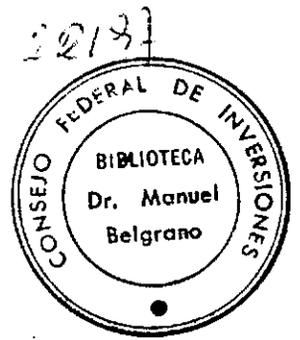


746

CATALOGADO



SINTESIS DE DIAGNOSTICO SECTOR VIVIENDA - Año 1973

Provincia de Santa Fe

Autores del trabajo:

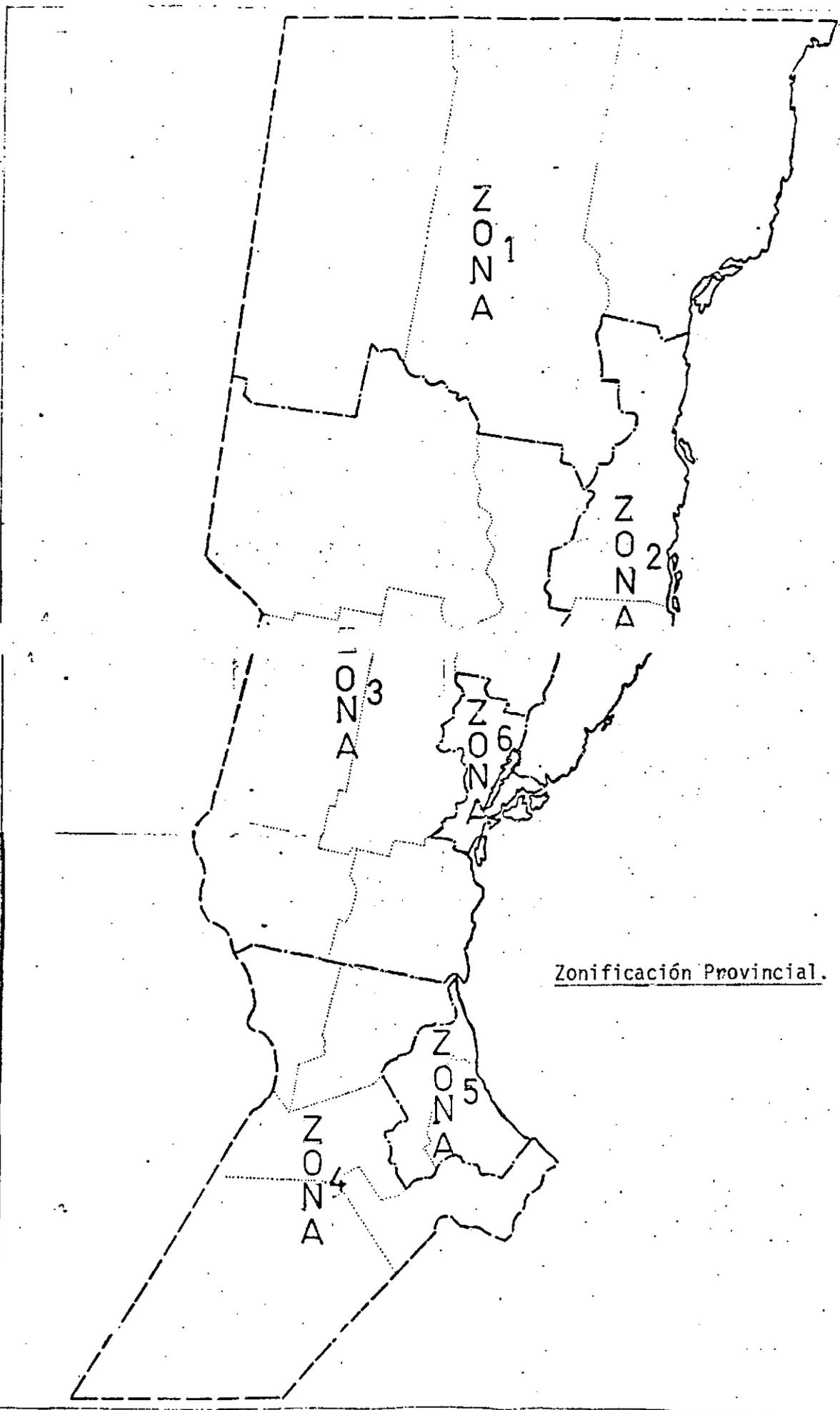
Arq. Ana María Ronchi
Arq. Enriqueta Sagastizabal
Lic. Ciriaco F. Paleologos

Sintetizó:

Departamento Asuntos Sociales - Dirección Operaciones

L. 232
SANTA FE

1.1. ANALISIS



Zonificación Provincial.

1.1.1. Zonificación de la provincia. (Ver plano anexo)

1.1.2. Categorización de los núcleos urbanos.

El presente trabajo se realizó teniendo en cuenta como elemento fundamental la determinación de la estructura espacial de la provincia. Para ello se consideró que era indispensable llegar como mínimo a un agrupamiento de núcleos urbanos según grandes categorías, en base a los datos de carácter demográfico, económico y social.

La selección de las variables a considerar se realizó en función de lograr, con los datos disponibles, una categorización y agrupamiento de los núcleos urbanos de la provincia, que resulte funcional para el encuadre general de un diagnóstico y recomendaciones en materia de vivienda.

Se determinan así las siguientes variables:

- a) Demográficas: Índice Poblacional.
Índice de Crecimiento Anual Medio.
- b) Económicas: Índice de Actividad Económica.
Índice de Energía Eléctrica
- c) Equipamiento y Servicios: Índice de Equipamiento y Servicios.

A posteriori se determinó un índice final, para cada población que surge de la simple sumatoria de cada uno de los índices anteriores.

Los núcleos urbanos provinciales quedaron así agrupados en cinco categorías, cada una de las cuales se compone a su vez en cinco tramos.

Las características más destacables de cada una de ellas son:

Comprendidas en la primera y segunda categoría, se encuentran (Polos Provinciales) todos aquellos núcleos que presentan en general la actividad económica principal dentro de la rama manufacturera, e importante peso en otras actividades como mayorista y servicios.

En la tercera categoría se mantienen las correlaciones entre las variables descriptas para la primera y la segunda, salvo en lo que a actividad económica se refiere, ya que en esta y la cuarta categoría aparecen núcleos con actividad principal manufacturera, pero que presentan sin embargo muy baja tasa de crecimiento.

En la quinta categoría están comprendidos aquellos núcleos menores, que presentan tasas negativas de crecimiento, por lo general son localidades expulsoras de población o de crecimiento muy lento, tanto por el tipo de actividad económica, como por su bajo grado de equipamiento y servicios.

1.1.3. Síntesis de la situación comunal por departamento.

- Belgrano:** Bajo crecimiento demográfico.
Buena situación en servicios.
Alto índice de coparticipación impositiva.
- Caseros:** Bajo crecimiento demográfico.
Buenos servicios de educación y comunicaciones. Carencias en sanidad.
Alto índice de coparticipación impositiva.
- Castellanos:** Alto crecimiento demográfico.
Deficiente prestación de servicios.
Alto índice de coparticipación impositiva.
- Constitución:** Bajo crecimiento demográfico.
Buen nivel de prestación de servicios.
Coparticipación impositiva inferior a la media provincial.
- Garay:** Alto crecimiento demográfico.
Servicios sanitarios y comunicaciones.
Muy bajo índice de coparticipación impositiva.
- Gral. López:** Crecimiento demográfico inferior a la media provincial.
Buenos servicios sanitarios y de comunicación. Carencias en educación.
Alto índice de coparticipación impositiva.
- Gral. Obligado:** Estancamiento demográfico.
Precariedad en servicio de comunicaciones.
Muy baja coparticipación impositiva.

- Iriondo:** Bajo crecimiento demográfico.
Buen nivel de prestación de servicios.
Índice de coparticipación impositiva similar al provincial.
- La Capital:** Fuerte crecimiento demográfico.
Buen servicio de comunicaciones. El resto de los servicios concentrados en Santa Fe.
Coparticipación impositiva similar al índice provincial.
- Las Colonias:** Bajo crecimiento demográfico
Precaria prestación de servicios.
Coparticipación impositiva similar a la provincial.
- 9 de julio:** Alto crecimiento demográfico.
Servicios aceptables en sanidad y precarios en educación, energía y comunicaciones.
Muy bajo el valor de la coparticipación impositiva.
- Rosario:** Fuerte crecimiento demográfico.
Buen nivel de servicios.
- San Cristobal:** Bajo crecimiento demográfico.
Servicios incompletos y deficientes.
Índice de coparticipación impositiva inferior al promedio provincial.
- San Javier:** Bajo crecimiento demográfico.
Incompleta prestación de servicios.
Muy bajo índice de coparticipación impositiva.
- San Jerónimo:** Crecimiento demográfico similar al medio provincial.
Buen nivel de servicios.
Índice de coparticipación impositiva inferior al promedio provincial.
- San Justo:** Hay estancamiento demográfico.
Deficiente prestación de servicios.
Índice de coparticipación impositiva inferior al medio provincial.

San Lorenzo: Alto crecimiento demográfico.
Buena prestación de servicios.
Índice de coparticipación impositiva bajo.

San Martín: Baja tasa de crecimiento demográfico.
Buenos servicios de sanidad, educación y energía eléctrica. Pre-
cario el servicio de comunicaciones.
Muy alto índice de coparticipación impositiva.

Vara: Estancamiento demográfico.
Aceptable la prestación de servicios.
Índice de coparticipación impositiva muy bajo.

