

0/L.232
MII
II

41250

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIAGNOSTICO EXPEDITIVO
POLITICA HABITACIONAL NACIONAL
PERIODO 1978 - 1995

Informe Final



julio 1996

arq. Hugo Martina

INDICE

INTRODUCCION

página

1. PROVINCIA DE MENDOZA

| | |
|---|----|
| 1.1. Antecedentes | 2 |
| 1.2. La nueva política habitacional mendocina | 3 |
| 1.3. Mecanismos innovadores | 4 |
| 1.3.1. La descentralización de las acciones | 4 |
| 1.3.2. El Consejo Provincial de la Vivienda | 6 |
| 1.3.3. La cupificación de los fondos a los municipios | 7 |
| 1.4. Nuevas operatorias | 9 |
| Programa Municipio y Desarrollo Comunitario | 9 |
| - Aspectos técnicos y financieros | 10 |
| - Instituciones participantes | 10 |
| - Subprogramas | 11 |
| Lotes y servicios | 11 |
| Construcción de vivienda evolutiva | 11 |
| Terminación de viviendas | 11 |
| Programa Desarrollo Habitat Rural | 12 |
| - Características | 12 |
| - Condiciones para acceder | 12 |
| 1.5. Antiguas operatorias | 13 |
| - Programa Cofinanciación 202/203 E.I. emp. | 13 |
| - Programa Cofinanciación (administración) | 14 |
| - Programa FONAVI transformación | 16 |
| 1.6. Transformación institucional | 18 |

2. PROVINCIA DE ENTRE RIOS

| | |
|--|-----------|
| 2.1. Antecedentes | 22 |
| 2.2. La nueva política habitacional entrerriana | 23 |
| 2.3. Mecanismos innovadores | 25 |
| 2.4. Principales operatorias | 26 |
| - Crecer con las Organizaciones | 27 |
| - Crecer con la Comunidad | 29 |
| - Crecer con los Trabajadores | 31 |
| - Crecer con la Familia Urbana | 32 |
| - Crecer con la Familia Rural | 33 |
| - Crecer con el Banco Hipotecario Nacional | 34 |
| - Crecer con vivienda digna | 35 |
| - Crecer con Tierra y Servicios | 36 |
| - Crecer-Subsidios. | 37 |
| 2.5. Transformación institucional | 38 |

3. PROVINCIA DEL CHACO

| | |
|---|-----------|
| 3.1. Antecedentes | 42 |
| 3.2. La nueva política habitacional chaqueña | 42 |
| 3.3. Mecanismos innovadores | 43 |
| El Registro Notarial Especial | 43 |
| - Antecedentes | 43 |
| - Instrumentación del nuevo mecanismo | 44 |
| - Trámite de escrituración. Pasos | 46 |
| - Problemas actuales | 47 |
| 3.4. Principales operatorias | 49 |
| - Financiamiento para emprendimientos de mejoramiento ambiental | 49 |

| | |
|--|----|
| - Programa de mejoramiento del Habitat de las comunidades aborígenes del Chaco | 51 |
| - Programa de provisión de partes | 53 |
| - Procedimientos para establecer el valor de la tierra urbanizada | 54 |
| - Fondo de Emergencia Habitacional | 56 |
| - Programas | |
| a. Urbanización de tierras y provisión de alojamiento básico. | 58 |
| b. Rehabilitación de áreas urbanas deterioradas y de asentamientos precarios. | 60 |
| c. Financiación para viv. deficitarias en lote propio. | 62 |
| d. Financiación para viv. deficitarias en áreas rurales. | 63 |
| - Programa de financiamiento compartido. | 66 |
| - Préstamo para la ejecución de viviendas evolutivas | 70 |
| - Operatoria de créditos individuales con garantía hipotecaria | 73 |
| 3.5. Transformación Institucional | 76 |

4. REFORMULACION DE LOS ORGANISMOS

| | |
|---|----|
| 4.1. La crisis de la Política habitacional | 78 |
| 4.2. Campos de readecuación | |
| - En la manera de concebir las etapas | 82 |
| - En la gestión institucional | 82 |
| 4.3. Qué es lo que debe cambiarse en los organismos ? | 83 |
| 4.4. Etapas posibles para la adecuación institucional | 85 |

5. CONSIDERACIONES FINALES 86

BIBLIOGRAFIA

ANEXO 1. Proyectos por operatoria y departamentos de la Provincia de Mendoza

ANEXO 2. Normas que reglamentan la política habitacional mendocina

ANEXO 3. Ley provincial para la regularización dominial Nº 6.194 Mendoza

ANEXO 4. Definición de costos definitivos Decreto Nº 1.307 Mendoza

ANEXO 5. Plan de Reactivación y Empleo Resolución Nº 0114/96 Entre Ríos

ANEXO 6. Ley provincial Registro Notarial Especial Nº 3.590/90 Chaco

**Apéndice Programa Techo y Trabajo
Programa agua potable y saneamiento
Convenio con el Plan Social Agropecuario para el
otorgamiento de créditos para la ampliación, refacción y / o
construcción de viviendas**

Introducción

La firma del Acuerdo entre el Gobierno Nacional y los gobiernos provinciales suscripto en el mes de agosto de 1992 y, la sanción de la Ley Nacional Nº 24.130 en septiembre del mismo año, significó la transferencia de las responsabilidades en materia habitacional a las provincias. A partir de ello, la solución de los problemas habitacionales existentes dependen de la capacidad, eficiencia e imaginación que las instituciones provinciales sean capaces de alcanzar.

El desafío de adecuar las estructuras institucionales para adecuarse a dicho acuerdo y a la Ley Nº 24.464 de noviembre de 1994 que implementó el Sistema Federal de Vivienda, es mayúsculo y representa quizás un proceso inédito desde la creación del Fondo Nacional de Vivienda en el año 1972. Esta situación, por las características profundas de las modificaciones a realizar, no será fácil, ni podrá realizarse tan rápidamente como las necesidades de la población lo exigen.

La cultura organizacional tradicional traslada al conjunto de relaciones e interacciones de existentes en las instituciones una concepción técnica en el manejo de la administración, dirección, planificación de acciones, etc.

Esta concepción parte de suponer que para mejorar la organización basta con incorporar más equipo, tecnología informática, etc. y más capacitación, entendida ésta como una mayor incorporación de conocimientos a sus miembros.

Se tiende a buscar en un reducido grupo de variables, casí siempre externas a la organización, las causas de la ineficacia o ineficiencia del sistema. "Ausencia de financiamientos para nuevos conjuntos habitacionales", "interferencias externas que provienen del contexto político, económico, contratistas, etc." son los pretextos más comunes causantes de dicha ineficacia .

A partir de éstas consideraciones y del análisis de los procesos operados en los Institutos de Vivienda de las Provincias de Mendoza, Entre Ríos y Chaco, se pretende identificar las modificaciones que son necesarias introducir en los organismos para alcanzar en el menor plazo posible, una mayor cantidad de soluciones habitacionales que atenúen la creciente necesidad de viviendas .

1. Provincia de Mendoza

1.1 Antecedentes

La creación del Instituto Provincial de la Vivienda data del año 1947, con el objetivo específico de atender las necesidades habitacionales de los sectores de escasos ingresos en la provincia. Los largos años de trayectoria en materia habitacional ha generado una experiencia institucional que puede considerarse como única en el país.

Como todos los organismos provinciales , desde la promulgación de la ley 21.581, el IPV se abocó exclusivamente a la utilización de los recursos provenientes del Fonavi, adoptando las modalidades y mecanismos administrativos impuestos por el sistema nacional.

Sin embargo, con el advenimiento de la democracia, se comenzó a perfilar una política habitacional provincial, que recupera la experiencia adquirida por la provincia, la cual se comienza a definir a partir del año 1988, a través de la incorporación de nuevos programas :

- urbanización e infraestructura
- vivienda progresiva
- créditos para ampliación y refacción de unidades

En cuanto a la modalidad de ejecución, se incorporaron mecanismos para construir por administración y por financiamiento compartido entre Estado, las empresas constructoras y las entidades intermedias, dirigiéndose los programas preferentemente a grupos organizados (cooperativas, mutuales y asociaciones vecinales).

Sin embargo, las decisiones respecto a la selección de los proyectos y el control de las obras en ejecución siguieron centralizadas en el organismo provincial .

1.2 La nueva política habitacional mendocina.

A partir de la firma del acuerdo Pacto fiscal I , el gobierno provincial dictó el decreto provincial Nº 3.462 el 21 de diciembre de 1992, el cual enfatiza en lo que a política habitacional se refiere, obligando al IPV a: (1)

- * Aplicar procesos metodológicos diversificados para atender toda la demanda habitacional
- * Estudiar, fomentar y ejecutar programas y proyectos de vivienda con entidades intermedias y municipios de la provincia.
- * Incorporar en todos los programas el concepto de esfuerzo propio y de acción solidaria.
- * promover la transferencia de las operaciones financieras en todas las etapas, a una institución financiera oficial
- * Concentrar las funciones de planificación , destino y control de los recursos afectados a todas las operaciones de vivienda,

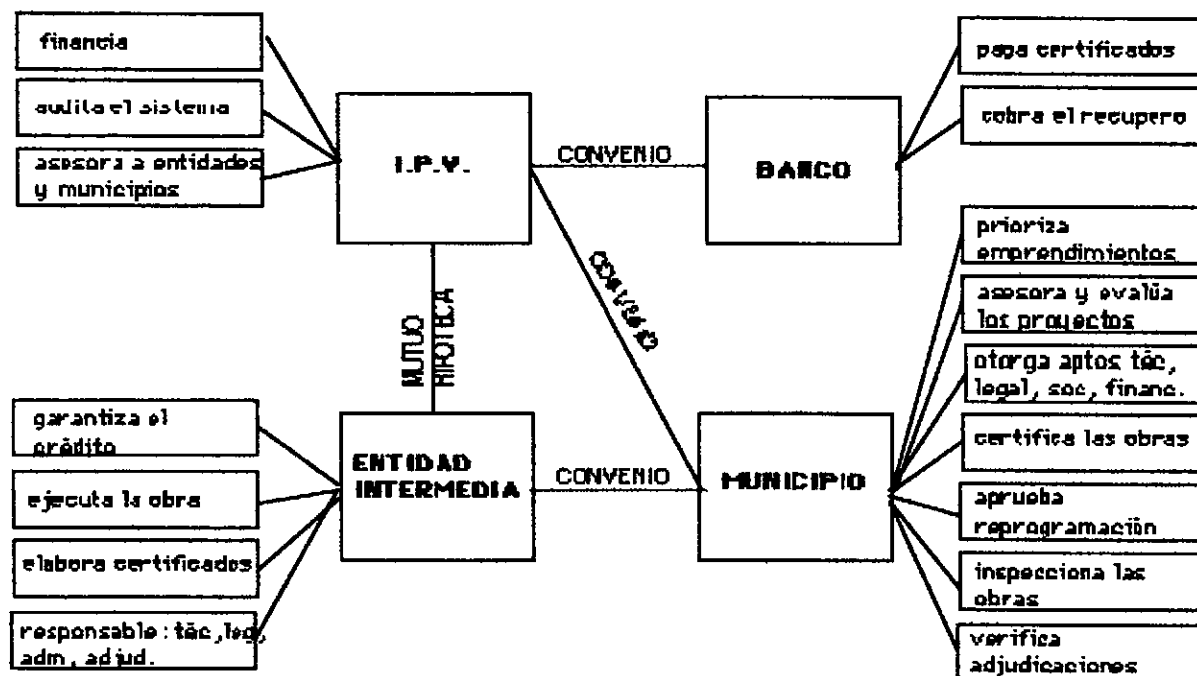
enmarcando el accionar futuro de la institución según los siguientes principios:

- * **Desburocratización**
que el acceso a una solución habitacional sea el resultado de una tramitación ágil y concreta, y no el fruto de un accionar incierto y traumático. “ La vivienda no es un producto a proveer, sino un proceso a facilitar”.
- * **Descentralización**
Delegando en los municipios, que están más cerca de las necesidades, la toma de decisiones en cuanto a la priorización de los emprendimientos.
- * **Desestatización**
Construir viviendas deja de ser obra pública y pasa a ser obra privada, asumiendo las entidades intermedias la total responsabilidad técnica, legal, contable y administrativa de la obra y la adjudicación de las viviendas.

- * **Esfuerzo-Organización-Participación-Transparencia**
El protagonista principal de la transformación es la gente organizada en entidades.
- * **Cofinanciamiento y ahorro previo**
La actitud participativa se concreta también con el aporte monetario.

1.3 Mecanismos innovadores

1.3.1. La descentralización de las acciones



Instituciones participantes - roles

• INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

- * **Organismo financiero y auditor del programa en los aspectos contables, técnicos y sociales.**
- * **Asesorar a las entidades intermedias y municipios .**
- * **Promover mediante estímulos, asesoramientos y franquicias, la presencia activa del sector privado en la atención de las necesidades de la población en materia de vivienda, urbanización, infraestructura, servicios, equipamiento comunitario.**
- * **Planificar e instrumentar la ejecución de operatorias habitacionales, implementando líneas de créditos con destino a la construcción, adquisición, ampliación y/o refacción de viviendas**
- * **Difundir en la comunidad las alternativas tecnológicas, financieras y socio-organizativas más adecuadas para los programas de vivienda social.**
- * **Realizar gestiones tendientes a la obtención de recursos de origen provincial, nacional o internacional, estatales o privados.**
- * **Distribuir los fondos entre los municipios, en función de la disponibilidad financiera y presupuestaria provincial, de los compromisos asumidos anualmente por los municipios y de la cupificación departamental por operatorias.**

• MUNICIPALIDADES

Asumen las tareas de asesoramiento y evaluación de los proyectos y organizador social de la comunidad con funciones de:

- evaluar los proyectos y priorizarlos,
- otorgar la aptitud técnica y social de los emprendimientos.
- aprobar el cronograma financiero en función del cupo,
- certificar el avance de obra y control del destino de los fondos.

