejecuta a través de los municipios, mediante el cual se construye una vivienda completa.

**A quien está destinado?**

A familias que por sus ingresos no pueden acceder a los programas tradicionales del FONAVI y que cuentan con un terreno propio.

**Que se financia?**

Una vivienda completa.

**Como se devuelve?**

Se paga el valor de la inversión en cuotas mensuales hasta 30 años.

**Beneficios:**

- Soluciones de alto impacto y de menor costo.
- Aprovechamiento de la infraestructura existente.
- Capacitación laboral.
- Incorporación de la mano de obra local.
- Completamiento de la trama urbana, sustituyendo las actuales viviendas precarias o en muchos casos los terrenos baldíos por viviendas nuevas.
- Incorporación de tecnologías y materiales locales.

- Aprovechamiento de la capacidad de gestión de los municipios.

**Financiamiento:** Los fondos de financiamiento son Provinciales.

## iii. PROGRAMA VIVIENDA DIGNA

**Qué es?**

Es un Programa de crédito individual.

**A quien está destinado?**

A familias que por sus ingresos no pueden acceder a los programas tradicionales del FONAVI y que cuentan con un terreno propio y/o construcción existente a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad actuales.

**Que se financia?**

La compra de los materiales de la obra únicamente, la mano de obra debe ser aportada por el beneficiario.

**Como se devuelve?**

Se paga el valor de la inversión en 200 cuotas mensuales.

**Financiamiento:** Los fondos de financiamiento son Provinciales.

**Ejecución:** La ejecución de las obras está a cargo del beneficiario.

## iv. PROGRAMA DE NUCLEOS HUMEDOS

**Objetivos:** Erradicar las letrinas, dotando de un núcleo sanitario básico.

**Modalidad:**

Se firman convenios con el Municipio, el IPV financia, certifica y controla la obra, el Municipio ejecuta la misma.

El propone los beneficiarios, los que son controlados y verificados por el IPV, quien luego del control realiza la adjudicación de las unidades.

**Destinatarios:**

Familias de muy escasos recursos que cuentan con una vivienda deficitaria o un terreno con infraestructura para la ejecución de una futura vivienda.

**Financiamiento:** Los fondos son Provinciales y tienen carácter de subsidio.

**Ejecución:** La ejecución de la obra está a cargo del Municipio

## v. PLAN SALTEÑO

Se incluyen a las familias inscriptas en el IPV. Los postulantes a una vivienda deben cumplir con los requisitos expuestos

en la Forma 2010 del IPV. La adjudicación se realiza por medio de sorteo público

## b. PROGRAMAS FEDERALES

### i. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS "MEJOR VIVIR"

**Objetivos:**

Completar la vivienda existente perteneciente a familias de escasos recursos, a través de distintas alternativas de módulos.

**Modalidad:**

La modalidad es como complemento del PROMEBA.

Las obras se localizan en aquellos lugares donde haya intervenido el PROMEBA

**Destinatarios:**

Familias de escasos recursos y que cuentan con una vivienda deficitaria o factible de ser mejorada.

**Financiamiento:** Los fondos de financiamiento son Nacionales.

**Ejecución:** La ejecución se realiza a través de empresas contratistas por medio de Licitación Pública..

**Beneficios:**

- Se recuperan las viviendas deficitarias.
- Se ejecutan soluciones de acuerdo a las necesidades de las familias beneficiarias.
- Genera puestos de trabajo.
- Las soluciones son mas económicas.
- Se aprovecha la infraestructura existente

### ii. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS MEJOR VIVIR II A TRAVÉS DE MUNICIPIOS

**Objetivos:**

Dotar de una vivienda básica consistente en baño, cocina y un dormitorio.

**Modalidad:**

La modalidad exigida por la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SSDUV) es la de administración a cargo de los Municipios.

**Destinatarios:**

Familias de escasos recursos y que cuentan con un terreno o una vivienda deficitaria o el terreno pertenece al municipio o algún otro organismo con la adjudicación de los mismos en trámite.