1.1.4. Caracterización de los núcleos urbanos, según su radio de influencia.

Categoría 1°: Rosario
Santa Fe
San Lorenzo

Categoría 2°: Rafaela
Villa Constitución
Reconquista
Venado Tuerto
Firmat
San Carlos Centro
Cañada de Gómez
Esperanza
Gálvez
San Jorge
Avellaneda

Categoría 3°: Rufino
Castida
San Justo
Sunchales
Arroyo Seco

Las Rosas
Santa Teresa
San Javier
San Cristobal
Yera
San Jerónimo Norte
Tostado
Coronda
El Trébol
Ceres
Laguna Paiva
Villa Ocampo
Villa Cañas

Categoría 4*: Romang

Moisés Ville
San José de la Esquina
Chañar Ladeado
Caichaquí
Pérez.

Además de los anteriormente nombrados existen en la provincia 72 centros de más de 2.000 habitantes que no poseen la característica de ser polarizantes, es decir que no tienen influencia directa sobre las localidades ubicadas dentro de los espacios inmediatos o mediatos.

1.1.5. Análisis de las Variables seleccionadas referentes a vivienda y población.

En este punto se analizan las siguientes variables (extraídas del Censo de Población y Vivienda 1970):

- a. Referentes a Vivienda: Tipo, materiales, servicios, tenencia.
- b. Referentes a la población: Ocupación.

A continuación se resumen las conclusiones extraídas del análisis de las referidas variables.

a. Referentes a vivienda

- Tipo de Vivienda

Las categorías que aparecen con mayor frecuencia son: casa, rancho y vivienda precaria. Los porcentajes de cada tipo varían según el área sea rural o urbana y con respecto a cada una de las zonas.

Los ranchos predominan en el área rural de las zonas 1 y 2. En los departamentos del Norte y Nordeste de la provincia, donde la situación socio-económica es más aguda, con porcentajes similares a los del tipo casa.

El espectro cambia a medida que nos acercamos al centro y sur de la provincia, hasta polarizarse en el caso de la zona 5 (Rosario y San Lorenzo) donde la categoría casa aparece como predominante.

Los porcentajes de ranchos y viviendas precarias se invierten según las zonas. En las zonas 1 y 2 predominan los primeros, mientras que en el resto de las zonas las viviendas precarias predominan sobre los ranchos.

Los centros urbanos reciben en mayor o menor medida las corrientes migratorias, cada vez más crecientes de las áreas rurales.

En los cordones que rodean a los núcleos poblacionales importantes, se hacen presentes las diferentes formas de hábitat natural, en transición hacia una cultura urbana; la vivienda precaria suple así a las formas naturales.

- Materiales

Paredes

En el área rural de las zonas 1 y 2 los porcentajes de paredes de mampostería son casi iguales a las de chorizo, material característico de los ranchos más precarios.

A partir de las zonas 3 y 4 el adobe ocupa el segundo lugar y el chorizo aparece como tercero en orden de importancia, el porcentaje más importante corresponde a mampostería.

En las zonas 5 y 6, las diferencias de porcentajes se hacen más acentuadas a favor de la mampostería.

Las proporciones en lo urbano y lo rural de las zonas 3 a 6 se mantienen constantes, mientras que en las 1 y 2 urbanas, aparece una mayor concentración en la categoría mampostería.

Techos

Los techos de metal concentran porcentajes importantes en todas las zonas, tanto en las áreas rurales como urbanas.

Les sigue en importancia el fibrocemento en las áreas rurales de las zonas 1 y 2, en cambio la categoría 1: mosaico, cerámica, losa ocupa el segundo lugar después del metal en las zonas 3 a 6.

Esta situación es indicativa de los desniveles socio-económicos existentes en la Provincia, de los cuales la vivienda no es sino una expresión más.

Pisos

La categoría tierra aparece como predominante en el norte y noreste, especialmente en las áreas rurales, seguida de los correspondientes a cemento o ladrillos y en menor proporción los de mosaico, baldosas, etc.

Este orden se invierte en las zonas 3, 4 y 6; y el mosaico y cerámico se hace predominante en la zona 5.

La categoría madera, con valores significativos aparece en las zonas más urbanizadas, especialmente correlacionada con la presencia de departamentos.

- Servicios

Agua

Salvo en los casos de la zona 5 (Rosario, San Lorenzo) aparece como constante la alta concentración que presenta la categoría 2: pozo como origen del agua potable, 80 a 85% en el área rural de las zonas 1 y 2; 96% en la urbana de la zona 1. Los porcentajes en las demás áreas rurales se mantienen altos, mientras que en los urbanos aumenta levemente el del agua corriente como evidencia de la existencia de la red en la zona central de los núcleos urbanos más importantes.

La diferencia entre lo rural y lo urbano se marca por el sistema de abastecimiento, en lo urbano aparece en mayor importancia la cañería domiciliaria interna a la vivienda, mientras que en las áreas rurales el equipo o canilla dentro del predio, es el sistema preponderante.

Sanitarios

En las áreas rurales el servicio sanitario, sin arrastre de agua: letrina es la forma predominante. En la zona 1 el porcentaje de viviendas que carecen de servicios es bastante considerable.

En las zonas 2, 3 y 4 letrina y pozo ciego son las más importantes, predominando alternativamente según se trate de área rural o urbana.

En las zonas 5 y 6 el sistema de arrastre a cañería, inodoro, presenta los porcentajes más elevados, habiendo adquirido importancia también este sistema, en las áreas urbanas de las restantes zonas.

Alumbrado

El tendido de las redes eléctricas en los núcleos urbanos importantes y en las áreas centrales de los conglomerados menores y la electrificación rural del área central y sur de la provincia, determina los porcentajes más altos de este tipo de sistema con respecto a la categoría 2: otros; en las zonas 4, 5 y 6.

En cambio, en las zonas 1 y 2 áreas rurales: la categoría otros, alcanza hasta un 90%, siendo también elevada en las áreas urbanas de la misma zona.

En la zona 3 el área urbana presenta como en las zonas 4, 5 y 6 la mayoría de las viviendas con servicios de alumbrado eléctrico, en cambio en la rural los porcentajes son más o menos equivalentes para las dos categorías.

Servicio de cocina

En cuanto a la existencia del cuarto de cocina, los resultados arrojan una contestación positiva en más del 90% de los casos en todas las zonas, siendo en esa misma proporción de uso exclusivo.

- Tenencia

El mayor número de casos corresponde a la categoría propietarios, en casi un 60%, el 40% restante se distribuye entre inquilinos y otros, siendo esta última preponderante en las áreas rurales y urbanas de las zonas 1 y 2; rurales de las zonas 3, 4, 5 y 6; y la de inquilinos en las áreas urbanas de estas últimas zonas.

b. Referentes a población

- Ocupación

La ocupación netamente preponderante en las áreas rurales es la de trabajadores agrícolas, forestales, etc.

En las zonas más desarrolladas, las categorías comerciantes y vendedores concentran porcentajes importantes, seguidas de los trabajadores de servicios y administrativos.

La categoría empleados es más importante en las zonas 1 y 2, que la de patrón o socio y son estas mismas zonas donde los trabajadores familiares sin remuneración fija tienen valores de alguna significación.

En cuanto al área urbana, aunque el mayor porcentaje cae en la categoría: obreros no agrícolas, conductores de máquinas y vehículos de transporte y trabajadores asimilados, la distribución es más homogénea repartida entre trabajadores agrícolas y forestales localizados en la periferia de los núcleos y que trabajan en las áreas rurales circundantes, los comerciantes y vendedores, personal administrativo, de servicios y profesionales.

Las categorías predominantes en cada zona, determinan el nivel socio-económico y hacen a los modos de producción de cada región.

1.1.5. La situación habitacional y la estructura socio-ocupacional

En el presente ítem se analiza la relación existente entre la situación habitacional y la estructura socio-ocupacional.

Este análisis apunta a mostrar el modo en que dicha relación se expresa en el caso concreto de la provincia de Santa Fe.

A continuación se detallan, por zonas y discriminando para el medio urbano y rural, los principales porcentajes de cada categoría ocupacional según tipo de vivienda.

En la zona 1, en el medio urbano, en lo que se refiere al nivel ocupacional de los habitantes, encontramos que el 40% de los obreros agrícolas, el 29% de los obreros no agrícolas y el 42% de los obreros del sector servicios viven en ranchos; el 22% de los obreros agrícolas, el 18% de obreros no agrícolas y el 16% de obreros de servicios habitan viviendas precarias.

Es decir que en un porcentaje que oscila entre el 62% y el 47%, tenemos a un importante sector de la población urbana de esta zona viviendo en esas condiciones habitacionales.

Como último elemento de juicio para completar esta visión podemos señalar que el 62% de los ocupantes de ranchos y una proporción equivalente de los de vivienda precaria tienen una tenencia del tipo "otros".

Por otra parte, categorías que se encuentran en el tope de la escala ocupacional, profesional por cuenta propia, patrón agrícola, patrón comercio, en su casi totalidad habitan casas, de los que en su mayoría son propietarios.

El panorama que se presenta en el medio rural de la zona 1, es igualmente grave; la clase trabajadora de menores recursos, habita de la siguiente manera: 69% de obreros agrícolas, 51% de obreros no agrícolas y 41% de obreros de servicios viven en ranchos; 18% de obreros de servicio, 15% de obreros no agrícolas y 12% de obreros agrícolas habitan viviendas precarias. También en el medio rural el 66% de los habitantes de viviendas precarias y el 56% de los ocupantes de ranchos tienen una tenencia del tipo "otros".

Las categorías ocupacionales que mejor nivel habitacional detentan son patrones, profesionales y empleados.