• BANCO DE PREVISION SOCIAL

- * **Administrar la cartera emergente de los créditos asignada a cada municipio, como así de la administración financiera de los fondos y partidas asignadas a ese efecto.**

- * **Evaluar solicitudes de créditos y su otorgamiento según operatorias y normativas vigentes.**
- * **Efectuar el recupero de las cuotas de las viviendas adjudicadas o a adjudicar, haciendo el seguimiento de los morosos y las actuaciones administrativas y legales que permitan la regularización de los mismos.**
- **ENTIDADES INTERMEDIAS**
 - * **Ejecutar el emprendimiento, asumiendo las responsabilidades técnica, legal, administrativa que le correspondiera.**
 - * **Adjudicar las viviendas, conforme a la normativa resol. N° 406/88**
 - * **Otorgar escrituras de hipotecas sobre el inmueble en el cual se desarrolle el emprendimiento.**

1.3.2 . el Consejo Provincial de la Vivienda

Paralelamente, y a los efectos de la instrumentación de éstos principios, se crea el **Consejo Provincial de la vivienda**, Decreto N° 3462/92 el cual se integra con:

- **Ministro de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda,**
- **Ministro de Cooperación y Acción Solidaria,**
- **Ministro de Economía,**
- **Intendentes Municipales,**

Al incorporar los Ministerios de Economía y de Acción Solidaria, se crea una nueva instancia de coordinación a nivel provincial que integra la política habitacional a las necesidades emergentes de los distintos sectores de la sociedad mendocina.

Las funciones del Consejo son:

- **la promoción de políticas ante el Poder Ejecutivo acorde con las necesidades emergentes de los distintos sectores de la provincia.**
- **proponer nuevas alternativas para mejorar la atención de la demanda.**
- **cupificar departamentalmente, las líneas de crédito a otorgarse en atención a las necesidades reales , estructurales o puntuales de cada uno de ellos.**

- decidir los destinos de los créditos o cupos no utilizados por cada departamento, así como el de los nuevos recursos que se obtengan
- aprobar su reglamento interno de funcionamiento respetando al Ministerio de Medio Ambiente Urbanismo y Vivienda como canal natural de diálogo y comunicación con el Poder Ejecutivo.
- instruir al organismo ejecutor de la política habitacional sobre las medidas a adoptar para la adjudicación de créditos o soluciones habitacionales, así como las informaciones a suministrar para la toma de decisiones.
- la ejecución de las políticas habitacionales del gobierno estarán a cargo del IPV, el cual actuará como Secretario ejecutivo del Consejo.

1.3.3. La cupificación de los fondos a los municipios

Los fondos existentes actualmente, se distribuyen según cupos fijados a cada municipio y por operatoria (resolución nº 532/93) ., según los siguientes porcentajes:

| DEPARTAMENTO | 1993-1994 |
|----------------|-------------|
| CAPITAL | 6,26 % |
| GENERAL ALVEAR | 2,95 % |
| GODOY CRUZ | 11,60 % |
| GUAYMALLEN | 15,60 % |
| JUNIN | 2,42 % |
| LA PAZ | 0,51 % |
| LAS HERAS | 10,01 % |
| LAVALLE | 2,62 % |
| LUJAN DE CUYO | 6,15 % |
| MAIPU | 11,20 % |
| MALARGUE | 1,56 % |
| RIVADAVIA | 3,77 % |
| SAN CARLOS | 2,26 % |
| SAN MARTIN | 6,43 % |
| SAN RAFAEL | 11,35 % |
| SANTA ROSA | 1,04 % |
| TUNUYAN | 2,82 % |
| TUPUNGATO | 1,45 % |
| | <hr/> 100 % |

Para la distribución de los porcentajes se han utilizado los resultados del Censo de población y vivienda del año 1991, en el convencimiento de que son los datos más recientes y objetivos para medir el déficit habitacional en la provincia..

Anualmente, se determinan los fondos que pueden ser asignados al sistema de cupificación, distribuyéndose según los porcentajes acordados.

De todas formas, y de acuerdo con el seguimiento y monitoreo de la utilización de los mismos, que realizará cada municipio en coordinación con las auditorías que realiza el Instituto de vivienda, el Consejo Provincial de la vivienda elabora la cupificación correspondiente al año próximo.

La ventaja fundamental del sistema de cupificación consiste en un asignación de recursos estables para cada programa, de manera tal que permite a los sectores involucrados trabajar en un contexto de orden y previsión presupuestaria que afianza los mecanismos de descentralización y desestatización , evitando que la distribución de los recursos disponibles se realice de manera discrecional o atienda a intereses extraños a las necesidades de la población.

1.4 Nuevas operatorias

Programa Municipios y Desarrollo Comunitario

Resoluciones IPV, N°s, 531,532 y 533/93.

Asigna recursos para la promoción y ejecución de proyectos habitacionales, con destino a sectores sociales de bajos ingresos, organizados en entidades intermedias, para:

- contribuir al desarrollo comunitario , a partir de la organización y participación de los demandantes promovidos por los municipios.
- contribuir a la generación de mano de obra, capacitación y actividades que tiendan al desarrollo integral de las comunidades.

Instituciones participantes / roles

- **INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA**
 - es el organismo financiero y auditor del programa en los aspectos contables, técnicos y sociales.
 - asesor de las entidades intermedias y municipios .
- **MUNICIPALIDADES**
 - planificador territorial y organizador social de la comunidad con funciones de:
 - evaluar los proyectos,
 - priorizarlos,
 - otorgar la aptitud técnica y social,
 - aprobar el cronograma financiero en función del cupo,
 - certificar el avance de obra y control del destino de los fondos.
- **BANCO DE PREVISION SOCIAL**
 - mandatario del IPV,
 - administra la línea de crédito asignada a cada municipio contra orden autorizada del mismo
 - efectúa el recupero de las cuotas de los beneficiarios.

- **ENTIDADES INTERMEDIAS**
 - ejecutoras del emprendimiento, asumiendo las responsabilidades técnica, legal, administrativa que le correspondiera.
 - adjudicación de las viviendas, conforme a la normativa vigente(resolución N° 406/88
 - otorga escritura de hipoteca sobre el inmueble

Aspectos técnicos financieros

- se debe concretar el convenio entre la municipalidad y la entidad interviniente en cada proyecto habitacional. En el mismo se fija el número y tipo de las soluciones habitacionales, el presupuesto detallado de la inversión a realizar , las prestaciones a que se comprometen cada una de las partes, el plazo de ejecución del proyecto, los conceptos por los que se autorizan los desembolsos y el sistema de entrega y recupero de los fondos. La entidad es responsable de la ejecución de las obras el sistema de administración.

Como modalidad operativa, se incluyen los siguientes subprogramas:

- I LOTES Y SERVICIOS**
 - I.a. compra de terrenos
 - II.b. obras de urbanización
 - III.c. infraestructura de servicios

- II CONSTRUCCION DE VIVIENDA EVOLUTIVA**
 - II.A. núcleo húmedo
 - II.b. vivienda cáscara
 - II.c. vivienda mínima

- III TERMINACION DE VIVIENDAS**

Los emprendimientos se cofinancian según los siguientes porcentajes.

| Sub Programas | Importe tope financ. | Cofinanciación Nº de meses | % mín | cuota mínima | Reembolso Nº máximo de meses | Cuota mínima | a partir de |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------|--------------|---------------------------------|--------------|------------------------------|
| Lotes y servicios | 3.000 | 12 | 12 | 30 | 100 | 38 | al finalizar cuota cofinanc. |
| Construcción Vivienda Evolutiva | 8.000 | 36 | 22,5 | 50 | 240 | 57 | " |
| Ampliación | 2.500 | 6 | 12 | 50 | 50 | 56 | " |
| Lotes y Servicios | 11.000 | 44 | 20 | 50 | 300 | 70 | " |

Programa desarrollo del habitat rural

Dirigido a dar respuesta a los habitantes de las zonas rurales de la provincia.

Características del crédito:

- * se otorgan en forma individual o a entidades intermedias.
- * el destino puede ser :
 - la construcción (en este caso se concede un crédito hipotecario)
 - ampliación o refacción de viviendas.
- * Los pobladores rurales son responsables de la ejecución de la obra y deciden si ejecutan la obra por contratación o en forma directa.
- * Los préstamos son flexibles y de hasta 12 años con cuotas de amortización que no superan los 30 pesos. Una vez otorgado el préstamo, los beneficiarios tienen nueve meses para iniciar la obra. A la terminación recién pagan las cuotas.
- * La efectivización y cobro de los créditos se realiza a través de dos bancos oficiales de la Provincia (Mendoza y Previsión Social)
- * para construcción se otorga \$9.000 y para refacción \$ 2.500.
- * El municipio es el organismo responsable de priorizar los créditos, de asesorar, evaluar e inspeccionar las obras.

Condiciones para acceder al crédito:

- * ser productores, prestadores de servicios, profesionales, comerciantes, empleados públicos o trabajadores independientes que estén radicados en la zona o tengan una actividad permanente.
- * acreditar la propiedad de los terrenos y la posibilidad de pagar las cuotas.

1.5 Antiguas operatorias

Si bien las principales operatorias son las que anteriormente se han detallado, aún existen compromisos asumidos con entidades enmarcadas en operatorias antiguas que deben ser ejecutadas.

Entre ellas podemos citar las siguientes:

Programa Cofinanciación 202/203 (entidades intermedias y empresas)

Características

Destinadas a emprendimientos presentados en conjunto por entidades intermedias y empresas constructoras. Se han firmado los convenios y se encuentran en ejecución por este programa 769 viviendas. El monto del crédito por vivienda otorgado por el IPV en 1993, alcanza a \$ 5.000.

PLAN SOL (operatoria de créditos individuales con ahorro previo para la construcción, completamiento y ampliación de viviendas)

Características

- * Para propietarios que deseen construir o refaccionar sus viviendas.
- * Crédito cofinanciable c/ahorro previo, conformando grupos de ahorristas.
- * Los créditos oscilan entre los \$ 6.000 y \$ 20.000
- * Los suscriptores se integran en círculos cerrados y pagan cuotas mensuales consecutivas de ahorro previo hasta la adjudicación, momento en que comienzan a abonar las cuotas del préstamo.
- * Los créditos se adjudican mensualmente, en cada uno de los grupos constituidos, por sorteo (2) o por licitación (2).
- * Los créditos se otorgan a través del banco de previsión social, el banco de provincia

Cofinanciación

(por administración)

Características

- Dar asistencia financiera parcial a emprendimientos habitacionales, de urbanización, infraestructura, viviendas y obras complementarias., para sus asociados.
- El monto del crédito por vivienda asciende a \$ 8.000.
- La operatoria tiene como condición para la obtención del crédito , el ahorro previo y/o la cofinanciación.

Aspectos legales /administrativos/de gestión / adjudicación / sociales

- Los preadjudicatarios y adjudicatarios deben aportar el saldo del financiamiento que resulte necesario (que no puede ser menor que el 50 % del valor de la vivienda) ni superior al 75% de la misma. Las cuotas mínimas son de \$ 100 mensuales. Está dirigido a sectores con ingresos promedios mensuales de \$ 1200.
- Las entidades asumen la total responsabilidad técnica, legal, social, administrativa y contable, como así también se hacen cargo de todas las gestiones necesarias para la concreción de los emprendimientos que promuevan.
- También se ocupan de :
 - captar la demanda,
 - asesorarla sobre sus derechos y obligaciones,
 - promover e instrumentar la participación en la gestión del emprendimiento,
 - controlar que los predjudicatarios cumplan con los requisitos establecidos
 - adjudicar las unidades conforme a las reglamentaciones del IPV.
 - contratar los profesionales y especialistas de cada área para la ejecución
- será responsable de la recaudación de los aportes de los futuros adjudicatarios hasta la finalización de las obras y la constitución de las respectivas escrituras e hipotecas individuales.

- abrir en el Banco de Previsión Social S.A., una caja de ahorro, donde se depositará la recaudación de los futuros adjudicatarios y se acreditarán las cuotas del préstamo.

Aspectos técnicos

- Los emprendimientos serán libremente propuestos por las entidades, pudiendo incorporarse en ellos unidades no asistidas financieramente, de libre disponibilidad (viviendas adicionales, de iguales o dif. características, cocheras, comercios, etc.)
- La entidad debe ser propietaria de los terrenos donde se ejecutará el emprendimiento, los que deben ser aptos técnica y urbanísticamente y contar con las correspondientes factibilidades para la provisión de servicios e infraestructuras
- Los terrenos se hipotecarán en primer grado a favor del IPV, hasta que se concrete la totalidad de las escrituras e hipotecas individuales a favor del IPV.

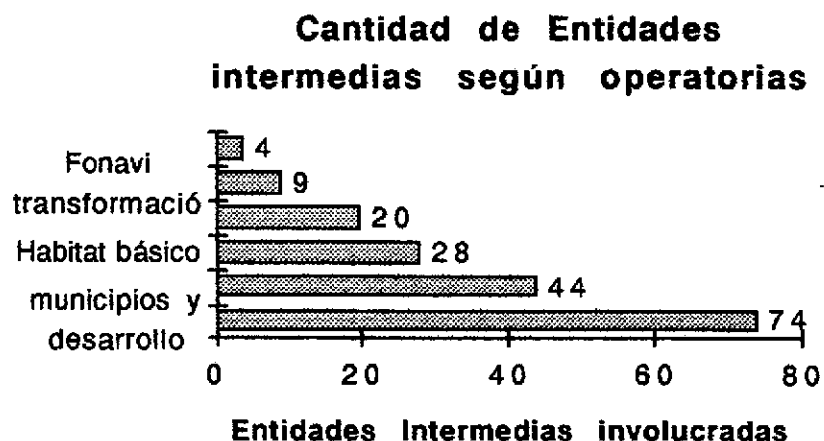
Aspectos financieros

- Cada propuesta debe contemplar su propio plan financiero y de obra.
- El tipo (suscripción, posesión, semestral, anual, etc.), número y montos de las cuotas lo establecerá cada entidad en acuerdo con sus socios, de modo que las mismas no afecten más del 20% del ingreso del suscriptor y/o de su grupo familiar.
- El crédito será reintegrado en cuotas mensuales y consecutivas en un plazo no mayor de 10 años, a partir de la firma del convenio de la entidad con el IPV
- Para los emprendimientos de obras de infraestructuras y urbanización, el plazo de amortización no debe exceder de los 36 meses.
- se aplica un interés del 8% anual, a partir de la adjudicación individual, sobre el monto del crédito otorgado, por el sistema de amortización francés con cuotas constantes.
- El IPV, abonará al banco en concepto de gastos por la administración del sistema el 1% de los montos prestados durante el período de obra. Estos gastos serán incorporados al capital prestado y en la cuota de amortización que pagará cada adjudicatario, reintegrados al IPV.