**Financiamiento:** Los fondos de financiamiento son Nacionales.

**Ejecución:** La ejecución se realiza a través del Municipio a través de convenios con el IPV.
**Beneficios:**

- Se recuperan los terrenos con servicios de los beneficiarios o del municipio.
- Se ejecutan una vivienda básica con posibilidades de crecimiento.
- Genera puestos de trabajo.
- Las soluciones son más económicas.
- Se aprovecha la infraestructura existente

**Financiamiento:** Los fondos de financiamiento son Nacionales.

### iii. PROGRAMA FEDERAL DE VIVIENDA Y MEJORAMIENTO DEL HABITAT DE PUEBLOS ORIGINARIOS Y RURALES

**Objetivos:**

Cubrir las necesidades habitacionales de familias aborígenes y rurales mediante la construcción de viviendas.
**Modalidad:**

Se firman convenios con el Instituto Provincial de Pueblos Indígenas de Salta (IPPIS) o Municipios, el IPV financia, certifica y controla la obra, el IPPIS ejecuta la misma.
**Destinatarios:**

Familias aborígenes o pobladores rurales.

El IPPIS es quien propone los beneficiarios, los que son controlados y verificados por el IPV, quien luego del control realiza la adjudicación de las unidades.
**Financiamiento:** Los fondos de financiamiento son Nacionales.
**Ejecución:** La ejecución de las obras se realiza a través del IPPIS o del Municipio.

### iv. PROGRAMA FEDERAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS "TECHO DIGNO"

1. **Demanda Libre:** Se incluyen a las familias inscriptas en el IPV. Los postulantes a una vivienda deben cumplir con los requisitos expuestos en la Forma 2010 del IPV. La adjudicación se realiza por medio de sorteo público.
2. **Entidades Intermedias:** familias inscriptas en el IPV. Los postulantes a una vivienda deben cumplir con los requisitos expuestos en la Forma 2010 del IPV. La adjudicación se realiza por medio de la postulación de la entidad intermedia.

v. **PROGRAMA FEDERAL DE INTEGRACIÓN SOCIO COMUNITARIA DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS**

Las familias deben estar inscriptas en el IPV. El proceso de adjudicación se realiza por medio de una postulación de los municipios conjuntamente con cooperativas.

vi. **PROGRAMA FEDERAL DE INTEGRACIÓN SOCIO COMUNITARIA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS**

Para el proceso de adjudicación se realiza un relevamiento por convenios con municipios en terrenos ya asignados.

Analizada esta información a la luz de lo previsto en el Capítulo V, "Vivienda Digna", punto III "Líneas de Acción" del PDES 2030, se puede observar que entre la oferta de Nación y Provincia, se cubren las líneas de acción previstas en dicho Plan. Los Programas citados ut-supra se articulan con las propuestas y/o sugerencias tales como programas destinados a la recuperación de viviendas, líneas de crédito para mejoras, programas para la construcción de nuevas viviendas, y programas destinados a la construcción de nuevas viviendas en forma conjunta con los Municipios.

Cabe destacar que en estos últimos casos, el PDES2030 propone se implemente un sistema de "Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio", en el que sean los propios beneficiarios los que una vez capacitados y con los planos y equipos técnicos necesarios construyan sus viviendas.

Por otra parte, en el Plan se determinó (con los datos del Censo 2010) que existen gran cantidad de viviendas recuperables, hoy con necesidades básicas insatisfechas (85.840 unidades habitacionales). En este sentido, se hace necesario incentivar la recuperación de viviendas con falencias, destinando mayores recursos a este tipo de programa, que aseguran la habitabilidad digna en menor tiempo y con menor costo.

Por último, se concluye que resulta necesario publicitar los distintos Programas vigentes a fin que se haga saber a la población las posibilidades existentes, para cada situación particular, asegurando la participación de los más necesitados.