El análisis de la estructura ocupacional de la zona 2, en el medio urbano, nos indica que gran parte de las categorías ocupacionales presentan un deficiente nivel habitacional -con la excepción de patronos y profesionales por cuenta propia- que se acentúa especialmente en los sectores obreros; un 40% de los obreros agrícolas habitan en ranchos y un 13% en viviendas precarias, entre los obreros de servicios la proporción es 45% y 5%, entre los obreros no agrícolas 37% y 9%. En relación al tipo de tenencia encontramos que el 66% de los que viven en ranchos y el 35% de los que ocupan viviendas precarias, se encuentran encuadrados dentro del tipo "otros".

El medio rural de la zona 2, presenta un panorama similar. Entre un 83% y un 53% de los sectores obreros, viven en ranchos o construcciones precarias. La categoría "otros" asume valores importantes como tipo de tenencia: 62% en vivienda precaria, 59% en ranchos.

La zona 3, en su medio urbano, encontramos que un 86% de los obreros no agrícolas vive en ranchos, lo mismo que un 77% de obreros agrícolas y un 64% de obreros de servicios. La categoría "otros" de tenencia adquiere importantes valores, especialmente en ranchos donde alcanza un 43%, siendo en viviendas precarias de un 35%.

En el medio rural de la zona 3, la categoría de tenencia con mayor peso es "otros", con un 63% para ranchos y un 55% para vivienda precaria.

A su vez se percibe una marcada diferencia con el nivel habitacional que presentan las ocupaciones tales como patrón no agrícola, profesional por cuenta propia, director o funcionario superior.

En la zona 4, medio urbano, entre los ocupantes de ranchos, un 57% tienen un tipo de tenencia "otros". El 50% de los trabajadores agrícolas, vive en ranchos, el 11% de los obreros agrícolas, el 12% de los empleados de los servicios y el 7% de los obreros no agrícolas viven en viviendas precarias.

En el medio rural de la zona 4, el 14% de los obreros no agrícolas vive en ranchos, el 14% en viviendas precarias, igual que el 14% de los obreros agrícolas, y el 15% de los cuenta propia no agrícolas.

El medio urbano de la zona 5, presenta características bastante diferentes a las del resto, el 50% de obreros agrícolas, el 53% de obreros trabajadores de servicios y el 68% de obreros no agrícolas, vive en casas.

En cuanto al tipo de tenencia el 69% es propietario de dichas casas.

El medio rural de la zona 5, presenta el panorama más alentador de toda la provincia, porcentajes que oscilan entre el 80% y el 88% de obreros agrícolas, trabajadores de los servicios, y no agrícolas habitan en casas, y de estos porcentajes el 63% es propietario de las mismas.

La zona 6, en su medio urbano presenta características que la aproximan a la situación detectada en las tres primeras zonas. Los trabajadores familiares agrícolas, todos viven en ranchos, obreros agrícolas (42% viven en ranchos y 19% en viviendas precarias) y obreros de servicios (34% y 10% respectivamente). Tanto en ranchos como en viviendas precarias, un 62% tiene el tipo de tenencia "otros".

Se evidencia aquí una notoria diferencia entre la situación que experimentan las ocupaciones antedichas y el buen nivel habitacional exhibido por otras tales como patrón no agrícola, comerciante, etc.

En el medio rural de la zona 6, la situación es más crítica. Los ranchos y las viviendas precarias están habitadas en gran proporción por obreros de servicios. El tipo de tenencia "otros", llega a 56% en ranchos y 66% en viviendas precarias.

La situación habitacional de ocupaciones como patrón comercio, profesionalmente propia, etc. es la misma que en las otras zonas.

En las zonas 1 y 2, y especialmente en esta última, es donde se nota en forma más aguda la relación de la situación habitacional con determinados sectores sociales. Las cifras que hemos presentado, muestran que al sector

de los trabajadores asalariados, el problema habitacional los afecta en forma especialmente notoria con características que es importante señalar. Por un lado, la remuneración percibida por los obreros, tanto agrícolas, como del sector industria y servicios, en una gran cantidad de casos sólo permite un nivel de subsistencia individual y familiar que anula cualquier posibilidad de ahorro e inversión que permita una mejora de la vivienda o la adquisición de una nueva. Esta situación es igualmente aplicable al pequeño productor agrícola como al pequeño empleado, sectores que también sufren, un deterioro en su nivel habitacional. Por otro lado, los datos sobre tenencia señalan que un elevado porcentaje de los habitantes de ranchos y viviendas precarias y aún de casas, son meros ocupantes de las mismas; esto es especialmente notorio en los trabajadores agrícolas.

1.1.7. Acción Pública y Privada.

La acción pública nacional se canaliza a través de la Subsecretaría de Vivienda y del Banco Hipotecario Nacional.

Acción Pública Nacional

En la Subsecretaría de Vivienda se canaliza la acción fundamentalmente hacia la erradicación de villas de emergencia, y los planes se pueden clasificar de la siguiente manera:

Ley N°17.561: Corresponde a la construcción de viviendas de tipo económico para erradicación de villas. Para el mismo se dispone del fondo de las Cajas previsionales creado por el Art. 9 de la Ley N° 14.499, por una sola vez se destina la suma de 7.000 millones de pesos ley para la construcción de las mencionadas viviendas.

Ley N°17.199: Los programas para la construcción de viviendas económicas cuyos fondos provienen de la devaluación del dólar producida en el año 1967.

P.E.V.E.P.-I: Plan de erradicación de viviendas precarias y rancherías en provincia. Los montos asignados quedan en las provincias para la formación de un fondo permanente. Los recursos producidos por los pagos concurren a alimentar dichos fondos.

P.E.V.E.P.-II: Idem al anterior, la distinta clasificación corresponde a partidas presupuestarias diferentes.

Convenio Especial: Destinado a erradicar villas de emergencia en la ciudad de Rosario I y II Rosario. Cada uno de ellos dispone de distintos fondos.

Plan Promoción Habitacional: Está dirigido a los estratos socio-económicos de menores ingresos que no se encuadran en los programas de erradicación de villas y que no pueden ser atendidos por la actividad privada.

Cuadro N° 1

Resultados de la Acción Pública Nacional en la Pcia. de Santa Fe.

Nombre del Plan	Cantidad de Viviendas	Sup. Cub. en m ²	Fecha Iniciación	Fecha Terminación	Aporte Crédito Pcia./Nación (1)	Aporte Municipio		Mayores Costas 70% de (1)(2)
						Dif. de Contrato (2)	Adic. Autorizados (3)	
<u>Ejecutadas</u>								
San Lorenzo	32	1.600				\$a. 200.000,00		
Barranquitas Oeste (a)	40	840	4/1/71	5/7/71		\$a. 93.695,17		
Barranquitas Oeste (b)	40	840	15/7/71	15/12/71		\$a. 100.401,40		
Barranquitas Oeste (c)	45	966	11/5/71	19/1/72		\$a. 199.694,09		
Entrega de materiales Barranquitas Oeste	41	861	15/1/71	30/6/71		\$a. 41.000,00		
a) Viviendas transitorias	22	440	3/4/72			\$a. 70.440,00		\$a. 50.000,00
b) Revoques y Constr. Retretes en Mod. Exist.			3/4/72			\$a. 121.690,00		\$a. 84.000,00
<u>En Ejecución</u>								
Ampliación 12 m ² Barrq. O.	30	960	15/11/71			\$a. 60.000,00		
San Lorenzo	143	6.557	16/3/71		\$a. 860.460,31	\$a. 200.608,49	\$a. 126.362,04	\$a. 890.000,00
Villa Borroga	109	4.637	9/6/72		\$a. 1.146.900,96	\$a. 196.955,02	\$a. 67.734,62	\$a. 900.000,00
Villa Yareyú	131	5.633	19/4/72		\$a. 1.313.665,06	\$a. 404.749,34	\$a. 37.010,17	\$a. 1.223.000,00
Barranquitas Oeste	100	4.644	5/4/72		\$a. 1.071.951,04	\$a. 146.882,93		\$a. 850.000,00
Módulos Barranq. Oeste	16	336				\$a. 117.591,00		\$a. 80.000,00
Villa del Parque	10	210	26/1/72			\$a. 58.661,04		\$a. 40.000,00
<u>Licitadas</u>								
Pro-adelanto Barranquitas	16	730	1/6/73	8/10/73	\$a. 368.106,87			\$a. 260.000,00
T O T A L E S	834	29.304			\$a. 4.761.064,24	\$a. 2.180.778,39	\$a. 231.106,63	\$a. 4.457.000,00
<u>R E S U M E N</u>								
Viviendas completas	539	23.851				\$a. 1.226.295,78		\$a. 4.203.000,00
Módulos de Habitación	295	5.453				\$a. 952.482,61		\$a. 254.000,00

Fuente: Dirección Municipal de Vivienda.

El resultado de la aplicación de estos planes en la provincia de Santa Fe se pueda detectar en el Cuadro N°1.

Por otro lado se pueden analizar los planes de la Subsecretaría de Vivienda financiados a través del Banco Hipotecario Nacional.

Estos comprenden los programas destinados a cubrir las necesidades de los sectores medios de la población.

Son estos: Plan Federal de la Vivienda, Ahorro y Préstamo, Acción Directa y Plan VEA.

a) Plan Federal de la Vivienda.

Se origina en un convenio entre el Banco Hipotecario Nacional y el Banco Interamericano de Desarrollo, mediante el cual este último aporta el 50% del financiamiento de la construcción de 16.000 viviendas económicas que tienen como tope un monto de 30.000.000 U\$S.