Programa Fonavi transformación**Características**

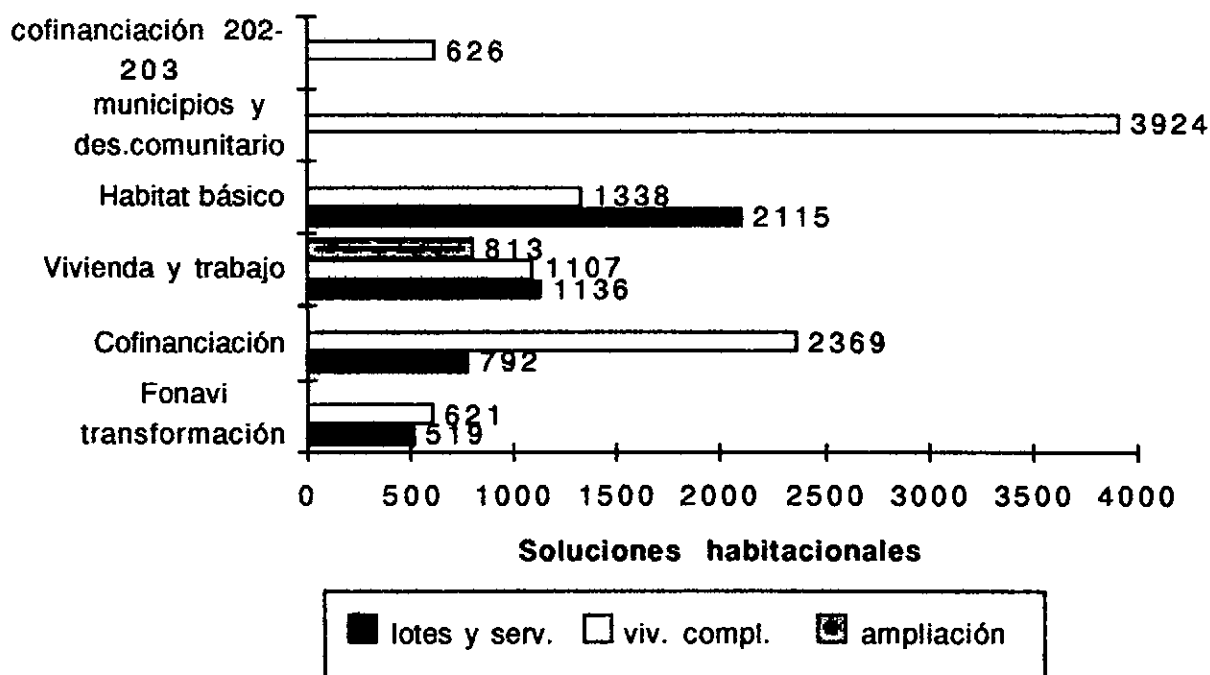
- * a partir de la imposibilidad de actualizar costos (ley de convertibilidad), se convirtió en una operatoria de cofinanciación.
- * sistema de cofinanciación mediante convenios en donde:
 - las entidades intermedias se hacen cargo de:
 - terreno
 - director técnico.
 - documentación técnica original aportada por el IPV y adaptada según los nuevos convenios.
 - las empresas constructoras son fiadoras
 - el IPV realiza las auditorías.
- * cada entidad es responsable de presentar las actas de asamblea, lista de adjudicatarios, hipoteca a favor del IPV.
- * el IPV cofinancia hasta el 80 % de las obras.
- * existe variedad de proyectos y diversidad de superficies y terminaciones, con una superficie promedio de 45 m². Los niveles de terminación son sin colocación de revestimiento ni pinturas.
- * las entidades agrupan principalmente a población rural que incluye obreros y contratistas como a asalariados provenientes del sector servicios, con ingresos promedios de \$ 500 .Deben cumplir con los requisitos tradicionales del Fonavi.

Actualmente, los programas que se están implementando en la provincia de Mendoza involucran a 179 entidades intermedias (municipios y organizaciones de la comunidad), cuya distribución por operatoria puede apreciarse en el siguiente gráfico.



Debemos considerar también que no todas las operatorias son para construcción de vivienda completa (como lo era la operatoria de demanda libre) por lo que se señalan en el gráfico que sigue la distribución de tipo de soluciones habitacionales por programa .

Soluciones habitacionales según programas



En anexo 1 , detalle y localización de los proyectos realizados en cada operatoria.

1.6 Transformación institucional

En el marco de la nueva política habitacional instrumentada en razón del acuerdo de 1992 y de la ley federal Nº 24.464, fue una **decisión efectiva del gobierno provincial** alcanzar la transformación total de la estructura formal del organismo. A partir de ésta decisión y considerando

- Que la provincia de Mendoza ha desarrollado una clara y pujante política habitacional dirigida hacia la comunidad,
- Que resulta indispensable instrumentar operatorias destinadas a dar soluciones habitacionales optimizando el uso de los recursos a través de financiamiento que contemplen el ahorro genuino de quienes serán cofinanciantes y beneficiarios.

- Que atendiendo a las nuevas normativas legales , se hace necesario adoptar **nuevos emprendimientos destinados a la construcción de viviendas y soluciones habitacionales dirigidos a las personas individuales, entidades intermedias, empresas constructoras, municipios, sectores rurales y cualquier otro sector de la sociedad.**

A partir de los principios antes señalados el Instituto de vivienda deja de :

- **licitar**
- **construir**
- **adjudicar**
- **cobrar cuotas**

para cumplir con nuevas roles y funciones:

- **Generar nuevos recursos**
- **Evaluar las políticas habitacionales**
- **Realizar auditorías de todos los componentes del sistema**
(banco / municipios / entidades intermedias)
- **Asesorar a entidades intermedias y municipios.**
- **Difundir resultados de investigación, docencia, etc..**

Estos nuevos roles y funciones se han instrumentado a través de la resolución N° 856/94, que aprobó la refuncionalización del Instituto provincial de la Vivienda, cuya nueva estructura se compone de la siguiente manera:

Areas con dependencia directa del Directorio:

- I. **Area Investigación y Difusión**
- II. **Area Asesoramiento y evaluación de operatorias**
- III. **Area Ingeniería Financiera**
- IV. **Area Secretaría Técnica y Auditoría**
- V. **Area Secretaría Administrativa**
- VI. **Area Seguimiento de Gestión**

Asimismo, dependen del Directorio las siguientes funciones primarias:

- I. Departamento Administración
- II. Informática

A partir de ello , el decreto antes aludido faculta entre otros aspectos, al Instituto provincial de la vivienda a:

- Art.1º.** Disponer de fondos para financiar emprendimientos habitacionales, su urbanización e infraestructura, equipamientos comunitarios y obras complementarias, las siguientes líneas de créditos:
- individuales
 - entidades intermedias
 - empresas
 - vivienda rural
 - municipios y empresas del Estado.
- Art.2º.** Delegar en el Banco de previsión Social S.A., las funciones de:
- administración de la cartera emergente de los créditos antes citados.
 - administración financiera de los fondos y partidas asignadas a ese efecto.
 - evaluación de las solicitudes de crédito y su otorgamiento.
 - efectuar el recupero de las cuotas de las viviendas adjudicadas o a adjudicar por parte del IPV.
 - efectuar el seguimiento de los morosos , realizando las actuaciones administrativas y legales que permitan su regularización.
- Art.3º.** Todas las operatorias deberán prever el ahorro previo y / o la cofinanciación.
- Art.4º.** Los créditos para la instrumentación de programas de erradicación de villas, serán otorgados a entidades intermedias del lugar, pudiendo ser destinatario el municipio, en cuyo caso será el responsable de la administración de los fondos.

En consonancia con la nueva estructura se promovió, a través del mismo decreto, la reubicación del personal “ sobrante” , en otras dependencias del Gobierno Provincial, (ejecutivo, legislativo, judicial), en razón de las funciones que se han delegado de 370 empleados originalmente, actualmente cuenta con 105 agentes.

Esta reubicación ha sido posible gracias a el ordenamiento administrativo existente en la provincia en cuanto a niveles salariales más o menos similares y, a la firme decisión del Poder Ejecutivo, ya que se promovió dentro de todas las dependencias que componen la administración pública, la realización de un relevamiento para detectar organismos que tuvieran necesidades de personal a fin de generar una demanda al IPV. De igual forma, se realizó en el instituto , un registro del personal a reubicar de acuerdo al perfil del agente. Con el fin de minimizar los problemas propios de toda etapa de transición, el traspaso de personal no ha sido traumático, ya que se ha promovido

1º) la reubicación de aquellos agentes que encontraron donde irse por sus propios medios o relaciones,

2º) se ha asegurado el nivel salarial del agente reubicado por dos años a partir de su reubicación.

Finalmente, se instrumenta la Regularización Dominial del parque habitacional mendocino en el marco de la ley Provincial Nº 6194 de noviembre de 1994, la que en sus 25 artículos estipula los pasos a seguir para su regularización. Es de destacar que, la existencia de una ley provincial ordenando los procedimientos reduce en gran medida los inconvenientes que se han presentado en otras jurisdicciones cuando el organismo ha intentado proceder a la regularización de oficio del parque habitacional. (se adjunta ley como anexo 2 , y normas que reglamentan la nueva política habitacional como anexo 3)

2. Provincia de Entre Ríos

2.1. Antecedentes

El Instituto de Planeamiento y Vivienda de Entre Ríos, es un organismo creado por la Ley Provincial Nº 4167/58, con el objeto de receptor y canalizar las demandas habitacionales existentes en la provincia, generando programas para satisfacer requerimientos de los sectores con recursos insuficientes, otorgándole autonomía de funcionamiento, estando relacionado con el Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Salud y Acción Social.

Por el Decreto Provincial Nº 371/89 , se aplica una política de descentralización de la gestión del I.A.P.V., creando cuatro Gerencias zonales y un Area de Control de gestión Institucional que se encarga de reveer los procesos internos .

Por la Ley Nº 8.829/94 y a los efectos de regularizar la titularización de los créditos financiados para la construcción de viviendas se autoriza a la Dirección de Catastro a registrar por única vez y por vía de excepción, las mensuras , que el IAPV confeccione en base a los planos conforme a obra, de los complejos habitacionales financiados por el mismo.

Asimismo, se exime del pago de sellado, impuestos, tasas, contribución de mejoras, etc., que se apliquen a los empadronamientos y cambio de titularidad, que tenga por objeto la primera inscripción de la escritura traslativa de dominio a favor de los adjudicatarios, debiendo éstos tener al día el pago de los impuestos, tasas y servicios provinciales o municipales que graven los inmuebles o, obtener facilidades de pago de los mismos.

Actualmente, se encuentra en vigencia la estructura aprobada por la Resolución Nº 176/93 donde se establecen los distintos niveles y funciones. Esta resolución se complementa con la Resolución Nº 428/93, mediante la cual se aprueban las funciones de las regionales Sur, Centro Oeste y Este y con la similar Nº 1614/93, donde se consignan las funciones de la regional Salto Grande.

La planta física actual del organismo es de 1476 m² de oficinas que funcionan en un edificio único, propiedad del IAPV . Debe considerarse también que las cuatro

regionales funcionan en casas alquiladas, con una superficie aproximada de 750 m2. contando a la fecha con 340 agentes.

Actualmente, se encuentra en la Legislatura entrerriana un proyecto de ley de adhesión a la Ley nº 24.464 de creación del Sistema Federal de Vivienda, según la cual se crea el Fondo Provincial de la Vivienda de Entre Ríos (FO.PRO.VIER.) cuya autoridad de aplicación y administración será el IAPV.

El FOPROVIER, se integrará con los siguientes fondos:

- fondos de origen nacional (ley Nº 24.464) que le correspondan .
- fondos de origen provincial, incluyéndose a los recursos provenientes de todas las fuentes de financiamiento a las que se pueda acceder, por lo cual la autoridad de aplicación queda facultada para celebrar operaciones con Entes financiadores públicos, privados o mixtos del ámbito nacional, binacional o internacional que implementen operatorias de financiamiento tales como emisión, suscripción o adquisición de cédulas, obligaciones negociables, canalización de fondos de pensión, convenios fiduciarios, de leasing, etc.

2.2 La nueva política habitacional entrerriana

El Poder Ejecutivo Provincial se ha propuesto reordenar las acciones que en materia habitacional ha estado realizando que como objetivo general se ha planteado una nueva y más amplia política de vivienda con distribución homogénea de las inversiones

Los objetivos institucionales para esta etapa proponen:

1- Descentralización de acciones

Después de veinte años de atender a un solo sector de la sociedad se ha logrado descentralizar y cambiar la tónica , lográndose una una apertura de opciones y una mayor cantidad de respuestas habitacionales

Se ha considerado que la descentralización en asociaciones intermedias y en los municipios como una manera de potenciar las acciones institucionales. Se han transferido la generación, la gestión y ejecución de

los proyectos. El Instituto se ha reservado los roles de elaboración de los programas, el financiamiento y el control de gestión.

2- Optimización de recursos

El promedio anual de los últimos quince años ha sido de aproximadamente 1220 viviendas/año. Con el nuevo esquema , en el año 1993, se ha casi triplicado dicho número.

3- Concientización de usuarios del sistema

Se ha elaborado un programa para lograr el aumento de la recaudación. Para ello, se han previsto varias etapas. La primera consiste en la información de las deudas y planes de pago a cada adjudicatario. La segunda etapa, consiste en el envío de intimaciones a aquellos adjudicatarios que no han respondido. La tercera y última etapa, llega hasta la resolución de desadjudicación, si las anteriores no han dado resultado o los fundamentos esgrimidos para la falta de pago no son válidos. se ha logrado con este mecanismo aumentar el recupero de cuotas de amortización hasta alcanzar un 92% (año 93), cuando históricamente dicho porcentaje fue de 50%.

4- Eficientización de la estructura institucional y extrainstitucional.

Se ha previsto la reestructuración del organismo, incorporando principalmente un área de control de gestión institucional que se encarga de reever y controlar los procesos internos del organismo.