## 2- Destinatarios de la Política de Vivienda.

Los destinatarios de la Política de Vivienda, según lo que el CESPS entiende, se deben ajustar a las circunstancias económicas tanto en el orden nacional y provincial. El objetivo principal de dichas políticas es priorizar a aquellos ciudadanos y/o familias de menores recursos, pero asimismo, actualmente es necesario ampliar la oferta para aquellos sectores que, sin ser de menores recursos, no obtienen respuesta ante la falta de oferta de créditos hipotecarios; hay una gran franja poblacional que, no puede ser considerada de escasos recursos, pero tampoco puede acceder a la vivienda propia a través del financiamiento privado por no ser elegible bancariamente.

Es por ello, que se consideró que los programas deben contemplar a los ciudadanos de ingresos medios. En ese sentido, se destacó el PROCREAR, que permite el acceso al crédito hipotecario a aquellos sectores intermedios, que por las altas tasas de interés actuales, se encuentran excluidos del sistema financiero privado.

Sin perjuicio de ello, el CESPS entiende que, el subsidio de tasa de interés debería ser inversamente proporcional al nivel de ingresos de los beneficiarios.

Por otra parte, se destaca la necesidad de realizar cruces de datos con otros organismos provinciales y nacionales, como ser Tierra y Hábitat, PROCREAR, Dirección de Inmuebles, Ministerios de Derechos Humanos, etc., a fin de cotejarlos para verificar la situación real de cada uno de los inscriptos, y poder determinar su elegibilidad como así también, la necesidad en casos determinados de abordar la situación familiar y/o barrial con políticas coordinadas y no sólo con la vivienda.

El empadronamiento para acceder a los planes de vivienda, resulta una oportunidad para el Estado, de conocer los casos de alta vulnerabilidad y asistir en forma integral a las personas y familias, que no debe ser pasado por alto a fin de brindar inclusión, contención y oportunidades para un efectivo mejoramiento de la calidad de vida.

En los casos de entregas de terrenos por parte de Tierra y Hábitat, se destacó la necesidad de que los mismos tengan infraestructura mínima, que se encuentren urbanizados, con acceso a los servicios básicos y con un núcleo húmedo. De esta forma, se dignifica a las familias, y se garantizan condiciones mínimas de higiene.

Las políticas de hábitat deben encuadrarse en la política general de desarrollo humano, deben apuntar a resolver la realidad de las familias, desde una mirada integral de las mismas, y no fragmentada desde los distintos estamentos estatales.

Por otra parte, se sugiere que a fin de poder determinar la real situación de los inscriptos, podría establecerse la obligación legal de informar a la Dirección General de Inmuebles, para su toma de razón, aquellos boletos de compraventa que se otorguen sobre matriculas de mayor extensión que se encuentran tramitando la subdivisión en propiedad horizontal (Barrios Cerrados, Countries, Barrios abiertos, etc.).

Por último, resulta necesario dar a conocer y difundir ampliamente las reglas de adjudicación, ya que no todos los inscriptos en el padrón resultan elegibles para todos los programas y/o barrios, sino que dependerá de las características particulares del programa específico.

El no contar con tal información públicamente, redunda en contra de la credibilidad del sistema, por lo que las reglas deben ser publicitadas ampliamente en todos los casos. En esa línea de acción, es necesario dar a conocer, inclusive los porcentajes de adjudicaciones especiales, es decir aquellos de antemano destinados a por ejemplo, ex combatientes, discapacidad, antigüedad en la inscripción, etc.

**3- <u>Criterios de localización de barrios a desarrollar</u>**

Se consultó al Instituto sobre la Planificación en el crecimiento de las ciudades y Municipios, y si ello es tenido en cuenta a la hora de decidir donde se construirán los futuros barrios del IPV.

Al respecto, los responsables expresaron, que si bien se intenta acordar con las Municipalidades, no puede soslayarse la dificultad que existe a la hora de encontrar terrenos aptos, la toma de terrenos cuando trasciende que en ese lugar se va a construir un barrio, y los escasos tiempos que en algunos casos da la Nación para llamar a licitación o, en su defecto, perder el beneficio para la Provincia.