Los interesados en este préstamo entregan el 15% del valor de la unidad y el 65% restante lo cubre el préstamo, que se amortiza en un plazo de 25 años al 7% de interés anual (Ver Cuadro N°2).

b) El Plan de Ahorro y Préstamo.

Está dirigido esencialmente a los sectores de capacidad económica media de la población. Los préstamos que se otorgan mediante este sistema, cubren entre el 80% de la tasación del inmueble a comprar o el 75% del contrato inscripto con la empresa constructora, en caso de construcción nueva. Los plazos de reembolso oscilan entre los 6 y 40 años en relación directa con los plazos de ahorro y el interés, varía entre el 7% y el 12% anual (Ver Cuadro N°3).

c) Acción Directa.

A través de la Acción Directa se contemplan aquellos proyectos masivos de vivienda cuya construcción y financiación es encarada directamente por el Banco a través de empresas constructoras y de proveedores privados seleccionados por licitación pública.

Cuadro N° 2

Plan Federal de la Vivienda - Préstamo escriturado por jurisdicción



JURISDICCION	N° DE OPER.	UNID. VIV.	IMPORTE MILES M\$N	SUP. CUB. m2	N° DE HABITACIONES	\$/m2
Santa Fe 1967						
Suc. Rafaela	--	--	--	--	--	--
" Reconquista	--	--	--	--	--	--
" Rosario	2	188	120.525,6	10.517	652	11.460
" Santa Fe	--	--	--	--	--	--
TOTAL	2	188	120.525,6	10.517	652	
Santa Fe 1968						
Suc. Rafaela	--	--	--	--	--	--
" Reconquista	--	--	--	--	--	--
" Rosario	5	--	117.668,0	--	--	--
" Santa Fe	3	--	27.592,0	--	--	--
TOTAL	8	--	145.260,0	--	--	--
Santa Fe 1969						
Suc. Rafaela	--	--	--	--	--	--
" Reconquista	--	--	--	--	--	--
" Rosario	13	827	1.053.009,0	23.589	1.948	44.639
" Santa Fe	12	--	1.848,0	--	--	--
TOTAL	25	827	1.054.857,0	23.589	1.948	
Santa Fe 1970	--	--	--	--	--	--
Santa Fe 1971	12	--	1.583.720,0	--	--	--

Fuente: Banco Hipotecario Nacional.

Cuadro N° 3

Sistemas de ahorro y préstamo.

SOLICITUDES CONCRETAS		CANT. DE OPERAC.	CANT. DE VIVIEN.	IMPORTE DE LOS PREST. EN \$ LEY	SUPERFICIE CUBIERTA
AÑO	JURISDICCION				
1970	Santa Fe	191	152	2.758.824	17.667
1971		80	80	1.335.730	7.390

PRESTAMOS ESCRITURADOS		CANT. DE OPERAC.	CANT. DE VIVIEN.	IMPORTE DE LOS PREST. EN \$ LEY	SUPERFICIE CUBIERTA
AÑO	JURISDICCION				
1970	Santa Fe	175	176	2.471.400	16.713
1971		112	112	1.754.600	10.325

Fuente: Banco Hipotecario Nacional.

Cuadro N° 4

Plan VEA

Solicitudes Concretadas		Cantidad de Operaciones	Cantidad de Viviendas	Importe de los Préstamos	Superficie cubierta
Año	Jurisdicción				
1970	Santa Fe	12	1034	30.585.348	35.904
1971	Santa Fe	28	1546	60.555.456	131.017

Préstamos Escritura		Cantidad de Operaciones	Cantidad de Viviendas	Importe de los Préstamos	Superficie Cubierta
Año	Jurisdicción				
1970	Santa Fe	6	346	9.826.097	34.033
1971	Santa Fe	4	4	118.900	412

Fuente: Banco Hipotecario Nacional.

Una vez construídas las viviendas, son ofrecidas en venta mediante una suscripción pública y adjudicadas por sorteo de los interesados.

La financiación la contempla un préstamo que cubre el 75% del valor de la unidad y corresponde al adjudicatario integrar el 25% restante.

La amortización es en un plazo que oscila entre los 20 y 30 años según los casos.

d) Plan VEA.

El Banco Hipotecario Nacional otorga, por este sistema, préstamos para la construcción de viviendas económicas a personas, sociedades o instituciones que acrediten capacidad legal, económica, administrativa y técnica; y también a la Nación, provincias o municipalidades, cuando actúen como entidades intermedias en planes de vivienda (Ver Cuadro N°4).

Sus objetivos son los siguientes:

- a. Atender las necesidades de viviendas de un amplio sector de la población, de limitada capacidad de ahorro.
- b. Crear un sistema de créditos, sobre bases diferenciales, adaptadas a las posibilidades de los destinatarios.
- c. Utilizar al máximo la capacidad creadora y la dinámica ejecutiva de la iniciativa privada.
- d. Evitar el riesgo de obras frustradas por paralizaciones.
- e. Lograr proyectos que constituyan grupos habitacionales completos, aptos para cumplir plenamente su finalidad.
- f. Prestar apoyo integral, a los adjudicatarios según el tipo de proyecto, las entidades deberán contar con servicios de profesionales sociales con título habilitante para que en el curso de las obras instruyan a los consorcistas en las prácticas de convivencias.
- g. Propender a la mayor integración social.
- h. Abrir el campo a la acción positiva de las empresas comerciales, industriales, agropecuarias, etc., que promuevan las viviendas de sus propios obreros.

i. Crear las condiciones para lograr verdaderas viviendas económicas.

Acción Pública Provincial.

a) Plan FEDIFICAR

En 1966 el Banco de la Provincia de Santa Fe puso en marcha un plan para construir, ampliar o adquirir la vivienda propia.

Se basaba fundamentalmente en dos premisas: captación de ahorro de terceros y préstamos con pago de intereses diferidos en el tiempo.

- i. Captación de ahorros:** Se interesó a inversionistas en la colocación de ahorros mediante el ofrecimiento de tasas de interés superiores a las que se conocen en las entidades bancarias.
- ii. Préstamos con intereses diferidos:** Mediante este procedimiento los intereses que se diferieren se acumulan al saldo de la deuda que como consecuencia, crece durante un cierto período para decretar posteriormente por el aumento de las cuotas, hasta que se cancela al cabo de 40 semestres aproximadamente.

Estos préstamos se destinan para vivienda propia del núcleo familiar, quedando excluidas todo tipo de construcciones para ser utilizadas con carácter transitorio o por temporada. Los beneficiarios pueden ser:

- i. Usuarios directos del préstamo.**
- ii. Grupos de usuarios que lo solicitan directamente o por intermedio de apoderados debidamente autorizados.**
- iii. Sociedades o asociaciones y empresas que presenten programas de construcción de viviendas agrupadas para la venta de las mismas, dentro de las condiciones que sobre el particular se establecen.**

El monto del préstamo depende del objeto para el cual fue solicitado: construcción, ampliación o adquisición de viviendas.

A través del Plan FEDIFICAR, el Banco Provincial de Santa Fe, jugó un rol importante en la provincia, ya que permitió por un lado, que personas de estratos sociales medios y medios altos, accedieran a la vivienda pro-

pia, y por otro agilizan la construcción y venta de inmuebles en la provincia con sus positivas repercusiones sobre el resto de las actividades productivas, ya que de las acciones llevadas a cabo en esta materia por el conjunto de las instituciones públicas y privadas, desde 1968 a 1972, le correspondió al Banco Provincial de Santa Fe, a través de su Plan FEDIFICAR, alrededor del 35%.

b) Créditos hipotecarios para sus empleados.

Estos créditos se otorgan a aquellos empleados con cinco o más años de antigüedad en el Banco y que no hayan tenido otro crédito similar en los diez años anteriores.

La finalidad de estos créditos es la financiación de:

- i. Compra de terreno y/o construcción.
- ii. Adquisición de la vivienda.
- iii. Realización de refacciones, mejoras o ampliaciones.

Las cuotas de amortización de estos créditos no deben sobrepasar en ningún caso del 33% de los ingresos del beneficiario, ni ser menor del 20%.

Acción Privada.

a) Bancos

Los Bancos privados con Sección Hipotecaria, que operan en la Provincia de Santa Fe son: Banco de Crédito Rural Argentino, Banco de Galicia y Buenos Aires, Banco de Intercambio Regional, Banco de Italia y Río de la Plata, Banco del Interior y Buenos Aires, Banco Español del Río de la Plata, Banco Francés del Río de la Plata, Banco Ganadero Argentino S.A., Banco Internacional, Nuevo Banco Italiano.

Los Bancos que participan en el financiamiento de nuevas construcciones y también en la venta al público de esas u otras viviendas realizadas con anterioridad sumaron en conjunto 267 operaciones, por un total de 375

Cuadro N° 5

Acción desarrollada por Bancos Privados con Sección Hipotecaria, que operan en la Pcia. de Santa Fe.