2.3. Mecanismos innovadores

Teniendo como eje estratégico la descentralización en organizaciones intermedias sociales y municipios, se adoptaron mecanismos que permitieran una rápida tramitación de los proyectos, estimándose en tres meses para los proyectos presentados por las entidades más organizadas, seis para las de incipiente organización. (2)

Los mecanismos adoptados pueden sintetizarse en los siguientes:

Paso I. Identificación del proyecto y prefactibilidad

Consiste en la presentación de una planilla síntesis en la que consta todos los detalles técnicos, sociales, económicos que permiten una visualización global del proyecto a encarar y su viabilidad, en cuyo caso se otorga la prefactibilidad.

Paso II. Convenio de ejecución - inclusión en programación

Con la prefactibilidad acordada se firma un convenio de ejecución donde se establecen las condiciones particulares de cada proyecto como así también las obligaciones a cumplimentar por la entidad intermedia, a partir del cual se incluye el proyecto en la programación financiera del organismo.

Paso III. Proyecto ejecutivo y aptitud técnica

Una vez firmado el convenio y con la seguridad de la ejecución del proyecto, la entidad intermedia invierte en la elaboración del proyecto ejecutivo, que una vez concluido y verificado conlleva a la aptitud financiera.

Paso IV. Aptitud financiera y desembolsos

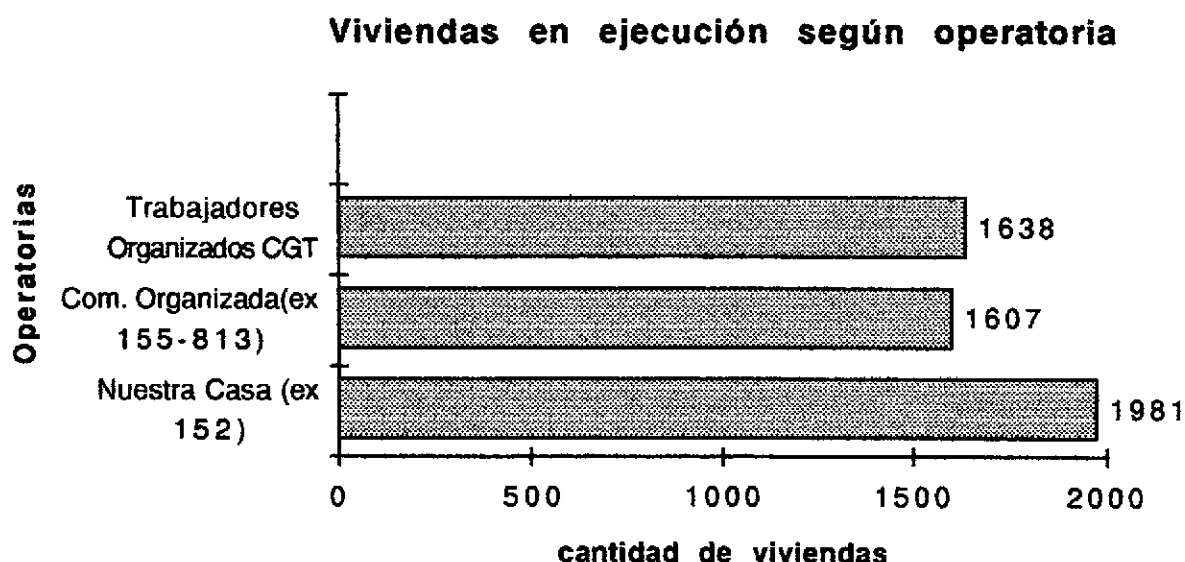
Concluidos los pasos anteriores se verifica la programación emitiéndose la aptitud financiera del proyecto y el inicio de los desembolsos.

2.4 Principales operatorias

Con fecha 30 de enero de 1996 el IAPV aprobó la resolución de Directorio N° 0114, que aprobó el PLAN DE REACTIVACION Y EMPLEO, "CRECER CON VIVIENDAS", integrado por los siguientes Programas Habitacionales, encuadrados en el articulado de la nueva ley Federal de vivienda N° 24.464:(anexo 6)

- Crecer con las Organizaciones
- Crecer con la Comunidad
- Crecer con los Trabajadores
- Crecer con la Familia Urbana
- Crecer con la Familia Rural
- Crecer con el Banco Hipotecario Nacional
- Crecer con vivienda digna
- Crecer con Tierra y Servicios
- Crecer-Subsidios.

Actualmente, se están reconvirtiendo los programas que fueron presentados con anterioridad a dicha resolución, razón por la cual también, se registran antecedentes de proyectos en ejecución en solamente tres de los programas vigentes , según el siguiente detalle:



Programa Crecer con las Organizaciones**Objetivo**

Promover el ahorro popular y la inversión privada, orientándolos a la construcción de viviendas a través de entidades intermedias, públicas o privadas, con o sin fines de lucro.

Destinatarios

grupos familiares, nucleados en entidades intermedias, que no posean vivienda propia y acrediten ingresos mensuales entre \$ 800 y \$ 1500.

Actores intervinientes

IAPV, entidades intermedias y beneficiarios

Financiamiento

Aporte del IAPV, hasta \$ 20.000 por vivienda de dos dormitorios y hasta \$ 25.000 por vivienda de 3 dormitorios. El aporte de los beneficiarios: mediante ahorro previo deberá acreditar un mínimo del 25% de la inversión a realizar, en un plazo de 15 y 36 meses.

Desembolsos

Mediante certificados mensuales de acuerdo al avance de obra

Plazo de amortización

Hasta 15 años con una tasa del 12% anual, sistema de amortización francés.

Valor aproximado de la cuota mensual

\$ 250 para vivienda de dos dormitorios y \$ 315 para viviendas de tres dormitorios.

Garantías

Antes de iniciar la obra se suscribe un convenio fiduciario, oportunidad en la que la entidad deberá contar con el terreno debidamente escriturado.

Viviendas a ejecutar por proyectos

Entre 10 y 50 unidades, pudiendo ser de tipo individual o colectivas de planta baja y hasta dos pisos altos.

Entrega de viviendas

Finalizada la obra se constituirán hipotecas en primer grado por cada unidad habitacional a favor del IAPV.

Elaboración del proyecto

La realización del mismo estará a cargo de la Entidad a través de profesionales habilitados al efecto, o por convenio de asistencia técnica con el IAPV.

Ejecución de la obra

La entidad selecciona y propone al IAPV la empresa encargada de ejecutar la obra. El instituto luego de efectuar la evaluación pertinente, suscribirá el contrato de locación de obra respectivo.

Responsable del emprendimiento

La entidad intermedia, la empresa constructora y los profesionales intervinientes.

Programa Crecer con la Comunidad**Objetivo**

Posibilitar la construcción de conjuntos habitacionales a través de la acción mancomunada entre el IAPV, municipios, Juntas de Gobierno y/o Entidades intermedias

Destinatarios

Grupos familiares que no posean vivienda propia con ingresos mensuales de hasta \$ 1.000

Actores intervinientes

IAPV, entidades intermedias y/o entidades intermedias

Financiamiento

Aporte del IAPV, hasta \$ 10.000 por vivienda, más \$ 500 para gastos de la entidad y el IAPV

El aporte del municipio o entidad : \$ 2.500 por unidad habitacional.

Plazo de amortización

Hasta 15 años con tasa del 12% anual, sistema de amortización francés.

Valor aproximado de la cuota mensual

\$ 126 (sin subsidio)

Garantías

Antes de iniciar la obra se suscribe un convenio fiduciario y/o hipoteca según corresponda, oportunidad en la que la entidad deberá aportar el terreno debidamente escriturado.

Viviendas a ejecutar por proyectos

Entre 5 y 50 unidades.

Entrega de viviendas

Finalizada la obra se constituirán hipotecas en primer grado por cada unidad habitacional a favor del IAPV.

Elaboración del proyecto

La realización del mismo estará a cargo de las Entidades a través de profesionales habilitados para ello, o por convenio de asistencia técnica con el IAPV.

Ejecución de la obra

El municipio o la entidad selecciona y propone (quién construirá) al IAPV. El instituto realizará el estudio de la propuesta y antecedentes y firmará el contrato. LA responsabilidad por la elección será del municipio o entidad intermedia. En el caso en que construya el municipio, el IAPV realizará, con el mismo un convenio para la construcción.

Responsable del emprendimiento

El municipio o la entidad intermedia, la empresa constructora y los profesionales intervinientes.

Programa Crecer con los Trabajadores**Objetivo**

Posibilitar la construcción de conjuntos habitacionales a través de la acción conjunta del IAPV, y de los trabajadores desde sus asociaciones gremiales

Destinatarios

Grupos familiares de trabajadores que no posean vivienda a propuesta de las Asociaciones Gremiales.

Actores intervinientes

IAPV, y Asociaciones Gremiales

Financiamiento

Créditos a corto plazo.pio o entidad : \$ 2.500 por unidad habitacional.

Subprogramas

- 1) C.G.T.-Gobierno de la Provincia de Entre Ríos
- 2) C.G.T-B.H.N.-I.A.P.V.

Características

Con titulización a través del Banco Hipotecario NAcional

Fondos

Se obtienen de la financiación de la cartera hipotecaria del plan CGT-Gobierno de Entre Ríos

Programa Crecer con la Familia Urbana
Subprograma "Crédito Individual"

Objetivo

Atender las demandas individuales de construcción de viviendas nuevas

Destinatarios

Familias que no posean vivienda, que sean titulares de un terreno, cuyos ingresos no ingresos mensuales no superen los \$ 1.500

Actores intervinientes

IAPV, y futuros beneficiarios.

Financiamiento

Aporte del I.A.P.V, hasta \$ 10.500 por vivienda,(\$10.000 p/viv y \$ 500 para proyecto y gastos) en tres desembolsos según avance de obra certificado.

Plazo de amortización

Hasta 15 años con una tasa del 12% anual, sist. de amortización francés.

Valor aproximado de la cuota mensual

\$ 126

Garantías

Antes de iniciar la obra se suscribe una hipoteca de primer grado a favor del IAPV debiendo aportar el beneficiario el inmueble debidamente escriturado.

Elaboración del proyecto

La realización del mismo estará a cargo del beneficiario del crédito a través de profesionales habilitados para ello. a su vez el IAPV cuenta con prototipos a los cuales puede acceder el solicitante

Responsable del emprendimiento

El beneficiario y los profesionales intervinientes.

Programa Crecer con la Familia Rural**Objetivo**

Atender la demanda individual de construcción de viviendas nuevas para el sector rural

Destinatarios

Familias rurales que no posean vivienda propia, que sean titulares dominiales de un lote con ingresos de hasta \$ 1.500

Actores intervinientes

IAPV y futuros beneficiarios

Financiamiento

Aporte del IAPV, hasta \$ 10.000 por unidad habitacional, más \$ 500 para gastos en tres desembolsos según avance de obra certificado

Plazos de amortización

Hasta 15 años con tasa del 12% anual, sistema de amortización francés.

Valor aproximado de la cuota mensual

\$ 126

Garantías

Antes de iniciar la obra se suscribe una hipoteca de 1 er. grado a favor del IAPV, el beneficiario debe aportar el terreno escriturado.

Elaboración del proyecto

La realización del mismo estará a cargo del beneficiario del crédito a través de profesionales habilitados. El IAPV cuenta con prototipos.

Responsable del emprendimiento

El beneficiario y los profesionales intervinientes.

Programa Crecer con el Banco Hipotecario Nacional**Objetivo**

Cubrir parte del financiamiento a corto plazo (durante la obra) de las operatorias de titulación y créditos fiduciarios del B. H. N.

Destinatarios

Entidades intermedias que cuenten con proyectos registrados en el BHN a través de una originante en las operatorias Titulación- Módulo I

Requisitos

- 1) Proyectos registrados en el BHN con las siguientes alternativas
 - a) proyectos declarados de interés por el IAPV
 - b) proyectos con factibilidad técnica y financiera del IAPV.

Características financieras

El IAPV, aporta hasta un 40% del valor del emprendimiento completo (terreno, viv. e infraestructura) y lo recupera con la titulación del mismo.

Valores Máximos

- por superficie cubierta \$ 700 el m²
- de la vivienda de 2 dorm. hasta \$30.000, de 3 dorm. hasta \$35.000

Plazo de amortización

Contra titulación

Tasa de Interés

12% anual sobre saldo

Garantías

Aval bancario

Observación

La programación de la obra será plurianual.

Programa Crecer con Vivienda Digna**Objetivo**

Posibilitar el acceso a la vivienda a los sectores de muy escasos recursos cuya situación habitacional es deficitaria , otorgando asistencia financiera y técnica para construir un prototipo básico

Destinatarios

Familias que poseen vivienda irrecuperable , urbano como rural.

Aporte del I.A.P.V.

\$ 2.000, en tres desembolsos, según avance de obra certificado.

Aporte del municipio

\$ 1000

Solicitante

Puede ser el municipio, entidad u organización comunitaria o individual

Condiciones técnicas de los terrenos

El terreno deberá contar con las condiciones mínimas que garanticen la habitabilidad. Si se trata de terrenos fiscales, el municipio o la provincia deberá iniciar las acciones que conduzcan a la regularización de la tierra.

Prototipo básico

Consta de cocina, baño y ambiente único. Se otorgará proyecto, cómputo y presupuesto.

Trámites que requiere

- 1) Completamiento de la planilla de relevamiento Socio-económico-habitacional, la cual deberá ser constatada y avalada por la Gerencia Regional del IAPV que corresponda.
- 2) En caso de ser aprobada por el Directorio, se notificará a la entidad solicitante, fecha probable de entrega del desembolso.

Programa Crecer con Tierra y Servicios**Objetivo**

Posibilitar la regularización de asentamientos precarios y urbanización de tierras, proveyendo el Saneamiento legal y los servicios de infraestructura básicos.

Destinatarios

Familias de escasos recursos que se encuentren asentadas irregularmente en predios fiscales o de particulares. Municipios, entidades intermedias en general, juntas de gobierno, organizaciones comunitarias que cuenten con tierras.

Actores intervinientes

IAPV, Municipios, Juntas de gobierno, organizaciones comunitarias, vecinales, entidades intermedias en general.