El PDES2030, establece la necesidad de realizar un *"planeamiento inteligente que evite la focalización de la pobreza en determinadas áreas de la ciudad, potenciando los problemas que se derivan de esta situación"*.

A fin de lograrlo, el Plan propone tres líneas de acción definida que deberían ser respetadas y puestas en práctica a la brevedad.

En primer término, que el Gobierno Provincial promueva el planeamiento urbano a nivel municipal. Al respecto la Comisión tiene conocimiento de los grandes avances que se vienen realizando en dicha tarea, ya que son varios los Municipios que en la actualidad se encuentran planificando sobre el tema.

Sin embargo se recomienda la sanción de una Ley Provincial que brinde pautas comunes de planeamiento urbano y que establezca los criterios básicos que otorguen organicidad al trabajo de planificación municipal, respecto del manejo de cuencas hídricas, preservación del patrimonio natural y cultural, provisión de agua potable, tratamiento de líquidos cloacales y efluentes industriales, tratamiento de la basura y uso del suelo.

Asimismo, el PDES2030 entiende que, deviene imprescindible que las autoridades municipales realicen un análisis detallado de los catastros de su jurisdicción a fin de colaborar e incentivar la regularización dominial de los mismos, aplicar una política de imposición progresiva (no confiscatoria) a los espacios baldíos que impiden la compactación de los conglomerados urbanos. Se cree que esta incidencia, en el largo plazo se traducirá en la disponibilidad de mayor cantidad de terrenos para ser adquiridos y urbanizados.

Por último la planificación urbana, debería procurar el modelo consolidado de urbanización, ya que este tipo de modelo redundará en menores costos de: infraestructura, mantenimiento de caminos y calles, servicios municipales.

Asimismo, incidirá en un menor índice de uso de automóviles, lo que conlleva al menor consumo energético, menor contaminación del ambiente, lo cual deviene en modelos urbanos sustentables, que promueven la integración de la población y el acceso a los servicios que brindan las ciudades.

Es por todo ello que el I.P.V. debería respetar de forma ineludible los ordenamientos territoriales municipales, realizando las consultas pertinentes, presentando los correspondientes planes de impacto ambiental y las obras de infraestructura necesarias para cumplir con todos los requerimientos que aseguren el crecimiento sustentable de los núcleos urbanos. El Instituto debe convertirse en el primer colaborador de planificación de los Municipios, garantizando que la política de vivienda implementada sea ordenada y planificada.

**4- Técnicas y tipos de construcción**

Se consultó al I.P.V. sobre si existían diferentes tipos de construcción según las zonas climáticas de la Provincia, sobre la inclusión de materiales térmicos o sustentables y si se encontraba prevista la instalación de equipamiento de energías alternativas.

Al respecto, el organismo envió los planos de los prototipos de vivienda que se realizan en la Provincia:

**- Prototipos Urbanos:**

a) con techos inclinados de losas de H°A° y cubierta de Teja.

b) combinación de techos inclinados y techos planos de losas de H°A° para futuras ampliaciones. Cubierta de Tejas.

c) Techos inclinados con estructura de madera y cubierta de tejas.

**-Prototipos Valles Calchaquíes:**

a) techo inclinado con estructura de madera y cubierta de tejas.

**-Prototipos Zona Fría:**

a) techos inclinados con estructura de madera y cubierta de tejas. Fachada de piedras.

**-Prototipo Valle de Lerma:**

a) techos inclinados con estructura de madera y cubierta de tejas. Baranda y aberturas de madera dura.

**-Prototipo Valles Calchaquíes y Puna:**

a) techo inclinado con estructura de madera y carpeta de H° Alivianado. Prevé parte de mampostería con adobe estabilizado.

Asimismo, el Instituto informó sobre la imposibilidad de construir con adobe estabilizado u otros materiales sustentables y alternativos, por carecer estos de aprobación antisísmica, requisito indispensable para los Programas Nacionales.