Ahorro Captado	Número de Operaciones		Monto General de Préstamos			Ubicación Obra		Número de Viviendas según número de dormitorios					Número de Unidades												
	Iniciales		Iniciales		Por Mayores Costos	TOTAL	Local.	Dto.	Unifamiliar					Const.	Amp.	Adq.	Total								
	Constr.	Ampliac.	Adquisic.	Constr.	Construc.				Ampliac.	1D	2D	3D	4D					Total							
+ Monto	Saldos al 31/12	sol.	apb.	sol.	apb.	sol.	apb.	sol.	apb.	esc.	Construc.	Ampliac.	Adquisic.	Construc.	Ampliac.	1D	2D	3D	4D	Total	Const.	Amp.	Adq.	Total	
* 7353331,90	7353331,90	4	4	40	40	44	44	44	1520000	1145900	2665900	Rosario	43												
6354417,62	13737749,52	1	1	30	80	81	81	81	3160000	2339078	5499078	V. Tuerto	16	4	1	5	24	24	6	54	19	40	59		
3720607,36	17458356,38	2	2	25	25	27	27	27	1365000	1110040	2475040	Rosario	172												
-113399,22	17344957,66	4	4	40	40	44	44	44	890000	1559160	2449160	Casilda	3	45	3	48	67	41	13	6	127	95	80	175	
1155496,76	28299925,40			69	69	2	2	71	71	71	3644000	Rosario	20												
											2300000	Rosario	7	6	2	8	10	9		19	2	25	27		
											5944000	Rosario	42	5	5	2	12	16	9	8	33	4	41	45	
											2300000	Casilda	68	1	1	1	3	41	25		66		69	69	
		11	11	254	254	2	2	267	267	267	6935000	Rosario	332												
											9798178	Casilda	7	6	61	9	76	124	109	54	12	299	120	255	375
											2300000	V. Tuerto	16												
												Santa Fe	20												

Falta el Nuevo Banco Italiano

Hasta 1968

Fuente: Elaboración Propia en base a datos suministrados por Bancos Privados con Sección Hipotecaria.

unidades de viviendas y por un monto de \$ Ley 19.033.178.

El financiamiento, en general, se realizó a plazos de 120 y 180 meses, debiendo integrarse en casi todos los casos el 30% al contado, y el monto a financiar representa el 70% restante.

El monto de las cuotas no debe sobrepasar del 30% del ingreso declarado por el adquirente, y son de tal magnitud, que sólo permite acceder a estas viviendas, grupos sociales medios y altos, para los cuales se concibe su construcción (Ver Cuadro N°5).

b) Cooperativas.

La acción de las cooperativas en la Provincia, si bien ha sido positiva, se ha visto muy limitada por los exiguos recursos con que cuentan, prueba de esto es que casi ninguna pudo autofinanciarse desde el comienzo de la construcción hasta la posterior venta de sus asociados (Ver Cuadro N°6).

1.1.8. Aspectos económicos.

a) Capacidades empresarias provinciales.

Alrededor del 40% de la capacidad empresaria total de la Provincia se encuentra en Rosario con 22 empresas sobre un total de 43.

Los compromisos contraídos por la mayoría de las empresas, salvo raras excepciones, han sido estimativamente bajos, por lo que dejan a la provincia con una tremenda capacidad ociosa (88,27%) que le permitiría, encarando planes de construcción masiva, ponerla en un grado óptimo de operatividad.

Concurren también al mercado grandes empresas extraprovinciales que compiten con las locales, y pequeñas, a veces familiares, que se dedican a la construcción de viviendas individuales y que son de carácter local.

Las potencialidades constructivas, por localidades, teniendo en cuenta las capacidades empresarias, y considerando el costo por m² construido, ya determinado para los dos tipos de vivienda uno de 60 m² y el otro de 80 m², se registran en el Cuadro N°7.

Cuadro N° 6

Acción realizada por las Cooperativas.

AÑO	VIVIENDAS UNIFAMILIARES					LOCALIDAD
	1. D	2. D	3. D	Total	Estimado m2.	
1968	-	115	35	150	10.365	Cañada de Gomez 150
1969	-	-	-	-	-	
1970	-	150	183	333	19.224	Villa Gobernador Galvez 100 Rosario 233
1971	4	23	9	36	2.190	Santa Fé 36
1972	-	19	6	25	1.729	Cañada de Gomez 25
TOTAL	4	307	233	544	33.508	

Fuente: Instituto Nacional de Acción Cooperativa (INAC).

Cuadro N° 7

Potencialidades Constructivas.

LOCALIDAD	CAPACIDAD ASIGNADA POR MOR (1) Pesos Ley	COSTO M2. P.Ley (2)	M2. Potenciales les 31:1%2	60m2. Cant. Viendas 3% 60=(4)	80m2. Cant. Viendas 3% 80=(5)	Promedio 68m2. M2. cantidad Viendas- 3% 68= 6
Rosario	219.979.404	1.315	167.284	2.788	2.091	2.460
Sta. Fé	175.277.829	1.315	133.291	2.222	1.666	1.960
Rafaela	19.868.308	1.315	15.109	252	188	222
V. Tuerto	68.356.496	1.315	51.982	866	650	764
Reconquista	5.443.507	1.315	4.140	69	52	61
Coronda	7.929.273	1.315	6.030	100	75	89
Fray L. Beltrán	18.916.608	1.315	14.385	240	180	211
TOTAL	515.771.425	1.315	392.221	6.537	4.902	5.767

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por el Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

b) Costo de la construcción.

Para la determinación del costo de la construcción en la provincia, se tomó como base el trabajo realizado por el Instituto de Investigaciones de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNBA, que fue realizado para todas las capitales de provincia y algunas ciudades importantes, entre ellas Rosario.

El análisis de costo por ítems para las ciudades de Santa Fe y Rosario actualizado a junio de 1973, sirvió para la determinación del costo de la construcción provincial.

El criterio de actualización fue el siguiente: Se aplican los distintos índices que publica el INDEC para Capital Federal, al costo total (Materiales + Mano de Obra), de cada ítem, y se procedió así: el costo de la mano de obra se actualizó según su índice y el de materiales surgió por diferencia entre el costo total del ítem y el costo de mano de obra, ambos actualizados.

Se tomó el índice de variación en el costo de la construcción en Capital Federal, por ser el único existente y considerárselo aplicable sobre costos básicos regionales (Ver Cuadro N°8).

Cuadro N° 8: Índice costo de la construcción.



RUBRO E ITEM 1956 = 100	Diciemb. 1969		Indice Junio 73 Diciem. 69
m I -Cimiento total	2.010,5	6.981,0	3,47
II -Mampostería de elevación	2.089,3	7.253,9	3,47
III -Hormigón armado	2.055,3	7.680,8	3,73
IV -Aislación Horiz. y Vertical	2.105,8	7.502,7	3,56
V -Techado de tejas	2.331,0	10.038,7	4,30
VI -Revoque total	2.150,4	7.677,2	3,57
VII -Cielorraso armado	2.311,7	10.401,9	4,50
VIII-Contrapiso	1.740,4	5.925,3	3,40
IX -Piso total	2.144,3	6.469,0	3,02
X -Revestimiento	1.987,6	6.831,8	3,43
XI -Herrería	3.369,0	9.027,5	2,68
XII -Carpintería	1.770,4	5.731,7	3,23
XIII-Inst. sanitaria	1.758,5	5.718,8	3,25
XIV-Inst. Eléctrica	1.975,2	7.372,9	3,73
XV -Inst. de gas	1.540,9	4.419,9	2,87
XVI-Pintura total	2.200,9	7.855,4	3,57
XVII-Vidrios	2.061,-	7.880,7	3,82
VIII-Obras varias total	2.032,1	6.854,0	3,37
Gastos Generales	2.180,6	7.277,4	3,34
Materiales	1.980,5	7.293,5	3,66
Mano de Obra	2.198,2	7.977,8	3,63
Nivel General	2.095,0	7.585,0	3,62

Fuente: INDEC.

2.1. DIAGNOSTICO

2.1.1. Situación del Parque Habitacional.

Para determinar la situación del parque habitacional se procedió a clasificar las viviendas según: a) estado físico, b) grado de ocupación, c) tipo de tenencia.

a) El estado físico: se refiere a las características que presentan las viviendas en lo que respecta a materiales, infraestructura de servicios: agua, cloacas, alumbrado y existencia del cuarto de cocina.

El análisis de todos los componentes y sus interrelaciones, no sólo disminuye el déficit cuantitativo, sino que introduce la variable cualitativa, esto permite encarar el problema de la vivienda en su verdadera dimensión, apuntando a actuar sobre aquellos factores que modificando su condición (mejoras) permiten ampliar rápidamente el parque de vivienda apta.

Según el estado físico de las viviendas se las clasificó en: Aptas, mejorables e inaptas.

b) El grado de ocupación: Se refiere a la relación entre el número de cuartos y el número de ocupantes.

Se consideran aptas aquellas viviendas cuya relación es igual o menor que dos, cuando el cociente está entre 2 y 4, las viviendas a ampliar 1 y cuando el cociente está entre 4 y 6, la vivienda es ampliar 2. Cuando el cociente es superior a 6 se la clasifica como inapta, por considerarse que construir 3 o más cuartos es equivalente a realizar una vivienda nueva.

c) El tipo de tenencia: Según el tipo de tenencia se clasifica a las viviendas como: a) ocupadas por sus propios dueños (Propietarios), b) Alquiladas (Inquilinos y c) Otras formas de ocupación.

El tipo de tenencia permite valorizar, por un lado qué porcentaje de la población debe tener acceso a la propiedad de la vivienda y por otro en aquellas mejorables qué porcentaje invertirá en su propia vivienda, y quienes de hacerlo invertirían en un bien ajeno.

Del cruce de todas las variables surge la siguiente clasificación:

- A. 1) Aptas
 - ii) Aptas a ampliar 1.
 - iii) Aptas a ampliar 2.
- B. 1) Mejorables
 - ii) Mejorables a ampliar 1.
 - iii) Mejorables a ampliar 2.
- c. 1) Inaptas

En el Cuadro N°9 queda reflejada la situación del parque habitacional en la provincia.

2.1.2. Clasificación del Parque Habitacional.

a) Viviendas aptas

El parque de viviendas aptas en la provincia es de 282.395, sobre un total de 582.805. Esto representa el 19% de las viviendas del área rural, y el 55% de las del área urbana.