Financiamiento

El IAPV, aportará un crédito de corto plazo de hasta \$ 1.500 por lote para urbanización de tierras. En los casos de asentamientos irregulares el IAPV prestará la asistencia técnica, legal y financiera para la regularización de la tierra.

Plazo de amortización

Hasta 24 meses al 12% anual, para el caso de la urbanización con sistema de amortización francés. en los asentamientos irregulares se establecerá según cada caso particular.

Garantías

Al inicio del desembolso se constituye una hipoteca de primer grado a favor del IAPV cuando se trata de urbanizaciones.

Programa Crecer - Subsidios

Objetivo

Cubrir la brecha entre la capacidad de pago de la familia y el costo de la cuota de la vivienda para el Programa "Crece con la Comunidad"

Características

El subsidio será otorgado con criterios transparentes los que serán explicitados por Resolución individual o grupal del IAPV para cada familia según resulte del Diagnóstico Social.

*** Para ello se deberá estudiar en cada caso:**

- la causa que origina el subsidio
- el tiempo por el cual se prevee el subsidio
- el porcentaje de la cuota que cubre

*** por lo tanto:**

- el monto varía para cada familia según la necesidad
- se otorga por un plazo de seis meses
- en el recibo de la cuota se explicitará en monto que el Estado subsidia,

*** Condiciones:**

- que se solicite el subsidio
- constituir grupo familiar calificado para ingresar al programa.
- Deberá mantener actualizada la encuesta social la que tendrá carácter de declaración jurada renovable cada seis meses.
- No superará el 15% del monto total del recupero mensual para el grupo

SUBSIDIOS

| Ingreso grupo familiar | % máximo de afectación del ingreso | % máximo subsidio expl de la cuota |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| \$ 300 / \$ 500 | 10 % | 70 % / 40 % |
| \$ 501 / \$ 800 | 15 % | 40 % / 0 % |
| \$ 801 / \$ 1000 | 20 % | 0% |

2.5 Transformación Institucional

Actualmente , el IAPV se ha propuesto como objetivo prioritario eliminar el déficit habitacional en la provincia en tres períodos de gobierno (12 años), estimándose la cantidad de 35.000 viviendas y de 35.000 refacciones necesarias a realizar en dicho período, con un monto aproximado de \$ 900.000.000 pesos (\$ 300.000.000 pesos por período). (3)

Para paliar el crecimiento vegetativo provincial, el Estado debe aportar anualmente una cantidad aproximada de 1.000 viviendas lo que implica aproximadamente 4000 viviendas por período y \$ 80.000.000 pesos, totalizando por todo concepto, la necesidad de contar con \$ 380.000.000 por período para lograr los objetivos propuestos.

Si consideramos que el IAPV recibe por período del FONAVI la suma de \$ 141.600.000 pesos (2.950.000 por mes) y recupera \$ 24.000.000 (\$ 500.000 por mes), totalizando la suma de \$ 165.600.000 por período, resulta evidente la necesidad de fondos adicionales (\$ 214.400.000 pesos) para el logro de los objetivos propuestos.

Es por ello que el I.A.P.V., se encuentra elaborando un proyecto para implementar un Sistema de Administración y Control que le permita a la institución alcanzar una mayor eficacia, eficiencia y economía en la captación y aplicación de fondos en proyectos de vivienda para familias de escasos recursos.

El mismo persigue los siguientes objetivos específicos:

- * **Generar carteras hipotecarias que permitan ingresos adicionales a través de securitización, créditos contra cartera, emisión de títulos y/o letras hipotecarias.**
- * **Mejorar la gestión de cobro para mejorar los ingresos**
- * **Eficientizar el gasto social a través de un esquema de políticas más racionales y un organismo eficiente,(apuntando a la**

demanda a través del crédito con menores costos según estratificación social) y esquema de subsidios explícitos.

- * Regularizar la escrituración de viviendas en condiciones de suscribir el documento traslativo de dominio.**
- * Solucionar y mejorar la falta de información.**
- * Reorganizar el IAPV para que su sistema administrativo-técnico cumpla eficaz y eficientemente el nuevo rol que establecen las normas dictadas.**

Para ello se propone desarrollar lo siguiente:

Sistema administrativo:

1. Subsistema de Producción de hipotecas
2. Subsistema de postulantes y adjudicatarios
3. Subsistema de Tesorería
4. Subsistema de Contabilidad.

Sistema técnico:

5. Subsistema de planificación y programación de obras
6. Subsistema de evaluación de proyectos de Entidades intermedias y consultoría técnica
7. Subsistema de auditorías y control de obras

Sistema de Control de Gestión:

De todos ellos, se destaca el subsistema de producción de hipotecas, en el entendimiento de que es una de las nuevas funciones que se han incorporado a las actividades de los organismos de vivienda. El mencionado subsistema persigue:

Establecer un subsistema de escrituraciones y constitución de hipotecas sobre la base informativa que proporcione el subsistema de adjudicatarios.

Se esperan alcanzar los siguientes productos:

- manual de instrucciones y procedimientos para la confección de escrituras y constitución de hipotecas.
- manual de instrucciones y procedimientos para los casos de comodato, alquileres, leasing y otras modalidades previsibles.
- plan de regularización de escrituras e hipotecas atrasadas.
- documentos de contratación de profesionales habilitados para la realización de escrituras e hipotecas.

A los efectos de su regularización la cartera se divide en cuatro tipos, a saber:

Cartera vieja:

Se pretende su regularización mediante la identificación de los deudores, la determinación del valor y la evaluación del riesgo financiero de cada deudor, de modo tal de calificar la cartera según estratos o segmentos de atributos similares, proceder a la constitución de hipotecas y al descuento en el mercado financiero específico.

En éste segmento, se encuentran pendientes de regularización alrededor de 14.000 viviendas. Se prevee su su escrituración a través de la contratación de un servicio de escrituraciones a escribanos autorizados (escribanos del registro provincial).

Cartera CGT:

Siendo ésta una cartera nueva bastante homogénea lista para escriturar , se hace necesario la fijación de pautas de escrituración a efectos de lograr el mejor posicionamiento y calificación de las mismas para su posterior negociación. Actualmente, la cartera consta de 2450 viviendas.

Cartera de financiamiento compartido:

Idem anterior, variando la composición de los adjudicatarios . La cartera consta de 1.600 viviendas.

Cartera nueva:

La cartera nueva tiene la potencialidad de generar actualmente una cartera anual de 1.500 hipotecas, las cuáles necesitan normas para su mejor negociación.

A pesar de las intenciones explícitas respecto a los procesos de transformación institucional, es poco lo que en realidad se ha concretado. La mayor adecuación efectuada hasta el momento, se registra en los procesos de descentralización de las acciones puestas de manifiesto a través de las operatorias instrumentadas mediante la Resolución N° 0114 del 30 de enero/96, anteriormente citada.

3. Provincia del Chaco

3.1. Antecedentes

El Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Provincia del Chaco, es un organismo autárquico creado por Ley provincial Nº 2.194, de fecha 2 de diciembre de 1977. Por dicha ley, se definió que éste organismo es el órgano competente en toda la provincia en lo que respecta a la aplicación de la Ley Nº 21.581 , determinando en su artículo 13º que el IPDUV asesora en forma directa al Poder Ejecutivo en materia de política habitacional.

3.2. La nueva política habitacional Chaqueña

Teniendo en cuenta el significativo déficit habitacional que presenta la Provincia del Chaco con una cantidad de 126.159 hogares deficitarios , aproximadamente el 61% de su población, según datos estadísticos de la Subsecretaría de Vivivenda (4), como así también las características del mismo; problemas de infraestructura básica, de ordenamiento y regularización dominial, de inundabilidad, de vulnerabilidad sanitaria, de instalaciones, de materiales, de hacinamiento, etc., el I.P.D.U.V. ha dispuesto la diversificación del tipo de operatorias que instrumenta con el fin de dar una respuesta más adecuada a cada problema. Se ha propuesto:

- * Dar continuidad a las acciones en materia habitacional, priorizando una mayor productividad y eficiencia en la implementación de los programas.
- * Ampliar el espectro de soluciones tendientes a atacar el déficit habitacional, con propuestas más acordes a las necesidades de la población chaqueña.
- * Propender a la descentralización operativa de las distintas operatorias transfiriendo responsabilidades a entidades vinculadas con las comunidades (municipios, cooperativas, entidades sin fines de lucro, etc., estimulando un mejor aprovechamiento de los recursos locales disponibles.
- * Agudizar la capacidad creativa y de gestión, a efectos de la obtención de la mayor cantidad de recursos financieros para la jurisdicción.

3.3. Mecanismos innovadores

3.3.1.El Registro Notarial Especial

Antecedentes

El mecanismo vigente para proceder a la transferencias de dominio a los adjudicatarios de viviendas , desde la creación del IPDUV implicó que, desde el año 1978 al año 1990, se hayan otorgado solamente 513 escrituras traslativas de dominio con una cartera hipotecaria de \$ 8.247.010, 38, las que fueron realizadas por escribanías particulares, en razón de un convenio suscripto en el año 1978 con el Colegio de Escribanos de la Provincia del Chaco, en el cual se fijaban aranceles preferenciales por tratarse de viviendas de interés social.

Sin embargo, el costo de las mismas, más los gastos administrativos derivados de la tramitación, hizo que los beneficiarios no cumplimentaran los trámites requeridos por los escribanos, requiriendo en la mayoría de los casos que el organismo no remitiera sus expedientes a las Escribanías designadas.

A partir de esta situación el organismo vio la necesidad de contar con un instrumento legal institucional que le permitiera confeccionar las escrituras trasativas de dominio, de una manera más ágil y eficiente, evitando de ésta manera, las irregularidades derivadas de la falta de escrituración de las viviendas, a saber:

- El cobro de impuestos inmobiliarios, servicios de agua y tasas por servicios que el organismo está obligado a pagar hasta tanto no transfiera el dominio a sus adjudicatarios. El costo estimado por vivienda por estos conceptos se estima en U\$S 223 anualmente.
- Juicios de escrituración.
- Ventas encubiertas.
- Incumplimiento de los adjudicatarios de sus obligaciones tributarias, (las que normalmente recaen en el titular del bien).
- Juicios de apremio iniciados por los municipios.
- Juicios de usurpación.
- Ocupaciones clandestinas

- Imposibilidad de otorgamiento de financiamiento de otras entidades a adjudicatarios de planes oficiales, ya que éstos no figuran inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Conflictos varios entre supuestos adjudicatarios.
- Evasión impositiva de adjudicatarios, etc.

Se creó así, el Registro Notarial especial, a partir de un proyecto financiado por el Programa de Saneamiento Financiero de las provincias Argentinas, dependiente del Ministerio del Interior. (5)

Instrumentación del nuevo mecanismo de escrituración.

El Registro Notarial Especial fue creado por la Leyes Nº 3.590 (anexo 6) que fue promulgada el 14 de septiembre de 1990, y Nº 3.801 dentro de la estructura orgánica del Instituto con el objetivo de cumplimentar en tiempo y forma con lo normado en el artículo Nº 12 de la ley Nº 21.581, según el cual se obliga a los organismos ejecutores a otorgar las escrituras traslativas de dominio a los adjudicatarios de viviendas, en un plazo no mayor de 6 meses después de la firma de los contratos de adjudicación, y de **abaratar los costos escriturarios**, a fin de permitir la escrituración a favor de las familias de recursos insuficientes.

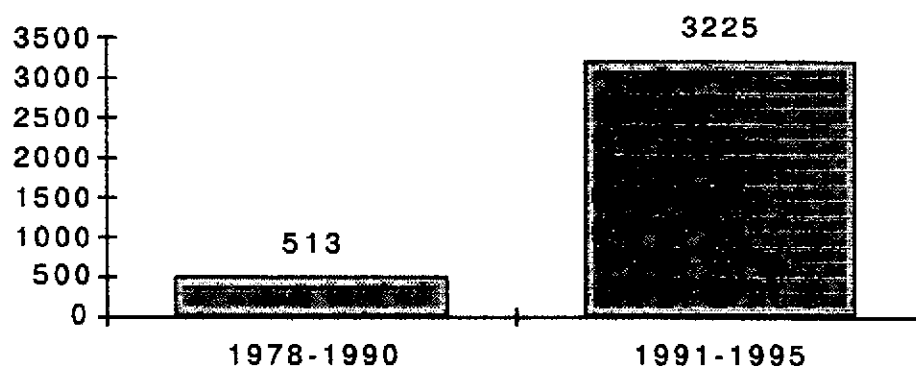
Para su concreción se organizaron los siguientes pasos:

1. afectación de espacio en el organismo (60 m2, aproximadamente).
2. estructuración legal, administrativa y técnica de la Unidad operativa Especial.
3. afectación del personal profesional, administrativo con idoneidad en materia legal e informática.
4. capacitación y perfeccionamiento del personal afectado.
5. coordinación con los organismos relacionados con el tema.
6. evaluación periódica de las acciones desarrolladas por la UOE.

Comenzó a funcionar desde el año 1991, habiendo otorgado desde esa fecha, escrituras traslativas de dominio, según el siguiente detalle :

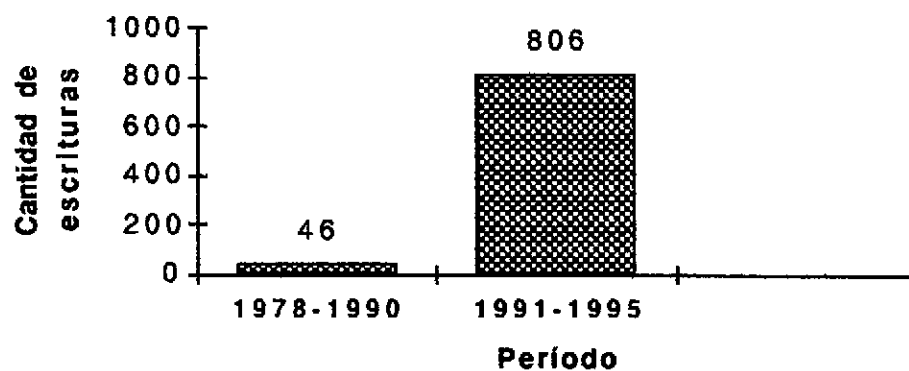
| | | |
|-------|---|--------------|
| * | Escrituras con crédito cancelado: | 2.323 |
| * | Escrituras con crédito vigente: | 902 |
| | Total | 3.225 |
| <hr/> | | |
| * | Cartera hipotecaria DEL IPDUV : \$ 75.476.806,22 | |

Cantidad de escrituras



Como puede apreciarse en el gráfico siguiente, el promedio mensual de otorgamiento de escrituras traslativas de dominio, pasó de un promedio anual de 46 escrituras, previo a la creación del Registro Notarial Especial, a 806 escrituras, con posterioridad a su creación.