Analizada la información suministrada, se sugiere se utilicen materiales alternativos y sustentables en los Programas con fondos Provinciales y se solicite la aprobación de las construcciones con adobe estabilizado ante el Instituto de Nacional de Prevención Sísmica.

También se recomienda que los prototipos de vivienda respeten las zonas bio-climáticas, pautas culturales de los pobladores y en los casos de discapacidad se diferencien los prototipos según las necesidades particulares de cada situación.

Por otra parte, como establece el PDES2030, debiera contemplarse la posibilidad de dictar un marco regulatorio para las contrataciones del Instituto que contemple la inclusión obligatoria en las licitaciones de construcción, la provisión de energías alternativas, materiales bio-climatizados y de la zona donde se construirá.

**5- Morosidad**

En las reuniones desarrolladas se ha destacado el alto nivel de morosidad de los beneficiarios de los distintos Programas habitacionales.

El I.P.V. ya ha tomando medidas para disminuir este índice, tales como, incluir la cuota en la factura de EDESA, la posibilidad de adherir al debito automático con beneficios en las cuotas, etc., e informa que ya están arrojando resultados positivos.

Sin perjuicio de ello, se sugiere se realice el descuento por planilla a todos los trabajadores del Estado Provincial y que la misma modalidad se implemente para trabajadores del Estado Nacional, Municipal y de empresas, a través de la suscripción de los pertinentes convenios.

6- **Fondo de Recupero**

Los fondos que otorga la Nación para los Programas de Vivienda, no son reintegrables. Esto implica que el Fondo de Recupero es una herramienta fundamental de la política habitacional provincial, ya que constituye una fuente de financiamiento para el Fondo Provincial de Vivienda.

La morosidad, las cuotas fijas a lo largo del tiempo que devienen en montos irrisorios y el aumento en los costos de la construcción, son los tres problemas básicos que conspiran contra el éxito de estas políticas.

Sobre el tema de morosidad, se ha hablado en el acápite anterior. Solo restaría resaltar la necesidad de realizar una campaña de concientización sobre la importancia del pago de las cuotas como centro del sistema solidario de acceso a la vivienda. Incentivando la formación de conciencia social sobre la importancia de cumplir esta obligación para que otras familias, como también los hijos y nietos de los que hoy son beneficiarios, puedan acceder a la vivienda propia en un futuro.

Respecto de la determinación de los montos a recuperar debe tenerse en cuenta el costo real de la vivienda, que en épocas de inestabilidad económica, sufre constantes variaciones. El valor a recuperar a lo largo del tiempo debe asegurar que, con los pagos sucesivos se pueda construir la misma cantidad de metros cuadrados que le fueron entregados al beneficiario. (Recupero Real)

En el sistema de cuotas fijas, la variación de los precios relativos, hace que con lo pagado por un beneficiario, no se pueda construir la misma cantidad de metros que los entregados, y por otra parte, que se terminen pagando cuotas de valores simbólicos obteniendo un segundo subsidio encubierto. Lo cual implica que el Fondo entre en un proceso de desfinanciamiento, que concluirá con su vaciamiento y que impedirá la continuidad de la política de vivienda.

Sin embargo, al tratarse de viviendas sociales, debe intentarse que los ajustes en las cuotas no repercutan en forma negativa en las economías familiares de los beneficiarios. Es por ello que la Comisión sugirió la posibilidad de ligar el valor de la cuota al Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM). De esta forma, el beneficiario pagaría una cuota que siempre representaría un porcentaje

determinado del SMVM, actualizándose pero sin representar un mayor costo proporcional en la economía familiar. A su vez, según cada Programa específico, y sus destinatarios, deberá establecerse cuál será ese porcentaje a pagar.

Por otra parte, y como ya se indicara en el Punto 2) del presente, cada Programa atiende necesidades distintas y sectores diferentes de la población. Teniendo ello en cuenta, el subsidio otorgado por el Estado para el acceso a la vivienda no debería ser igual para situaciones diferentes. Por lo que se estima conveniente que el subsidio de tasa de interés sea inversamente proporcional al nivel de ingresos de los beneficiarios.