En el área rural los menores porcentajes de unidades aptas se presenta en las zonas 1: Vera, Obligado, 9 de julio, y 2: San Javier y Garay con 2 y 4% respectivamente. El más alto lo constituye la zona 5 (Rosario, San Lorenzo) seguido de la 4 (Belgrano, Caseros, Constitución, López y Uriondo) 26%, y las zonas 3 y 6 intermedias con 19% Castellanos, Las Colonias, San Cristobal, San Jerónimo, San Justo, San Martín. De cualquier manera no constituyen la cifra más importante del parque sino que su importancia cuantitativa es relativa en comparación a las mejorables e inaptas.

En el área urbana la proporción es mucho mayor alcanzando para el total de la provincia a ser mayor que la mitad del parque. La zona 5 posee el mayor porcentaje con 66% del total de viviendas, seguida de la zona 6 con

CONCEPTOS	% PRO-VINCIAL	CANTIDAD DE VIVIENDAS			INVERSIONES		INVERSIONES TOTALES URBANAS	TOTAL PROVINCIAL	INVERSIONES TOTALES RURALES	INVERSIONES			CANTIDAD DE VIVIENDAS		% PROVINCIAL	CONCEPTOS
		PARCIA-LES	TOTA-LES	UNIFA-RIAS	PARCIALES	FINALES				FINALES	PARCIALES	FINA-RIAS	TOTA-LES	PAR-LES		
INAPTAS			46.580	89.420	4.165.183.600				1.900.532.680		89.420	21.254				INAPTAS
AMPLIAR 1			10.720	11.835	126.871.200				4.816.845		11.835	407				AMPLIAR 1
AMPLIAR 2			731	23.670	17.302.770				1.751.580		23.670	74				AMPLIAR 2
MEJORABLES			117.539		1.873.360.200						64.650					MEJORABLES
MEJ.AMPL.1			20.967									7.223				MEJ.AMPL.1
MEJ.AMPL.2			7.663									2.600				MEJ.AMPL.2
MP	13,71	16.124		2.837	45.743.788						2.837	7.606	11,76		MP	
MPT	8,20	9.641		7.213	69.636.883						7.217	4.443	6,17		MPT	
MC	20,69	24.324		11.835	287.874.540						11.835	7.992	13,36		MC	
Minf	93,24	109.603		13.413	1.470.105.039	1.873.360.200			992.241.698	844.013.025	13.413	62.925	97,33		Minf	
MP	14,22	2.983		2.412	7.194.996					85.484.205	11.835	910	12,59		MP	
MPT	10,45	2.193		6.135	13.854.055					2.194.920	2.412	1.267	17,54		MPT	
MC	21,83	4.536		11.835	53.683.560					7.773.045	6.135	1.052	14,56		MC	
Minf	93,21	19.544		13.413	262.143.672	584.620.728			202.437.414	94.534.824	13.413	7.048	97,57		Minf	
MP	13,81	1.059		1.986	2.103.174					61.542.000	23.670	332	12,76		MP	
MPT	11,65	893		5.052	4.511.436					659.352	1.986	525	20,19		MPT	
MC	21,94	1.682		11.835	19.906.470					2.652.300	5.052	294	15,15		MC	
Minf	93,48	7.164		13.413	96.090.732	303.995.022	7.071.335.520	3.205.352.466	303.575.249	34.055.607	13.413	2.539	97,65		Minf	
							10.276.685.986									

INVERSION TOTAL NECESARIA EN PESOS LBY CORRIENTES (1973) Y EN PESOS M/N DE 1960

U R B A N O

TOTAL PROVINCIAL

R U R A L

CONCEPTO	CANTIDAD	INVERSION PESOS LBY CORRIENTES	INVERSION PESOS M/N DE 1960	INVERSION TOTAL	INVERSION PESOS M/N DE 1960	INVERSION PESOS LBY CORRIENTES	CANTIDAD	CONCEPTO
INAPTAS	46.580	4.165.183.600	24.986.104.300		11.400.915.800	1.900.532.680	21.254	INAPTAS
AMPLIAR 1	10.720	126.871.200	761.074.900		28.895.290	4.816.845	407	AMPLIAR 1
AMPLIAR 2	731	17.302.770	103.795.860		10.507.378	1.751.580	74	AMPLIAR 2
MEJORABLES	117.539	1.873.360.200	11.237.913.600		5.952.359.730	992.241.698	64.650	MEJORABLES
MEJ.AMPL.1	20.967	584.620.728	3.507.022.960	10.276.685.986	1.214.303.600	202.437.414	7.223	MEJ.AMPL.1
MEJ.AMPL.2	7.663	303.995.022	1.823.605.410		621.309.230	103.372.249	2.600	MEJ.AMPL.2
				PESOS CORRIENTES				
				PESOS M/N DE 1960				
				61.647.706.058				

El índice de precios implícitos estimado a Junio de 1973 es 1667 con base 100 en 1960

Cuadro 11^o Inversiones Necesarias.

Fuente: Elaboración propia.

56%, la zona 4 con 512 y la zona 3 con 46%.

Las zonas 1 y 2 presentan porcentajes igualmente bajos en relación con el total (28 y 16% respectivamente), no siendo sin embargo tan marcada la diferencia con las a "mejorar" e inaptas, como en las demás zonas.

El total de viviendas aptas para el área urbana se refiere textualmente a los tipos de casa y departamento, no entrando dentro de esa categoría ningún rancho, ni por supuesto vivienda precaria.

Si se comparan estos datos con la relación existente entre el tipo de vivienda y la ocupación del jefe de familia, vemos que casi 100% de los patrones de comercio, no agrícolas y agrícolas, empresarios y superiores de la administración pública, profesionales por cuenta propia, es la que vive en casas, reduciéndose considerablemente los porcentajes a medida que se desciende en la categoría ocupacional, se pasa del área urbana a la rural y se llega a los escalones más bajos de ocupación en el sector agrícola.

b) Viviendas inaptas

El total de viviendas inaptas en la provincia es de 67.834 correspondiendo un 17% del total del parque en el área rural y 10% en el área urbana.

En el área rural las mayores cifras de déficit se concentran en la zona 2 (San Javier y Garay) casi un 44% del total, la zona 1 presenta un 34% y la zona 6 (Santa Fe) 24%. Las zonas con menos déficit rural son las 4 y 5 (6 y 8 respectivamente). Aunque debe tenerse en cuenta que para esta última que comprende los departamentos de Rosario y San Lorenzo no se consideró población rural para Rosario. La zona 3 presenta un 14%. Estos porcentajes siguen siendo inferiores a la categoría de "mejorables y ampliables" a pesar de ser en el caso de las zonas 1, 2 y 6 ampliamente superiores a los de aptas, sobre todo en las dos primeras. En la zona 3 ambos porcentajes se igualaban y en las zonas 4 y 5 son mínimos con respecto a las otras categorías.

En el área urbana los porcentajes de inaptas se hacen mucho más cercanos a los de aptas para las zonas 1 y 2 (20 y 35%) pasando a tener una importancia muy relativa en relación al total para las zonas 3, 4, 5 y 6 (10, 5, 8

y 8% respectivamente). Lo que sí se altera completamente es la relación interna de los dos tipos de vivienda que quedan involucrados en esta categoría aumentando considerablemente la proporción de ranchos y viviendas precarias y siendo el mayor porcentaje de estos dos tipos el que cae dentro de las unidades consideradas inaptas, con preponderancia de ranchos en el área rural y de viviendas precarias en la urbana.

Observando la correlación entre los tipos de vivienda y la ocupación del miembro de mayor ingreso del grupo familiar, se ve que la categoría de inaptas afecta en mayor medida al otro extremo de la escala ocupacional, esto es a los obreros agrícolas y no agrícolas y a los empleados en servicios y comercio. Es decir, que el mayor porcentaje del déficit afecta a los niveles socio-económicos imposibilitados de resolver el problema habitacional por encontrarse en los tramos inferiores del ingreso, donde la capacidad de ahorro es nula o casi nula.

c) Viviendas mejorables

El total de viviendas mejorables de la provincia, asciende a 764.189, correspondiendo dicho número a un 53% del total de viviendas rurales y el 25% de las urbanas. A esto hay que agregarle 8% de unidades a mejorar y ampliar, 3% en el área rural y 5% más en el área urbana.

En el área rural el mayor porcentaje de mejorables corresponde a la zona 4 con 60% del total, seguido de la zona 3 con 54%, la 5 con 50% y la 6 con 49%. Estas proporciones son muy importantes en relación a las aptas e inaptas, en dichas zonas, pero son equivalentes al número de inaptas para las zonas 1 y 2. En el área urbana los porcentajes menores corresponden a las zonas 5 (Rosario, San Lorenzo), y la 6 (Santa Fe) donde precisamente predomina el parque de viviendas aptas.

Las zonas 1, 2, 3 y 4 presentan cifras relativamente similares entre sí, pero en las dos primeras son equivalentes a las de viviendas inaptas, mientras que en las dos segundas lo son a las de viviendas aptas.

De la concentración que presenta cada una de las combinaciones de mejoras posibles, obtenemos que los porcentajes para cada una de ellas y para el total de la provincia son:

* Mejoras de material de piso	13,71%
Mejoras de material de piso y techo	8,20%
Mejoras cuarto de cocina	20,69%
Mejoras infraestructura	93,24%
* Mejoras de material de piso y ampliación un cuarto	14,22%
Mejoras de material de piso y techo y ampliación un cuarto	10,45%
Mejoras cuarto cocina y ampliación un cuarto	21,83%
Mejoras infraestructuras y ampliación un cuarto	93,21%
* Mejoras de material de piso y amplia- ción dos cuartos	13,81%
Mejoras de material de piso y techo y ampliación dos cuartos	11,65%
Mejoras cuarto de cocina y ampliación dos cuartos	21,94%
Mejoras infraestructura y ampliación dos cuartos	93,48%

Esta correlación se mantiene más o menos en las mismas proporciones para cada una de las zonas; resultando por tanto abrumador el porcentaje correspondiente a infraestructuras de servicio de agua y cloaca e igualmente importante en el área urbana que en la rural.