Promedio anual de escrituración



Actualmente, el área se conforma con 2 escribanos , 5 operadores y 2 administrativos.

El Registro, no sólo tiene la función de producir Escrituras Hipotecarias, sino que también actúa en todos los actos Notariales en que sea necesaria la participación del organismo, a saber:

- * Escrituras de reglamentos de copropiedad a fin de afectar los inmuebles propiedad del organismos a la Ley de P.H. Nº 13.512.
- * Escrituras de viviendas canceladas
- * Escrituras de Liberación Parcial de Hipoteca
- * Escrituras de Hipoteca Global sobre inmuebles de Entidades Intermedias
- * Escrituras de Cancelación de Hipotecas.
- * Escrituras de Compraventa e Hipoteca
- * Escrituras de donación de inmuebles al organismo
- * Escrituras de Hipotecas sobre inmuebles de particulares (operatoria Nº9/8)
- * Escrituras de aceptación del Plan Arraigo.
- * Escrituras de Poderes.
- * Escrituras de Actas de Toma de Posesión.

Trámite de Escrituración. Pasos.

1. recepción de solicitud de escrituración.
2. con la información del expediente individual de la vivienda, se remite al Area de Crédito Hipotecario para conocer (estado de deuda, precio del inmueble, plazo de amortización, saldo de capital, interés aplicable, balance general de cuotas,etc).
3. se ordena la escrituración por Resolución de Directorio
4. con la Resolución de Directorio, se emite el Certificado al Registro de la Propiedad Inmueble de libre embargo, hipoteca y otros gravámenes que autoriza la escrituración.

Una vez realizada la escrituración, la misma consta de:

- un protocolo que una vez firmado por las partes se encuaderna y se archiva en el Registro Notarial Especial del organismo por 5 años, remitiéndose luego al Archivo del Poder Judicial.
- un primer testimonio que es copia fiel del Protocolo, al que se le agrega un concuerda, que es remitido al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia para su inscripción el Folio Real donde debe ser registrado dentro de los 15 días (Ley Nº 17.801), después de abonada la tasa Registral. Posteriormente, de registrado y devuelto al organismo, es entregado al propietario junto con el plano conforme a obra de su propiedad.
- una minuta que es síntesis de la escritura y que también es remitida al Registro de la Propiedad conjuntamente con el primer testimonio.

Capacidad de producción diaria de escrituras (con todo el personal, y en horario matutino, 20 escrituras diarias.) La solicitud de escrituras mensuales durante el año 1995 fue de 80 , habiéndose dado cumplimiento a la totalidad de las mismas.

Problemas actuales :

De todas formas y a pesar del Registro Notarial, la agilidad de los trámites no es la deseada en razón de :

- Imposibilidad de convenir hasta la fecha con el Colegio de Escribanos para que abaraten los costos de las Escrituras (\$ 400 c/u), razón por la cual, no es posible sacar más escrituras . Debemos recordar que en otras provincias , los Colegios de Escribanos , se han avenido a cobrar entre \$150 y \$200, las escrituras , teniendo en cuenta que son miles de escrituras las que deben realizarse para lograr el saneamiento administrativo de las viviendas Fonavi.
- Como problema adicional debe señalarse que los adjudicatarios para poder regularizar su situación dominial, deben tener al día sus impuestos inmobiliarios, tasa y servicios , tanto como los de energía eléctrica y agua. El

alto índice de morosidad en éstos rubros, en la provincia, dificulta aún más los procesos escriturarios.

Para superar estos inconvenientes ,y con el fin de alcanzar los objetivos planteados en la ley Nº 24.464, se han programado las siguientes actividades:

- Se organizan charlas en los barrios
- Se cita a los adjudicatarios a regularizar su situación en un plazo de 30 días.
- Se los visita personalmente.
- Se les difiere la deuda al final del plazo de amortización que tuvieran.
- Actualmente, se los obliga a escriturar dentro de los 60 días de acogerse a la moratoria lanzada en 1996.

Asimismo, y como es común casi en todos los organismos de vivienda del país, a partir de la sanción de la ley federal, las viviendas se entregan con la escritura hipotecaria correspondiente, cargando los gastos que la misma insume a los costos totales.

3.4. Principales operatorias

Financiamiento para emprendimientos de mejoramiento ambiental, Resolución 0002/4.

Con prioridad en inversiones de infraestructura de saneamiento, en los siguientes casos:

Casos de Aplicación:

- en conjuntos habitacionales construídos o en construcción por el Instituto, que presenten comprobadas deficiencias de funcionamiento o probables situaciones de funcionamiento crítico.
- en viviendas programadas, a financiar por el Instituto que requieran la realización de obras complementarias de saneamiento.
- en áreas ocupadas por población estable, para mejoramiento de las condiciones ambientales y sanitarias cuando el recupero de los fondos invertidos esté suficientemente garantizado.

Obras Financiables:

- provisión y distribución de agua potable.
- colección y disposición de efluentes cloacales.
- colección y disposición de residuos domiciliarios.
- conducción de desagües pluviales.
- equipamientos básicos de sanidad, educación, seguridad y justicia.

Requisitos de Presentación:

Descripción general del proyecto:

- localidad
- tipo de obra a realizar
- cantidad de población beneficiada
- memoria técnico descriptiva
- planos de proyectos
- especificaciones técnicas
- cómputos y presupuestos

Requisitos legales:

- aprobación del proyecto por parte del organismo oficial con competencia en el tema
- compromiso de recepción, explotación y mantenimiento de las instalaciones
- compromiso de reintegro de los montos que demande la financiación para la ejecución de la obra, detallando plazos e intereses.
- documentación legal que avale la libre disponibilidad de los terrenos en que se ejecutarán las obras.

**Programa de mejoramiento del Habitat de las comunidades
aborígenes del Chaco. Resolución 0003/4**

Características:

Se financian emprendimientos de vivienda, infraestructura de saneamiento y desarrollo, dotaciones y mejoramiento de los equipamientos comunitarios, rescate y perfeccionamiento tecnológicos, asistencia técnica, a través de entidades intermedias públicas o privadas, promoviendo además la concurrencia de los organismos públicos, nacionales, provinciales o locales que correspondan. Tiene carácter experimental a través de la realización de proyectos pilotos.

Solicitantes:

Familias y hogares aborígenes agrupados en organizaciones de base, comunidades, cooperativas, etc., pudiendo presentarse en forma individual o en conjunto con otros organismos provinciales, entidades no gubernamentales, las que actuarán como entes promotores.

Financiación:

se podrán financiar las siguientes líneas de acción:

- construcción, rehabilitación o mejoramiento de viviendas y su equipamiento.
- provisión o mejoramiento de los servicios, instalaciones y equipos de infraestructura de saneamiento, producción y comunicación.
- provisión o mejoramiento de los servicios, instalaciones y equipamiento comunitario.
- regularización dominial: mensuras, saneamiento de títulos e inscripción de dominios.

Tiene carácter de cofinanciamiento, las entidades solicitantes deben proponer los aportes que destinarán al proyecto como ser, materiales, mano de obra, organización, etc.

Gastos operativos

Los gastos operativos necesarios, serán ajustados a las modalidades operativas particulares de cada caso y no podrán superar el 6% del valor total del crédito.

Modalidades de recupero

Las entidades solicitantes deberán proponer las modalidades de reintegro total o parcial de los fondos solicitados, que mejor se adecúen al esquema de ingresos de la comunidad destinataria y a la estructura productiva existente en el lugar.

Documentación a presentar:

Información sobre el proyecto a desarrollar, detallando los objetivos, las acciones previstas, el presupuesto total, indicando aportes de contraparte, documentación técnica complementaria, cronograma de actividades y forma de desembolso solicitado.

Documentación del grupo beneficiario:

a) si no poseen organización:

- listado de familias a integrarse
- antecedentes comunes de sus integrantes

b) si están organizados:

- tipo de organización y domicilio
- nombres de las personas que representan la entidad
- inscripción en los registros que correspondiera
- información referida a otras prestaciones que la entidad haya percibido o percibe de organismos municipales, provinciales, o nacionales.

Del ente promotor:

- nombre de las personas que representan la entidad y domicilio
- personería jurídica y estatutos
- experiencias en promoción social y en administración de este tipo de proyectos.

Programa de provisión de partes

Resolución 0004/4

Características:

Orientado a los créditos asistidos para soluciones habitacionales por esfuerzo propio. Tiene carácter experimental por lo que podrá ser oportunamente complementada y ajustada para su mejor desarrollo. Las compras que se realizaren en el marco de éste programa, serán efectuadas según la Ley Provincial nº 2555/57, en lo relativo a los suministros de materiales. Destinado a familias organizadas de áreas periféricas carenciadas con necesidades de mejoramiento de la vivienda que habita y/o vivienda nueva.

Solicitantes:

Familias u hogares agrupados en organizaciones de base, comunidades, cooperativas, etc., que podrán presentarse en forma conjunta con comisiones vecinales, sindicatos, gremios, etc. Las familias que soliciten este crédito no deberán ser beneficiarios de otros créditos del Fonavi. Deberán demostrar la titularidad del inmueble o el derecho irrevocable para obtener su titularidad.

Financiamiento:

Consiste en la asistencia financiera directa y/o por medio de la provisión de partes componentes (materiales) para la construcción, mejoramiento o ampliación de las viviendas y su núcleo sanitario, como así también de equipamiento básico comunitario. El monto máximo financiable será de \$ 4.000 por familia.

Recupero:

Se iniciará dentro de los 30 días corridos a contar desde la finalización de la obra. El sistema de amortización será el francés concuotas fijas, intereses sobre saldos decrecientes y amortización real de capital creciente. El plazo de amortización y las formas de financiación serán establecidos en cada convenio, con un plazo variable de hasta 25 años y una tasa de interés anual de hasta el 3%.

Procedimientos para establecer el valor de la tierra urbanizada
Resolución 0005/4

Características:

Para la valorización de los terrenos urbanizados a consecuencia de las operatorias que el IPDUV realice, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- a) **Valor de iniciación:** es el valor fiscal vigente al momento de la adjudicación de la vivienda.

V.F.: \$/m²

- b) **Valor de conversión urbana:** es el cálculo de valorización que se le haya incorporado al mismo. Para hallar el valor de conversión urbana, se utiliza la siguiente fórmula:

Valor Fiscal x coeficiente de valorización

Trabajo e infraestructura

* coeficiente de valorización

| | |
|--------------------|---------|
| Luz | 6,78 % |
| Agua | 8,47 % |
| Pavimento | 59,32 % |
| Cloacas | 20,34 % |
| Apertura de calles | 1,70 % |
| Mensura | 3,39 % |

* los coeficientes de valorización resultan de la afectación de los coeficientes de infraestructura definidos por el Municipio de Resistencia para un terreno tipo.

- c) **Incidencia de proyectos:** se considera los proyectos urbanos catastrales y específicos requeridos para la puesta en marcha de la obra. según la reglamentación vigente:
- obras de arquitectura: costo global x 1%
 - obras de quipamiento: costo global x 1%

- obras de infraestructura: costo global x 5 %

La sumatoria de lo anterior se divide por la superficie total del proyecto.

- d) **Costo de localización:** se adopta el criterio de que cada decisión de localización es independiente de las demás y que los parámetros estructurales son relativamente constantes a lo largo de un período dilatado de tiempo, puede sustituirse un modelo de distribución de población en atención al costo de transporte desde la vivienda al trabajo, y su incidencia en el valor de la tierra.
- e) **Valor del soporte constructivo:** es el monto en el que puede ser aumentado el precio del metro cuadrado de tierra, manteniendo rentable la inversión en función de su capacidad urbana portante. se aplica el factor de ocupación total correspondiente a cada grupo habitacional multiplicando por el sub-total integrado por el costo logrado en los siguientes items:
- a) valor de iniciación
 - b) valor de conversión urbana
 - c) costo de localización

FOT X Sub total = valor de soporte constructivo.

- f) **Valor de competencia:** se aplica la teoría de competencia, según la cual el valor se acrecienta de acuerdo a un coeficiente.
1. la disponibilidad de terreno en la localidad.
 2. la jerarquía de centro, según la cantidad de población en función del esfuerzo de inversión requerido por la localidad dentro de la estructura urbana provincial.
- El valor de competencia es igual al sub total integrado por : a), b), c), d), y e) por el índice de competencia.

Valor de competencia = Sub total x índice de competencia

- g) **Valor de venta del terreno:**
 Valor de competencia x superficie del terreno(según mensura) = \$ / m²
- h) **Valor promedio por vivienda:**
 Es igual al valor del proyecto dividido por la cantidad de viviendas

Fondo de Emergencia Habitacional.

Resolución 0008/8

Características

- Reserva presupuestaria del 5% de los recursos anuales del FONAVI que pasan a integrar el fondo.
- Las zonas declaradas en emergencia habitacional por el Ministerio de Salud Pública y Acción Social, de la Provincia, son incluidas automáticamente en el régimen establecido en la presente resolución, sin necesidad de disposición alguna por parte del IPDUV.
- Los recursos afectados al fondo que no se invierten, son reasignados para las demás operatorias en vigencia, al final de cada ejercicio presupuestario.
- Los organismos competentes, como así también los entes prestatarios de servicios, deben presentar fehaciente certificación del compromiso de factibilidad de las obras, de la documentación técnica necesaria y de hacerse posteriormente cargo de los gastos que resulten de la provisión, recepción, operación, mantenimiento y eventual reparación de las obras y equipos como así también del reintegro de las inversiones que se efectúen.