Por último, debe dejarse aclarado que esto no implica desconocer las situaciones puntuales de pérdida de empleo u otras circunstancias que hagan más gravosa la situación de una familia, sino que esos casos deberían analizarse particularmente y ser objeto de subsidios y exenciones determinados por procesos e instrumentos particulares.

7- **Recupero de viviendas en situación irregular**

En este punto el I.P.V. informó sobre las dificultades existentes tanto para identificar, como para finalmente recuperar aquellas viviendas que no son habitadas por los beneficiarios. Las que consisten básicamente en dificultades en las inspecciones y los tiempos que implican los recursos administrativos previos y los judiciales para llegar a tal resolución.

Al respecto se recomienda implementar las acciones necesarias para que las viviendas sean entregadas con escrituras de propiedad que incluyan el dominio revocable ante el incumplimiento de la normativa y condiciones vigentes. El contar con dicha modalidad (escritura traslativa con dominio revocable), facilitaría notablemente el recupero de las viviendas y acortaría los tiempos para poder reasignar la vivienda a otra familia.

Otra posibilidad que mejoraría esta circunstancia es el otorgamiento de escritura con hipoteca a favor del IPV.

La falta de escrituración a la hora de entrega de las viviendas es justamente lo que hace que el sistema sea tan dificultoso. La tenencia precaria que se otorga en estos momentos a la mayoría de los adjudicatarios implica inseguri-

dad respecto del bien para ellos y el sometimiento al régimen recursivo administrativo previo al acceso a la justicia.

El PDES2030 indica que *"es imprescindible lograr el objetivo de la titularización de los dominios de las propiedades que estén en condiciones, en un plazo prudencial. Esta acción implicará una completa clarificación de los verdaderos propietarios, que a su vez son los que integran el listado de los contribuyentes del impuesto inmobiliario y de las tasas de servicios municipales. De esta manera también se favorecerá el acceso de una cantidad de personas al uso del crédito inmobiliario."*

Es decir, que el entregar las viviendas con su respectiva escritura, traería aparejados otros beneficios, como ser el incentivo a las familias de cumplir con los pagos, de realizar mejoras, de mantener en condiciones el inmueble, de acceder al crédito privado y a otras posibilidades.

Asimismo, beneficiaria al Instituto ya que este se liberaría de ciertas obligaciones tributarias y responsabilidades que con el modelo actual siguen a su cargo a pesar de no poseer el inmueble, y que generan costos a cargo del Estado que deberían ser solventados por los beneficiarios. También acortaría los plazos para disponer de las viviendas no ocupadas y para ejecutar los incumplimientos.

A fin de poder otorgar las respectivas escrituras al momento de la entrega de las viviendas, deberían realizarse todos los trámites de aprobación de planos, factibilidades y subdivisión, desde el primer momento del Proyecto, y realizar acuerdos con Municipalidades y con la Dirección General de Inmuebles para dar celeridad a los mismos.

## 8- Proyectos de Resolución

Con respecto a los proyectos de Resolución remitidos por el I.P.V. en consulta, como ya se indicara y oportunamente por nota de fecha 22 de septiembre de 2014 se hiciera saber; no es el objeto de este organismo expedirse en temas que hagan a situaciones coyunturales, sino sobre políticas de estado que exceden al gobierno en funciones. Por lo que se recomienda tener en cuenta todos los puntos tratados ut-supra a los fines de la redacción de nuevas normativas.

Sin perjuicio de ello, desde un punto de vista técnico, se advierten las siguientes cuestiones:

a- Proyecto que modifica Resolución N° 32/10 del I.P.V.

En su artículo 2°, establece un período de dos años de entregada la vivienda para aplicar el límite a la construcción. Debe destacarse que por el contrario el Decreto N° 1399/14, indica que ese período debería ser igual al fijado para la obligatoriedad de habitar las viviendas por parte de los titulares. El que en el mismo proyecto, artículo 1° se establece en 5 años. Por ello se recomienda que se revea cual será el periodo que regirá para ambas obligaciones, unificándolo.