En la clasificación de viviendas mejorables, corresponde incluir también, las viviendas que además de las mejoras antedichas deben ser ampliadas, en uno o dos cuartos (Ver Cuadros N°10 y 11).

Cuadro N° 10 - Clasificación según estado físico por tipo de vivienda.

TOTAL DE LA PROVINCIA - URBANO

Aptas:	258.557	casas	379.032
		depart.	44.122
		v.prec.	163
		ranchos	136
Aptas a ampliar (1):	10.721	casas	8.721
		depart.	1.728
		v.prec.	271
		ranchos	-
Aptas a ampliar (2):	731	casas	731
Mejorables	117.540	casas	66.603
		dptos.	5.705
		v.prec.	7.711
		ranchos	7.522
Mejorables a ampliar (1):	20.967	casas	12.217
		dptos.	499
		v.precaria	3.186
		ranchos	5.064
Mejorables a ampliar(2):	7.654	casas	2.548
		dptos.	185
		v.precaria	1.964
		ranchos	2.967
Aptas:	46.580	casas	20.715
		dptos.	2.150
		v.precaria	15.367
		ranchos	9.267

TOTAL DE LA PROVINCIA : RURAL

Aptas	23.833	Casas	23.617
		dptos.	115
Aptas a ampliar	407	casas	407
Aptas a ampliar	75	casas	75
Mejorables	64.649	casas	55.091
		dptos.	724
		v.prec.	3.376
		ranchos	5.457
Mejorables a amp.	7.223	casas	3.566
		dptos.	22
		v.prec.	1.151
		ranchos	2.474
Mejorables a amp.	2.600	casas	476
		v.prec.	446
		ranchos	1.678
Inaptas	21.255	Casas	10.546
		dptos.	1.466
		v.prec.	3.411
		ranchos	5.330

Fuente: Elaboración Propia en base a datos extraídos del Censo Nacional de Población y Vivienda 1970.

PARQUE	ZONA 1				ZONA 2				ZONA 3				ZONA 4				ZONA 5				ZONA 6				TOTAL		
	rural	%	urbano	%	rural	%	urbano	%	rural	%	urbano	%	rural	%	urbano	%	rural	%	urbano	%	rural	%	urbano	%	rural	urbano	
APTAS	428	1,7	12.225	4,7	109	0,4	1.430	0,5	10.358	43,4	27.935	10,8	9.443	39,6	31.522	12,1	2.736	11,4	144.747	55,9	764	3,2	40.697	15,7	23.838	258.557	
	2%		28%		4%		16%		19%		46%		26%		51%		33%		66%		11%		56%		19%	55%	
APAMP. 1	—	—	401	3,7	—	—	56	0,5	147	36,1	722	6,7	202	49,6	723	6,7	47	11,5	7.446	69,4	11	2,7	1.372	12,7	407	10.720	
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1%	—	—	—	1%	—	—	—	3%	—	—	1%	—	—	—	2%	
APAMP. 2	—	—	86	11,7	—	—	—	—	—	—	74	10,1	52	69,3	50	6,8	—	—	407	55,6	22	29,3	114	15,5	75	731	
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
MEJORAB.	5.997	9,2	16.061	13,6	809	1,3	2.870	0,2	28.747	44,4	21.194	18,0	21.502	33,2	21.764	16,5	4.175	6,4	37.892	52,2	3.339	5,2	17.776	15,1	64.649	117.539	
	41%		37%		35%		33%		54%		35%		50%		35%		50%		17%		49%		24%		53%	25%	
MEAMP. 1	2.203	30,4	3.736	17,6	249	5,4	747	3,5	2.219	30,7	2.605	12,4	1.475	20,1	3.265	15,5	443	6,1	6.327	30,1	652	9,0	4.287	26,4	7.223	20.967	
	15%		8%		9%		8%		4%		4%		4%		5%		5%		2%		9%		5%		6%	4%	
MEAMP. 2	890	34,2	1.986	25,9	142	6,4	319	4,1	730	26,0	1.193	15,5	441	16,9	1.012	13,2	127	4,6	2.010	26,2	270	10,3	1.143	14,9	2.600	7.663	
	6%		4%		5%		3%		1%		1%		1%		1%		1%		—		4%		1%		2%	1%	
INAPTAS	4.964	33,3	8.802	18,8	1.132	5,3	3.049	0,5	10.505	19,4	6.262	13,4	2.316	10,8	3.233	6,9	696	3,2	18.947	40,6	1.641	7,7	6.287	13,4	21.255	46.580	
	34%		20%		44%		35%		19%		10%		6%		5%		8%		8%		24%		8%		17%	10%	
TOTAL Z.	14.481	12,0	43.298	9,3	2.521	2,1	8.473	1,8	52.706	43,9	59.984	12,9	35.414	29,5	61.551	13,3	8.223	6,8	217.776	47,0	6.700	5,5	71.677	15,4	120.046	462.759	

Cuadro N° 11

Situación del parque habitacional por zona.



2.1.3. Determinación de los costos a aplicar.

a) Construcciones: costo por m².

Para proyectar las mejoras necesarias a llevar a cabo cada año en construcciones y ampliaciones de viviendas, se debió adoptar un costo de la construcción por m² que fuera un promedio ponderado de los diversos tipos de viviendas a construir.

El criterio adoptado para la determinación de dicho costo fue el siguiente: Se tomaron los valores de las categorías 1 y 2, del Plan VEA, a marzo de 1973, determinándose por separado un promedio para las viviendas colectivas y otro para las individuales. A partir de allí se trabajó con la hipótesis de que la distribución entre ambos tipos de vivienda estaría en un 20% para las colectivas y un 80% para las individuales. Para la determinación de estos porcentajes se tuvo en cuenta: el abultado déficit rural (32%), y las pautas culturales (marcada tendencia a los tipos de vivienda individual, aún en las áreas urbanas) de los futuros destinatarios de viviendas.

Teniendo en cuenta los criterios enunciados precedentemente, el promedio ponderado del m² de construcción alcanzó a los \$1.295 (a marzo de 1973), habiéndose producido entre esa fecha y junio un incremento del costo de 1,5% (índice C.C. N°6:41-47) este alcanzó los \$1.315 con que se han hecho las proyecciones.

b) Mejoras.

a. Pisos: Las mejoras en pisos se valoraron según promedio entre los costos de la ciudad de Santa Fe y Rosario.

El promedio expresado en \$ Ley es 47,29 m².

b. Techos: El costo se estimó en base a publicaciones especializadas, resultando para techo de chapa galvanizada, ondulada N°24 con un armado de madera de 3" x 5" y 2" x 4", de \$73,00 por m².

c) Criterios e Inversiones.

Para determinar la superficie de las viviendas a construir, se consideró la construcción de dos tipos de vivienda, uno de 60 m² y otro de 80 m². La proporción adoptada para ambos, es de 60% para las viviendas de 60 m² y 40% para las de 80 m². Surge por lo tanto un promedio de 68 m² por vivienda a construir, con una inversión necesaria de \$ 89.420 por unidad.

En los casos de ampliación de la vivienda en 1 ó 2 cuartos se consideró a los miznos de 3 x 3 lo que da superficie de 9 m² y 18 m², con inversiones de \$ 11.835 y \$ 23.670 respectivamente.

El tratamiento dispensado a la cocina se lo asimiló al de un cuarto más, si bien las dimensiones pueden ser menores, su instalación requiere mayores costos.

Cuando las viviendas deben ser mejorables en piso y/o techo, se las consideró de una superficie media de 60 m², por existir gran cantidad de ranchos y viviendas precarias entre ellas.

Por lo tanto las inversiones necesarias están en el orden de \$2.837, para los pisos y \$ 4.360 para el techo.

Cuando además de dichas mejoras, las viviendas deberán ser ampliadas en 1 ó 2 ambientes o cocina, se consideró que las mejoras a aplicar se harían sobre las siguientes superficies:

60 m² - 9 m² = 51 m² para el caso de construcción de 1 ambiente más.

60 m² - 18 m² = 42 m² para el caso de construcción de 2 ambientes más.

60 m² - 27 m² = 33 m² para el caso de construcción de 2 ambientes y cocina, porque dentro del costo de construcción ya está incluido el del piso y el del techo.

La inversión en infraestructura se la consideró un 15% del valor total de la construcción.

3.1. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

3.1.1. Conclusiones.

a) Del análisis de la estructura provincial y de los datos derivados del problema habitacional surgen claramente los desequilibrios que presenta la provincia: i) Las desemejanzas entre la zona del Gran Rosario y La Capital, por un lado, y el resto de la provincia, por el otro, en función de su dispar grado de desarrollo; ii) Las desigualdades entre las áreas urbanas y rurales; iii) La diferencia que existe entre el centro y la periferia de los núcleos urbanos, diferencia que es mayor cuanto más importante es la categoría de los mismos (los ejemplos típicos serían Rosario y Capital, con sus amplios cordones de marginalidad).

Los desequilibrios anteriores se van agudizando dado que la situación socio-económica lleva al desplazamiento constante desde las áreas rurales a las urbanas y desde los centros de menor magnitud hacia los más relevantes, especialmente Rosario y Santa Fe. La búsqueda de trabajo y la posibilidad de gozar de mejores condiciones de vida -entre las cuales se incluyen vivienda, servicios y equipamiento- operan como los principales motores de las migraciones internas.

