



## **INFORME DE LA REUNIÓN MANTENIDA POR LA MESA DIRECTIVA DE CAVERA CON EL SECRETARIO DE DESARROLLO TERRITORIAL, HÁBITAT Y VIVIENDA DE LA NACIÓN**

En la tarde del 21 de noviembre, la Mesa Directiva de CAVERA, integrada por su Presidente, Dr. Ricardo D. Andino; su Vicepresidente, Arq. Jorge D. Raspagliesi y su Secretario, Arq. José O. Vidal, fue recibida por el Secretario de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda, Lic. Rodrigo Aybar Perlender y el Subsecretario de Hábitat y Vivienda, Dr. Santiago S. Sánchez Sorondo.

En la reunión, prolongada y cordial, CAVERA le expuso básicamente tres puntos:

### **1. EL SISTEMA DE " HIPOTECAS DIVISIBLES" Y SU PROYECCIÓN.**

Nos informaron las razones y el alcance del DNU recientemente dictado. Como sabíamos, apuntaron a crear nuevos instrumentos que permitieran la financiación de viviendas desde el "pozo". De allí la normativa que regula los seguros para la prehorizontalidad, la utilización del derecho de superficie, la hipoteca de obra futura y su divisibilidad, entre otras figuras legales.

Agradeció la colaboración de todas las entidades que aportaron ideas y experiencias - entre ellas CAVERA- que hicieron posible la norma.

Respecto de las provisiones sobre su futuro, enfatizaron que los actores más importantes (en cuanto dadores de créditos) son los bancos y tal sentido anunció que están manteniendo reuniones con las entidades que los nuclean y que el Hipotecario ya mostró su interés y están detrás del Nación ( por su volumen, presencia Territorial y su valor simbólico) con buenas perspectivas.

El sistema del DNU 1017 no está destinado exclusivamente a reemplazar o facilitar la continuidad de obras del Procrear- para lo cual sin duda será útil- sino principalmente para instaurar un sistema financiero que facilite la construcción y adquisición de viviendas en stock y a construir.



## **2. PROCREAR.**

El análisis se dividió en dos partes:

2.1. En primer lugar, ratificaron que la decisión es transferirlas a las provincias y municipios que actuaron como entes ejecutores. Al momento sobre 49.000 viviendas ya han firmados acuerdos de financiamiento por 33.000, mediante convenios con 29 jurisdicciones provinciales. Las provincias de Córdoba y Buenos Aires no tenían acuerdos previos pues allí se canalizaron por los municipios. Calculan que están involucrados aproximadamente 17.000 predios

2.2. El otro tema analizado fueron las obras PROCREAR que no sean objeto de continuación mediante acuerdo con los entes ejecutores. En tales casos, previa intervención del Tribunal de Tasación y considerando las particularidades de cada obra (titular del terreno, entes comitentes, terceros con derecho, etc.) se dispondría la venta mediante subasta pública, para que el precio lo determine el mercado y no lo fije arbitrariamente ningún funcionario.

Tienen claro la complejidad de este mecanismo por lo cual insistirán en mantener acuerdos "interjurisdiccionales" con los entes ejecutores pues ellos están en mejores condiciones que nadie para "encontrarle el novio"(sic) a c/ obra.



### **3. LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. EL FONAVI.**

Le planteamos nuestra profunda preocupación por el sector poblacional que no puede pagar cuotas hipotecarias en las condiciones actuales. La respuesta fue: ahí sigue estando el FONAVI, cuya evolución es manifiestamente ascendente: 320 MM para el 2024, previendo que será de 820 MM para 2025.

El DNU 1017 prevé la participación de Consejo Nacional de la Vivienda, precisamente para conseguir que las provincias destinen los recursos FONAVI de los que disponen sólo para atender el tema vivienda. Nos pidieron opinión sobre la potestad de la Nación para imponer ese destino obligatorio y evitar la libre disponibilidad del recurso.

Adicionalmente, opinaron que debía profundizarse el análisis de afectar el recurso FONAVI más a facilitar la financiación a quienes lo necesiten, que a encarar obras con los Estados locales como constructores. A lo cual le informamos que esa fue una de las propuestas que CAVERA formuló dentro del CPI (Consejo de Políticas de Infraestructura) y aceptada por éste. Como desconocían el hecho, nos comprometimos a acercarles un ejemplar de las recientes conclusiones del CPI.