

PROGRAMAS HABITACIONALES PARA LOS SECTORES MEDIOS Y MEDIOS-BAJOS EN ROSARIO

Barenboim, C.A.

CONICET – CURDIUR. Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño. Universidad Nacional de Rosario. Argentina. Email: arq.barenboim@gmail.com

A partir del 2003, a pesar de la mejora en los indicadores económicos y sociales, el incremento de la construcción y la expansión de la oferta residencial, las condiciones para acceder a una vivienda formal en las grandes ciudades fueron cada vez más restrictivas. Especialmente para la clase media que a diferencia de la clase alta tiene el problema resuelto y de la clase baja que el Estado contiene parcialmente con planes sociales.

Recién en el año 2012, el Estado lanza dos programas para la adquisición de la vivienda propia. Por un lado, a nivel nacional se implementa el Programa “Pro.Cre.Ar” el cual brindó requisitos y tasas de interés viables a través de seis líneas de crédito (construcción, ampliación y refacción, compra de terreno y construcción, vivienda a estrenar y desarrollos urbanísticos). Por el otro lado, a nivel provincial y en menor escala, el Programa “Mi Tierra, Mi Casa” consistió en loteos sobre tierras oficiales, a precios inferiores a los de mercado. Este destinó además un cupo especial de terrenos para los que tenían Pro.Cre.Ar. En este contexto el *objetivo principal* de la investigación radica en analizar los nuevos programas de financiamiento público para obtener una vivienda propia en la ciudad de Rosario.

La *metodología* se centra en un abordaje analítico, a partir del análisis de contenido de documentos escritos como ser: trabajos de investigaciones, artículos periodísticos, documentos de los Programas (Pro.Cre.Ar y Mi Tierra, Mi Casa), ordenanzas municipales, entre otros. También se realizara la lectura de imágenes y planos. La información se completa con la realización de entrevistas semi- estructuradas a funcionarios municipales, investigadores, estudios de arquitectura y beneficiarios.

Hasta el momento, los *resultados* muestran que ambos Programas sufrieron modificaciones durante su gestión, coincidentes con los gobiernos nacionales. El Pro.Cre.Ar primero se orientó a créditos para la construcción y los requisitos eran menores, luego se destinó a la compra de viviendas y restringió su acceso. Mi Tierra, Mi Casa, se orientaba solo al loteo e infraestructuras pero luego con un financiamiento nacional construye viviendas.

El primero genero procesos especulativos en la línea de compra de terreno y construcción, en cambio el segundo al ser el Estado el que compra, urbaniza y vende los lotes, este es quien le asigna el valor al suelo. Ambos generalmente se localizan en la periferia no contando en muchos casos con las infraestructuras y servicios necesarios.