Por otro lado, la acción pública y privada que se ha desarrollado para paliar la situación habitacional, ha estado concentrada preponderantemente en dichos centros provinciales, contribuyendo así a acentuar la gravedad del panorama.

b) Las características del desequilibrio analizado afectan al problema habitacional, entendido como un complejo resultado de todos los aspectos que hacen al habitat humano: salud, vivienda, recreación, servicios e infraestructura.

A través de los datos del análisis del parque habitacional, se ve que el déficit está constituido tanto por la precariedad de los materiales de la vivienda, como por la ausencia de servicios e infraestructura.

Si a esto se agrega:

- Que la franja cuantitativamente preponderante en el parque es la constituida por "viviendas mejorables" y que el análisis de los rubros a los que se refieren dichas mejoras, da como resultado que entre un 90% y un 100% de las viviendas entran en dicha categoría por su situación respecto de los servicios de agua, sanitarios, electricidad y de cocina.
- Que cerca de un 40% de la población se halla viviendo en esas condiciones de precariedad, respecto del estado físico o de los servicios y/o el hacinamiento como característica de la ocupación y que alrededor de un 12% lo hace en viviendas totalmente inhabitables.
- Que la localización de dichos porcentajes se incrementa principalmente en las zonas socio-económicamente más deprimidas, como son la 1 y la 2; en las áreas rurales y en la periferia de los núcleos urbanos importantes.
- Que sólo 11 de los 99 núcleos considerados poseen redes cloacales, y 33 de agua corriente para distribución domiciliaria, y que los planos indican que la zona abastecida, de los referidos núcleos es la central.
- Que no existen datos sobre lo que acontece en dicho sentido en las zonas rurales, ni tampoco del resto de los aspectos que conforman el habitat, pero que los relevamientos "de visu" efectuados confirman que el panorama se agrava más.

De acuerdo con lo anterior, se tienen precisadas las características que asume a nivel vivienda el presente diagnóstico, y aparece claramente definida la falta de orientaciones nacionales y provinciales que permitan ejercer una efectiva planificación regional, fenómeno que produce un crecimiento desequilibrado del territorio y una expansión distorsionada de los tejidos urbanos sin posibilidades de ser dotados de infraestructura, servicios y equipamiento.

c) El problema de la vivienda, que implica la falta de unidades, por un lado y la ineptitud o inhabitabilidad y la precariedad, por otro afecta desigualmente a los distintos sectores sociales de la población.

Los mayores porcentajes afectan a los tipos "ranchos" y "viviendas precarias" que son los tipos de vivienda que habitan los sectores más bajos de la escala de ocupación e ingresos; y a muchas "casas" cuyos ocupantes no son propietarios, de donde se infiere que pertenecen a tramos similares.

La localización en el espacio físico de estos sectores es la analizada en los puntos 1 y 2.

d) En lo que se refiere a la acción pública, a través del análisis hecho, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Los planes no han sido enmarcados dentro de una política crediticia tendiente a resolver el problema de manera de absorber gradualmente el déficit habitacional existente, sino que han sido resultado de recursos disponibles en un momento dado, hecho que determinó una acción discontinua y dispersa.
- A esta discontinuidad se le suma el desequilibrio en el destino de los recursos, ya que las realizaciones se concentran preponderantemente en el área Capital y Gran Rosario, que si bien son los centros de mayor concentración, tienen por otro lado un fuerte desarrollo productivo que los dota de mayores posibilidades.
- Este panorama se agrava por la falta de un organismo que centralice los recursos y programe las actividades dentro de una planificación provincial que permita priorizar la asignación de aquellos según el grado de necesidad de cada zona.
- Se detecta también una falta de preocupación por dar respuesta a las reales pautas de vida de los usuarios, especialmente en los planes de erradicación de villas. La falta de estudio de un prototipo que dé respuesta al medio, se observa también en los materiales utilizados que en ningún caso son producto del aprovechamiento de los recursos naturales de la zona.

e) La cuantía del ingreso de una comunidad constituye la base que determina las posibilidades de consumo y ahorro de la misma, y por ende de financiamiento de los proyectos que se propone encarar, y dado que dentro de ella

coexisten diversos grupos económico-sociales que participan en distinto grado de su ingreso, sólo podrán destinar parte de él al ahorro, aquellos sectores que superen los niveles de mera subsistencia.

La provincia de Santa Fe, que participa del Ingreso Nacional con alrededor de un 7%, alberga algo más del 9% de la población total, lo que determina que su ingreso per cápita esté por debajo de la media nacional, agravando aún más el panorama de los sectores medios y bajos.

Por ello es que el Estado deberá ser el principal actor en la solución de este problema mediante planes orientados hacia la construcción masiva de viviendas económicas.

El aporte que puede hacer el presente trabajo en materia de recomendaciones, debe apuntar a poder iniciar un proceso para que la transformación de los puntos que a continuación se enuncian, haga posible paulatinamente la modificación de la realidad habitacional actual.

- Desgravación impositiva a nivel nacional de los montos orientados a la construcción de viviendas, sin tener en cuenta su tipo sino la dimensión de dicho monto.
- Montos asignados por presupuesto al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Santa Fe cada vez menores; a tal punto que en 1973 representaban a precios constantes el 21,06% del presupuesto de 1970.
- Alta capacidad ociosa de las empresas constructoras y proveedoras de materiales, inseguridad en el nivel de demandas y traslado de esta situación al costo de la vivienda.
- Una estructura y una mecánica institucional desordenada y compleja, que dificulta mucho la planificación y coordinación de todas las actividades del sector con una gran dispersión de esfuerzos.
- Adopción de prototipos que nada tienen que ver con las pautas y valores culturales de la población y no contemplan el uso de materiales de la zona.

3.1.2. Recomendaciones generales.

Considerar a la vivienda como parte del conjunto del habitat que debe brindar los servicios, la infraestructura, los equipamientos y una organización física que favorezca el contacto, el intercambio y la organización de la comunidad.

El plan que se elabore deberá proveer no sólo la vivienda sino también la configuración física orientada a modificar las relaciones internas y externas de la provincia, revitalizando los centros zonales, vinculándolos entre sí, a las áreas rurales con las urbanas, y a estas con su periferia, apuntando a la desaparición de las relaciones internas de dominación y a la ejercida por la región metropolitana.

a) Centralizar la política nacional de vivienda a través de la Subsecretaría de Vivienda y realizarla por intermedio de los organismos que las autoridades provinciales reconozcan a esos efectos, sujetos a los acuerdos que se celebren, teniendo en cuenta:

- . Derecho de las provincias a la planificación de los centros regionales y urbanos.
- . Facultad de las provincias para determinar a nivel provincial la proporción y prioridades en la política habitacional.
- . Las provincias se reservan la facultad de proyectar, licitar, contratar y adjudicar las viviendas y las obras, actuando el Banco Hipotecario Nacional como agente financiero.
- . En las obras que existe coparticipación provincial, las provincias se reservan el derecho de fijar las pautas para la recuperación de los aportes que en materia de tierras y obras de infraestructura se destinan a los planes de vivienda.

Además se hace necesario:

- Garantizar la participación provincial en la formulación de la política nacional de vivienda.
- Garantizar que los planes de vivienda respondan a las necesidades provinciales.

- Definir la distribución de los recursos nacionales de vivienda por provincias.

Para ello será necesario centralizar y estructurar a través del Instituto Provincial de Vivienda toda la acción del sector. Esto permitirá por un lado, concretar lo enunciado más arriba y por otro, implementar correctamente y con continuidad la política habitacional que se trace.

b) Asegurar mediante una adecuada política de tierras, el uso del suelo racional y en función de las necesidades de la comunidad, ejerciendo un efectivo control del crecimiento de los tejidos urbanos.

Esto permitirá que cada municipio cuente con un banco de tierras que le posibilite hacer efectivo el programa habitacional, que se trace.

c) Acompañar las inversiones que se hagan en viviendas con las correlativas en equipamiento, infraestructura y servicios, a fin de dotar a todos los núcleos urbanos de un adecuado habitat.

Asegurar al mismo tiempo a las áreas rurales una correcta relación con los centros de servicios respectivos. Priorizar en ese sentido la acción que se ejerza sobre dichos centros y dentro de los demás núcleos en que se lleva a cabo, a la periferia de los mismos, a fin de descentralizar los privilegios.

d) En el plano estrictamente económico se deberá:

- Arbitrar los medios para que la inversión en viviendas nuevas y mejorables no baje del 6% anual del P.B.I.
- Gestionar ante las autoridades nacionales la reinversión, como mínimo, de los montos que fluyen anualmente de la provincia en pago de inversiones anteriores, en vivienda.

e) El Instituto Provincial de la Vivienda podrá constituirse en una primera etapa como empresario que planifique los insumos de materiales y la ejecución correlativa de las distintas unidades del plan.

f) La planificación del hábitat a crear deberá trasladar a los nuevos prototipos de vivienda y a los conjuntos habitacionales que con ellos se conformen, todas las pautas de vida que se expresan en el "hábitat natural" de los pobladores, rescatando aquellos valores de la cultura nacional y popular.

Deberán tener en cuenta además, el aprovechamiento racional y exhaustivo de los materiales de la zona, que permita integrar la vivienda al medio físico natural, abaratar los costos y crear nuevas fuentes de trabajo en la misma.

La tecnología a emplear deberá responder a los recursos humanos con que se cuenta y a la idiosincrasia de los mismos, usando estrictos criterios de racionalización y economía.