Programas

- a. Urbanización de tierras y provisión de alojamiento básico.**
- b. Rehabilitación de áreas urbanas deterioradas y de asentamientos precarios.**
- c. Financiación para viviendas deficitarias en lote propio.**
- d. Financiación para viviendas deficitarias en áreas rurales.**

Resolución 0009/8

Características

- Se considera para éstas operatorias que el fondo Fonavi constituyen una asistencia financiera con criterio de cofinanciamiento.
- El IPDUV suscribe con las Entidades Intermedias, públicas o privadas intervinientes, convenios para la ejecución de las obras, manteniendo el organismo provincial, las responsabilidades y garantías emergentes de la legislación vigente.
- Para la tramitación, aprobación y ejecución de los programas deben seguirse los siguientes pasos:
 - Presentación de documentación técnica por parte de la Entidades Intermedias para obtener la Prefactibilidad del Proyecto. (P.F.). Dicha documentación debe ser evaluada por la Dirección Legal, y las Gerencias de Desarrollo Urbano y Asuntos Socio-económicos y aprobada por el Directorio. El otorgamiento de la prefactibilidad , no otorga derecho a ninguna de las partes.
 - Una vez otorgada la prefactibilidad, las entidades intermedias o municipios intervinientes se debe tramitar la aptitud técnica (A.T.) de los proyectos. Esta documentación se evalúa por las Gerencias sociales, Económicos, de Proyectos, Operativa y de Desarrollo Urbano, así como la Dirección Legal y de Escrituraciones. una vez aprobada la documentación se remite a la coordinación .

- Finalmente, se otorga la autorización financiamiento (A.F.), cuando la Gerencia de Recursos financieros, informa sobre la disponibilidad presupuestaria.
- Previo al inicio de las obras , la entidad intermedia deben constituir garantías a satisfacción del IPV a favor del organismo, por el total de la asistencia financiera.

a. Urbanización de tierras y provisión de alojamiento básico.

Destinatarios

- familias de recursos insuficientes agrupadas o representadas por entidades intermedias o municipios, las que actúan como solicitantes. Los inmuebles sólo podrán ser destinados a vivienda propia, única y permanente.

Responsabilidades

Asistencia técnica: deberá ser cubierta por la Entidad Intermedia.

Ejecución: la Entidad intermedia, a través de su representante técnico.

Adjudicación y entrega

La entidad intermedia o municipalidad propone hasta el 100% de los interesados. El IPDUV efectúa la adjudicación y posterior entrega de las obras. La entidad intermedia o la municipalidad debe controlar la efectiva ocupación de los lotes adjudicados.

Titularidad de la tierra

Se debe demostrar en todos los casos la titularidad del dominio o el derecho irrevocable para su utilización.

Financiación

Por un máximo de 50 lotes por etapa.

Alternativa A :Lote con Servicios

\$ 2.000 por lote con destino a apertura y nivelación de calles, loteo, mensura, arbolado y provisión de infraestructura(agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, eliminación de aguas pluviales por escurrimiento o alcantarillado).

Alternativa B : Lote con servicios y núcleo sanitario inicial

\$ 4.500 por lote con servicios, para la provisión de núcleo sanitario inicial, cuando se ejecute por autoconstrucción, será de \$ 3.500.

Alternativa C : Lote con servicios, núcleo sanitario inicial y materiales para la construcción de la vivienda.

\$ 9.000 cuando además del lote con servicios y el núcleo sanitario inicial, se incluya una vivienda de 2 dorm. de categoría T.M., cuando se ejecute por autoconstrucción dicho monto ascenderá a \$ 8.000.

Obras de nexo

De ser necesarias, se financian redes de provisión de agua, desagües cloacales y provisión de energía., no más de \$ 600 por lote, reduciéndose proporcionalmente, en caso de no ejecutarse alguna de ellas.

Valores no financiables

- costo del terreno
- seguro de incendio o destrucción total o parcial una vez adjudicado el bien.
- adicionales de obra
- viáticos y otros gastos
- honorarios profesionales
- impuestos y sellados
- asistencia técnica.

Gastos operativos

Para las obras realizadas por administración 4% del valor del contrato, mientras que las que se realicen por contratación será del 3%.

Amortización del préstamo

Será de 10 años para las alternativas A y B y de 15 años para la alternativa C, con una tasa anual de 3% sobre saldo.

Características técnicas

La localización del proyecto debe contribuir a la consolidación del tejido urbano como así también el terreno debe ser apto para el emprendimiento

sin necesidad de obras de cimentación especiales y/o obras de saneamiento o defensas.

Para el núcleo sanitario inicial se prevee una superficie de 7 m², incluyendo baño y espacio para cocinar y lavadero.

Para la construcción de vivienda, se preveen como mínimo 33m². útiles .

b. Rehabilitación de Areas urbanas deterioradas y de asentamientos precarios

Destinatarios

Familias de recursos insuficientes ocupantes del área prevista para el desarrollo del proyecto de renovación urbana agrupadas por entidades intermedias que actúan como solicitantes.

Responsabilidades

Asistencia técnica: deberá ser cubierta por la Entidad Intermedia.

Ejecución: la Entidad intermedia, a través de su representante técnico.

Adjudicación y entrega

La entidad intermedia propone hasta el 100% de los interesados.

El IPDUV efectúa la adjudicación y posterior entrega de las obras. La entidad intermedia debe controlar la efectiva ocupación de los lotes adjudicados.

Titularidad de la tierra

Se debe demostrar en todos los casos la titularidad del dominio o el derecho irrevocable para su utilización.

Financiación

- Reordenamiento parcelario: mensura y subdivisión del terreno y su aprobación.

- Regularización de la situación dominial: saneamiento de títulos e inscripción de dominio.

- Completamiento de la infraestructura básica:

- apertura y nivelación de calles

- escurrimiento de aguas pluviales y arbolado de calles
- red y provisión de agua potable
- desagües cloacales
- red y provisión de energía eléctrica y alumbrado público.
- Mejoramiento de las viviendas existentes y/o ampliación: la totalidad de las viviendas existentes en el área deben quedar compuestas de como mínimo por cocina comedor, lavadero, dormitorio y baño. En los casos de viviendas que ya cuentan con ésta célula mínima, se podrá construir dos dormitorios más, si la composición familiar así lo requiere.
- Demoliciones: de construcciones existentes cuando sean irrecuperables o se deban abrir calles, tendido de infraestructuras y/o reordenamiento parcelario.
- Provisión de viviendas transitorias: montaje y desmontaje de viviendas transitorias mínimas para las familias relocalizadas.
- Construcción de nuevas unidades.

Obras de nexo

De ser necesarias, se financian redes de provisión de agua, desagües cloacales y provisión de energía, enmarcadas en la Resolución N° 121.

Valores no financiados

- costo del terreno
- seguro de incendio o destrucción total o parcial una vez adjudicado el bien.
- adicionales de obra
- viáticos y otros gastos
- honorarios profesionales
- impuestos y sellados

Gastos operativos

Para las obras realizadas por administración 4% del valor del contrato.

Amortización del préstamo

Será de 10 años a 15 años, con una tasa anual de 3% sobre saldo.

Características técnicas

La localización del proyecto debe contribuir a la consolidación del tejido urbano como así también el terreno debe ser apto para el emprendimiento sin necesidad de obras de cimentación especiales y/o obras de saneamiento o defensas. Las refacciones y/o ampliaciones previstas, tiene caracter de definitivos, es decir, no pueden configurar soluciones precarias o transitorias. Para núcleos sanitarios, se debe proveer una superficie mínima de 7m². incluyendo baño, espacio para cocinar y lavadero.

c. Terminación, ampliación y/o refacción de viviendas deficitarias en lote propio.

Destinatarios

Deberán ser propietarios de terrenos ubicados en áreas urbanas consolidadas (poseer como mínimo redes de agua y energía eléctrica) cuyas viviendas presenten condiciones deficitarias

Responsabilidades

Asistencia técnica: deberá ser cubierta por la Entidad Intermedia, quines dispondrán de un 3% del monto del proyecto destinado a solventar los gastos emergentes de la gestión administrativa y la asistencia técnica para confección de planos, desarrollo de las obras, gestión y aprobación por el municipio y otros organismos competentes.

Ejecución: la Entidad intermedia, a través de su representante técnico.

Adjudicación y entrega

La entidad intermedia propone hasta el 100% de los interesados.

El IPDUV efectúa la adjudicación y posterior entrega de las obras. La entidad intermedia debe controlar la efectiva ocupación de los lotes adjudicados.

Financiación

Entre 5 y 50 préstamos por proyecto.

Se financia hasta \$ 2.500 pesos por beneficiario con destino a la construcción del núcleo sanitario y sus conexiones a la red de agua potable

red de desagües cloacales o sistema individual. Hasta \$ 6.500 pesos por beneficiario con destino a los materiales necesarios para la terminación , ampliación o refacción hasta alcanzar una vivienda de 36m² útiles como mínimo.

Valores no financiados

- costo del terreno
- seguro de vida del adjudicatario
- seguro de incendio o destrucción total o parcial una vez adjudicado el bien.
- adicionales de obra
- viáticos y otros gastos
- honorarios profesionales
- impuestos y sellados
- gastos y honorarios de escrituración

Amortización del préstamo

Será de 15 años a 20 años, con una tasa anual de 3% sobre saldo.

Características técnicas

La localización del proyecto debe contribuir a la consolidación del tejido urbano como así también el terreno debe ser apto para el emprendimiento sin necesidad de obras de cimentación especiales y/o obras de saneamiento o defensas. Las refacciones y/o ampliaciones previstas, tienen carácter de definitivos, es decir, no pueden configurar soluciones precarias o transitorias. Para núcleos sanitarios, se debe prever una superficie mínima de 7m². incluyendo baño, espacio para cocinar y lavadero.

d. Viviendas deficitarias en áreas rurales

Destinatarios

Propietarios o adjudicatarios de tierras fiscales en zonas rurales cuyas viviendas presenten condiciones deficitarias. Será titular del programa la Entidad rural constituida o municipio que formalice convenio con el IPDUB.

Responsabilidades

Asistencia técnica: canalizada a través de una entidad rural constituida o municipio.

Ejecución: la Entidad intermedia, a través de su representante técnico.

Adjudicación y entrega

La entidad intermedia o municipalidad propone hasta el 100% de los interesados. El IPDUV efectúa la adjudicación y posterior entrega de las obras. La entidad intermedia o la municipalidad debe controlar la efectiva ocupación de los lotes adjudicados.

Titularidad de la tierra

Se debe demostrar en todos los casos la titularidad del dominio o el derecho irrevocable para su utilización.

Financiación

Entre 5 y 50 préstamos

- núcleo sanitario y provisión de agua: hasta \$ 4.500 pesos
- núcleo sanitario, provisión de agua y materiales para refacción o construcción de la vivienda: hasta \$ 9.000 pesos.

Obras de nexo

De ser necesarias, se financian redes de provisión de agua, desagües cloacales y provisión de energía., no más de \$ 600 por lote, reduciéndose proporcionalmente, en caso de no ejecutarse alguna de ellas.

Valores no financiables

- costo del terreno
- seguro de incendio o destrucción total o parcial una vez adjudicado el bien.
- adicionales de obra
- viáticos y otros gastos
- honorarios profesionales
- impuestos y sellados
- gastos y honorarios por escrituración.

Gastos operativos

Para las obras realizadas por administración 4% del valor del contrato, mientras que las que se realicen por contratación será del 3%.

Amortización del préstamo

Será de 15 a 25 años , con una tasa anual de 3% sobre saldo.

Priorización del proyecto

El Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Provincia, a través de su Dirección de Planificación deberá evaluar las prefactibilidades presentadas a efectos de evaluar y prestar su conformidad para recomendar el orden de prioridad de los proyectos.

Características técnicas

Las viviendas, terminaciones y refacciones previstas tendrán carácter definitivo, como así también el terreno debe ser apto para el emprendimiento sin necesidad de obras de cimentación especiales y/o obras de saneamiento o defensas. Las especificaciones técnicas quedarán a cargo de las entidades intermedias, quienes podrán tomar como referencia los prototipos disponibles en el organismo para orientar a sus beneficiarios al respecto.

Programa de financiamiento compartido.

Resolución 0010/20

Características

- Para éstas operatorias no se podrá superar una afectación superior al 70% de cada ejercicio.
- La asistencia financiera cubrirá parcialmente las erogaciones originadas en las obras de vivienda y/o infraestructura complementaria(entre 50 % y 80 % de los topes según tipo y nivel de obra).
- Se financian emprendimientos de 10 viviendas como mínimo y 100 como máximo, apartir de dicho número debe pensarse en proyectos en etapas a ser ejecutados plurianualmente.
- Las entidades promotoras son responsables de la ejecución completa de la obra, hasta su habilitación.
- se considera a cargo de la entidad promotora los siguientes costos:
 - terreno
 - gastos y honorarios profesionales de anteproyecto, proyecto , la dirección técnica, mensura y subdivisión, factibilidad de servicios, estudios de suelos, estudios socioeconómicos.

Destinatarios

La entidad promotora propone la totalidad de los adjudicatarios titulares y suplentes del emprendimiento.

Responsabilidades

Asistencia técnica: deberá ser cubierta por la Entidad promotora.

Ejecución: la Entidad promotora , a través de su representante técnico.

Adjudicación y entrega

La entidad intermedia propone el 100% de los adjudicatarios titulares y suplentes, efectuando asimismo la adjudicación previa aprobación del

IPDUV. Están a cargo de la entidad promotora los costos y procedimientos necesarios para la adjudicación y entrega de las unidades.

Titularidad de la tierra

Se debe demostrar en todos los casos la titularidad del dominio , debiendo éstos reunir las siguientes condiciones:

- estar libres de ocupantes, actuales o inminentes
- contar con mensuras y títulos en regla
- contar con obras de infraestructuras de servicios o la previsión cierta de su ejecución.
- ajustarse a los códigos y normas vigentes en materia de uso, división y ocupación del suelo.

Financiación

El financiamiento total del emprendimiento será reintegrado por los adjudicatarios en cuotas mensuales en un plazo no mayor de los 25 años. La asistencia financiera global Fonavi otorgada se transforma en asistencia financiera individual al momento de hacerse la entrega de las viviendas a sus adjudicatarios.

El reintegro de la asistencia financiera otorgada comenzará desde el inicio de la obra en forma conjunta con el aporte dado por la entidad promotora, en porcentajes a convenir pero que no podrá ser inferior al 20% de las cuotas, no pudiendo la entidad exceder los ocho años para percibir el reintegro total de su aporte.