Asimismo, se recomienda definir el término "Familias Numerosas", utilizado en el artículo 2° del proyecto, a fin de otorgar mayor seguridad a los beneficiarios sobre sus derechos.

b- Proyecto que establece los requisitos y documentación a presentarse para la inscripción y actualización de los registros de postulantes

Respecto del artículo 1° punto 8, que establece que no podrán inscribirse aquellas personas que hayan sido propietarios o usufructuarios en un periodo de un año anterior a su inscripción, se sugiere ampliar el periodo a fin de desalentar maniobras jurídicas que impliquen no quedar alcanzado por el mentado requisito.

Asimismo, en atención a la gran cantidad de normativa que hay dictada en el tema y que se ha superpuesto por años, se sugiere que se incorpore un artículo donde se deje expresamente establecida la derogación de toda otra norma en contrario, a fin de brindar mayor seguridad jurídica.

**IV.- CONCLUSIÓN:**

En atención a lo expuesto, este Consejo Económico Social de la Provincia de Salta recomienda:

1- Sancionar una Ley Provincial que brinde pautas comunes de planeamiento urbano y que establezca los criterios básicos que otorguen organicidad al trabajo de planificación municipal, respecto del manejo de cuencas hídricas, preservación del patrimonio natural y cultural, provisión de agua potable, tratamiento de líquidos cloacales y efluentes industriales, tratamiento de la basura y uso del suelo.

2- Hacer conocer a todos los funcionarios del Instituto y de las áreas relacionadas a políticas habitacionales el Capítulo V "La Vivienda Digna" del Plan de Desarrollo Estratégico Salta 2030, a fin que sus decisiones sean orientadas a su puesta en ejecución.

3- Publicitar los distintos Programas y las reglas de adjudicación, incluyendo los porcentajes de adjudicaciones especiales (ex combatientes, discapacidad, antigüedad, etc.).

4- Ampliar los cupos y recursos destinados a Programas de mejoramiento y recuperación de viviendas con necesidades básicas insatisfechas.

5- Estudiar la posibilidad de coordinar acciones con la Dirección de Tierra y Hábitat, a fin que los terrenos a adjudicar por esa Dirección, sean provistos de infraestructura mínima, se encuentren urbanizados, con acceso a los servicios básicos y con un núcleo húmedo.

6- Respetar de forma ineludible los ordenamientos territoriales municipales, realizando las consultas pertinentes, presentando los correspondientes planes de impacto ambiental y las obras de infraestructura necesarias para cumplir con todos los requerimientos que aseguren el crecimiento sustentable de los núcleos urbanos. El Instituto debe convertirse en el primer colaborador de planificación de los Municipios, garantizando que la política de vivienda implementada sea ordenada y planificada.

7- Dictar un marco regulatorio para las contrataciones del Instituto que contemple la inclusión, en las licitaciones de construcción, de provisión de energías alternativas, materiales bio-climatizados y de producción local.
Incorporar mejoras en los criterios de diseño constructivo, materiales y aislación térmica de las construcciones adaptándolos a las distintas regiones bioclimáticas de la provincia

8- Realizar descuento por planilla de las cuotas, mediante la suscripción de convenios con el Estado Nacional, Municipios y empresas.

9- Reforzar el Recupero, como fuente de financiamiento del Fondo Provincial de Vivienda. Publicitando la importancia del cumplimiento y la naturaleza solidaria del sistema.

10- Vincular el valor de las cuotas a un porcentaje del Salario Mínimo Vital y Móvil y que el subsidio de tasa de interés sea inversamente proporcional al nivel de ingresos de los beneficiarios.

11- Implementar las acciones necesarias para que las viviendas sean entregadas con su correspondiente escritura, que incluya el dominio revocable ante el incumplimiento de la normativa y condiciones vigentes y/o hipoteca a favor del I.P.V.

En Salta a los 25 días del mes de noviembre de 2014, se aprueba el presente Dictamen en Sesión del Consejo Económico Social de la Provincia de Salta.

| INSTITUCION | CARÁCTER (TITULAR / SUPLENTE) | FIRMA | ACLARACION |
|---|---|---|---|
| CONSEJO PROFESIONAL DE CS. ECONÓMICAS | TITULAR | | OSCAR ARTURO BRIONES |
| CAMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE SALTA | SUPLENTE | | Dr. JAVIER CORNEJO SOLA CAMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE LA PROVINCIA DE SALTA VICE-PRESIDENTE I |
| U.O.C.R.A. | Aguilar Suplente | | Roberto Aguilar |
| ASOCIACIÓN, ALIANZA ISRAELITA DE SS. MM. | Titular | | Jorge D. Banchik |
| FORO PROVINCIAL DE AGRICULTURA FAMILIAR | | | |
| CO.P.A.I.P.A. | Suplente | | Luis Barros |
| SINDICATO EMPLEADOS DE COMERCIO | SUPLENTE | | ANGEL ORTIZ |
| ARZOBISPADO DE SALTA | TITULAR | | P. ANGEL Z. CASIMIRO |

**CONSEJO ECONÓMICO SOCIAL**
**PROVINCIA DE SALTA**

| INSTITUCION | CARÁCTER (TITULAR / SUPLENTE) | FIRMA | ACLARACION |
|---|---|---|---|
| ASOCIACIÓN TRABAJADORES DEL ESTADO | | | |
| ASOCIACIÓN DR. MIGUEL RAGONE | SUPLENTE | | JUAN ALBERTO AMATRANO ROCAMORA |
| CAMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA ORAN/METÁN | SUPLENTE | | |
| CAMARA DE MINERIA DE SALTA | titular | | Rodrigo B. Fajs |
| CAMARA DE TURISMO DE SALTA | titular | | Carlos Rodrigo Alzola |
| FEDERACIÓN DE CENTROS VECINALES DE LA PROVINCIA | | | |
| FORO DE INTENDENTES DE LA PROVINCIA | | | |
| INTENDENTE DEL MUNICIPIO DE RIO PIEDRAS | | | |
| FUNDACIÓN ALFARCITO | Supl. | | Roberto Lienemann |
| FUNDACIÓN PROYUNGAS | | | |
| FUNDACIÓN SALTA | Sup. | | Dante Sparza |
| INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGÍA AGROPECUARIA (INTA) | titular | | Mario Di Simone |
| INSTITUTO PROVINCIAL DE PUEBLOS INDIGENAS DE SALTA (IPPIS) | titular | | Arello Enrique P. |

**CONSEJO ECONÓMICO SOCIAL**
**PROVINCIA DE SALTA**

| INSTITUCION | CARÁCTER (TITULAR / SUPLENTE) | FIRMA | ACLARACION |
|---|---|---|---|
| INSTITUTO PROVINCIAL DE PUEBLOS INDIGENAS DE SALTA (IPPIS) | Titular | | Bethna Fernanda López. |
| REPRESENTANTE DEL PODER EJECUTIVO | Titular | | Julio Cesar Loutaif |
| REPRESENTANTE DEL PODER EJECUTIVO | Titular | | Guillermo López Illaca |
| REPRESENTANTE DEL PODER EJECUTIVO | titular | | Alfredo de Angeli |
| SOCIEDAD RURAL SALTEÑA | titular | | Fernando Fortuny |
| UNIVERSIDAD NACIONAL DE SALTA | | | |
| UNION DEL PRESONAL CIVIL DE LA NACIÓN (UPCN) | | | |
| UNIÓN INDUSTRIAL DE SALTA | TITULAR | | DANIEL CHAVEZ DIAZ |
| UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SALTA | Titular | | MONICA DURA |
| INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGÍA INDUSTRIAL (INTI) | Titular | | Guillermo Baudino |