Los desembolsos y reintegros del financiamiento privado se realizará en el tiempo y forma acordados en los contratos respectivos

Como garantía del preestamo global, el IPDUV, constituye una hipoteca de 1er. grado sobre el inmueble. La Entidad que cofinancia el crédito puede una hipoteca de 2º grado sobre el inmueble por el importe correspondiente a su crédito.

Características técnicas

La localización del proyecto debe contribuir a la consolidación del tejido urbano como así también el terreno debe ser apto para el emprendimiento sin necesidad de obras de cimentación especiales y/o obras de saneamiento o defensas, priorizando el completamiento de áreas intersticiales.

Optimizar el rendimiento de la infraestructura instalada o prever la ejecución de las redes de servicio que fueran necesarias.

Los proyectos deberán ajustarse en un todo a las normas y códigos de construcción y urbanismo vigentes en la jurisdicción.

Distribución porcentual del precio de infraestructura y obras complementarias.

| | |
|-------------------------------------|------|
| - Obras complementarias | 20 % |
| - Red de agua | 11 % |
| - Red eléctrica y alumbrado público | 22 % |
| - Red cloacal | 20 % |
| - Red Pluvial y apertura de calles | 12 % |
| - Red peatonal | 15 % |

Costos adicionales

- Para los casos de provisión de agua a través de cisternas se incrementarán los costos de los prototipos en un 8% sobre el valor de vivienda más infraestructura.

- El reconocimiento de flete se considera de la siguiente manera:

Zona 1:

Resistencia, Vilelas, Fontana, Pto. Tirol, Barranqueras. 0 %

Zona 2 : hasta 60 km. 1,5 %

Zona 3 : hasta 100 km. 2,5 %

Zona 4 : hasta 200 km. 3,5 %

Zona 5 : hasta 300 km. 4,5 %

Zona 6 : hasta 400 km. 5,5 %

- En los casos de que se incorporen galerías, se reconoce hasta un 3 % del total de vivienda más infraestructura.

- Plazos de obra

| Cantidad de viviendas | Plazo mínimo | Plazo máximo |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| hasta 25 | 5 meses | 10 meses |
| 26 a 50 | 7 meses | 12 meses |
| 51 a 100 | 9 meses | 14 meses |

En los casos de obras de edificios en altura, se aumentan los plazos establecidos en un 40 %

Superficies y niveles de terminación

Para vivienda individual, colectiva y hasta 3 pisos o planta baja y más de 3 pisos

| 1 dormitorio | 2 dormitorios | 3 dormitorios |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 31 | 41 | 59 |

. en las viviendas colectivas se agregan 2 m². de superficie para lavadero

. en las viviendas colectivas de P.B. y hasta 3 pisos altos, las superficies comunes no pueden exceder del 12 %.

. en las viviendas colectivas de P.B. y más de 3 pisos altos, las superficies comunes no pueden exceder del 20 % de la superficie cubierta total.

. en las viviendas duplex se agregan 2 m² de superficie destinada a toilette en planta baja.

Se adjunta como anexo planilla con los niveles de terminación previstos y el acondicionamiento espacial mínimo que las viviendas deben poseer.

Préstamo para la ejecución de viviendas evolutivas

Resolución 0013/25

Características

Los préstamos son otorgados a municipios o entidades intermedias.

Para obtener la asistencia financiera requerida , la Dirección de Control de Gestión del Ipduv debe informar acerca de la factibilidad de incluir dicho emprendimiento en el cronograma de inversiones del organismo. Asimismo, la Gerencia de Recursos Financieros, debe informar sobre la factibilidad presupuestaria.

Destinatarios

Serán familias agrupadas por la entidad que actúe como solicitante. En todos los casos las unidades deben estar destinada a vivienda propia, única y permanente de los adjudicatarios.

Titularidad de la tierra.

Las viviendas evolutivas pueden estar agrupadas o aisladas en terrenos de propiedad de la Entidad o de los integrantes propuestos como beneficiarios.

Dimensión del préstamo

No puede ser inferior al equivalente a 5 unidades ni superior a 100 unidades de viviendas evolutivas . Las obras pueden realizarse en etapas conforme a la capacidad organizativa y técnica de la entidad.

Destino del préstamo

viviendas evolutivas nuevas según las siguientes tipologías:

- Módulo básico, de ambiente único inicial y núcleo húmedo, con una superficie cubierta de 21 m2.

- Cáscara, con núcleo húmedo y ambiente único compartimentable que permita el completamiento hacia una vivienda terminada de tres dormitorios., con una superficie cubierta mínima de 53 m2.
- Dos dormitorios, con núcleo húmedo, dos dormitorios y Estar- Comedor, y una superficie cubierta mínima de 38 m2.

Las tres alternativas deben permitir una vivienda terminada de 3 dormitorios. Deben contar con las instalaciones básicas sanitarias, eléctricas y conexión de gas. No se reconocen costos adicionales por aeros, galerías, etc.

Valores financiables

100 % de las construcciones de acuerdo con las superficies y niveles mínimos de terminación , cuyos montos son:

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Unidad tipo Módulo Básico (21 m2). | \$ 8.300 |
| Unidad tipo Dos dormitorios (38 m2) | \$ 12.200 |
| Unidad tipo Cáscara (53 m2) | \$ 13.600 |

Respecto de los costos adicionales, se reconocen los mismos valores para flete que para el programa de financiamiento compartido anteriormente descripto.

Se prevee un adicional del 3 % del costo de la obra, destinado a la contratación de un responsable técnico de la entidad quién se hace cargo de la asistencia técnica y control de la ejecución de los trabajos.

Valores no financiables

- mayor superficie de las viviendas, galerías, lavaderos, cubiertos.
- niveles de terminación superiores a los mínimos exigidos.
- redes de infraestructura.
- viáticos y otros gastos.
- honorarios profesionales.
- impuestos y sellados
- seguros contra incendios, destrucción total o parcial.
- adicionales de obra.

Amortización y recupero

La entidad solicitante adjudicataria del préstamo global, es la responsable ante el IPDUV por el compromiso contraído.

El plazo de amortización será de hasta 25 años. Se fija conforme a las características socioeconómicas de la demanda propuesta, pagadero en 300 cuotas mensuales consecutivas a partir de la entrega de posesión a los beneficiarios, aplicándose una tasa de interés del 2% anual sobre saldo según el sistema francés.

Responsabilidades de la entidad

- Tierras : debe acreditar la disponibilidad de las mismas.
- Infraestructura: los terrenos deben estar dotados de la infraestructura básica. Si la misma no existe, la municipalidad debe comprometerse a la ejecución de las mismas, y estar concluídas conjuntamente con las obras de vivienda evolutiva. La entidad debe asegurar la certificación de las factibilidades de provisión de los servicios de infraestructura. En casos excepcionales, el IPDUV, financia hasta un 15 % del monto correspondiente a vivienda para la ejecución de la red eléctrica y de provisión de agua.
- Ejecución, asistencia técnica y representación :La entidad, a través del responsable técnico contratado al efecto, es la única responsable técnica, legal, administrativa y financiera.
- Adjudicación y entrega: proponer el 100 % de los solicitantes y de su adjudicación. Los ingresos del grupo familiar, no podrán ser inferiores a cinco veces la cuota de amortización, no pudiendo los mismos arrendar o vender las viviendas sin autorización del IPDUV.

Operatoria de créditos individuales con garantía hipotecaria
Resolución N° 0022 /09

Características

Se utiliza para la compra, construcción, terminación, refacción y/o ampliación de vivienda única y permanente.

Definido el cupo anual y su distribución geográfica en la provincia, los porcentajes de inversión a destinar a cada uno de las diferentes opciones, se determinan en forma proporcional al déficit habitacional registrado para cada caso.

No excluye a aquellas personas que hayan sido destinatarias de proyectos de regularización dominial, rehabilitación urbana y/o mejoramiento barrial.

Destinatarios

- Personas de existencia física que acrediten adecuada capacidad legal, patrimonial, económica y financiera, que constituyan grupo familiar.
- Deben acreditar residencia y/o trabajo y/o estudio en la localidad donde está emplazado el terreno.
- Tener en propiedad, como único bien inmueble, el terreno donde se proyecta construir, terminar, refaccionar y/o ampliar la vivienda, el que debe estar libre de inhibiciones, gravámenes, embargos y otras restricciones al dominio. No se considera como otra propiedad, la que el postulante posea en condominio y el valor de la cuota parte, no exceda el 50 % del valor del crédito que se solicita. El 20 % de los ingresos familiares debe ser igual o superior al monto de la cuota de amortización del crédito.
- No haber sido beneficiario ninguno de los miembros convivientes de un crédito hipotecario no cancelado para vivienda otorgado por el Estado Nacional o provincial.

Características técnicas

- Las unidades a construir deben asegurar el cumplimiento de los requisitos técnicos mínimos de seguridad, salubridad, durabilidad y habitabilidad, a fin de

ser considerados bienes hipotecables. deben encuadrarse dentro de los códigos y normativas vigentes de cada municipio. Se debe lograr una solución habitacional terminada.

- En caso de ampl., termin.o refacción, destinado al completamiento o ejecución de las instalaciones domiciliarias y núcleos húmedos, ampliación de dormitorios y por último al completamiento de las terminaciones.
- No se financian mejoramiento de los niveles de terminación, cuando los mismos cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Superficies y montos financiables

- Monto máximo a financiar para construcción

25.000 .La superficie cubierta mínima por unidad debe ser de 67 m2. considerando un precio por m2. igual a \$ 373 por todo concepto.

- Monto máximo a financiar para term., ampl. o refacción: \$ 10.000

Plazos de obra

| | mínimo | máximo |
|-------------------------|--------|--------|
| Para construcción | 5 | 8 |
| Para term., ref., ampl. | 3 | 5 |

- Para compra: Monto máximo de \$ 25.000. Puede alcanzar hasta el 80 % del valor de tasación de la unidad practicada por el IPDUV. No se aceptan viviendas que superen los 10 años de antigüedad.

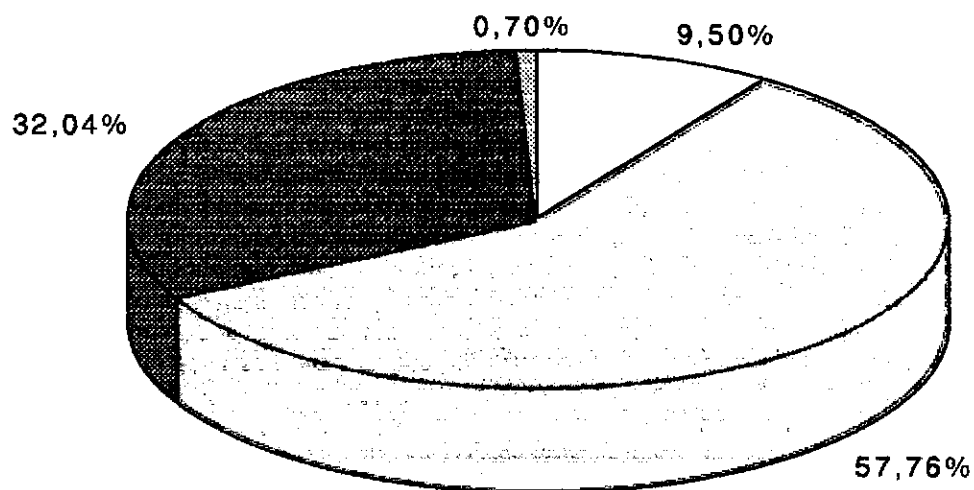
Amortización y tasas de interés

- Para construcción, terminación, refacción, y/o ampliación, el préstamo no devenga intereses durante el plazo de obra contractualmente pactado, luego se aplica un interés anual del 6 % sobre el monto otorgado. El crédito es cancelado en cuotas mensuales vencidas por el método de amortización francés, en un plazo variable de 10 a 20 años (construcción y compra), y de 5 a 15 años (terminación, ampliación, y/o refacción), debiendo adicionarse los gastos administrativos (5% sobre el valor de cada cuota de amortización), de seguro de incendio y de vida e intereses de financiación.

- Para compra, se aplica una tasa de interés anual del 8 % sobre el monto otorgad, pudiendo en ambos casos ser ajustada a criterio del IPDUV, conforme a las variaciones que sufra la tasa que fija el Banco Nación para las operaciones de caja de ahorro común.

Actualmente las inversiones del organismo se distribuyen según las operatorias, que pueden visualizarse en el siguiente gráfico: (6)

Distribución de inversiones según operatorias



| | | | |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Demanda libre | <input type="checkbox"/> F. compartido(res 10/20) | <input type="checkbox"/> Descentralizadas (res 9/8) | <input type="checkbox"/> viv. aborígenes |
|--|--|--|--|

3.5 Transformación institucional

No se registran proyectos de reformulación integral del organismo que permitan su adecuación a la nueva situación nacional y provincial, más allá del Registro Notarial Especial anteriormente analizado. Si bien el organismo se ha adecuado a las normativas vigentes de carácter nacional, no ha podido aún proceder a potenciar las capacidades instaladas que el mismo posee, reconociéndose diversos factores que imposibilitan su accionar, como ser:

- deuda que la Nación mantiene con el IPDUV, que al 30.5.96 alcanza a los \$ 2.300.000 pesos.
- alta morosidad en el pago de las cuotas de amortización, al 10/12/95, registraba un porcentaje de recupero del 18 %.
- el nulo recupero de las inversiones realizadas en concepto de obras de infraestructura y equipamientos que superan los \$ 120.000.000 y cuyos deudores son otros organismos que dependen del Estado.
(Sameep, Secheep, Min. de educación, Salud y Gobierno)
- existen funciones asignadas al organismo por su ley de creación, o por las leyes de expropiación que lo transforman en una Unidad Ejecutora Provincial, funciones que se superponen con otras áreas de la administración que realizan las mismas tareas.
- contratos y convenios suscriptos en anteriores gestiones que comprometen los ejercicios actuales y futuros del organismo.
- recursos que se han comprometido en contratos de asistencia financiera a entidades intermedias y municipios, donde la demanda es seleccionada por las mismas, razón por la cual no se atiende la demanda libre inscripta en el IPDuV.

Respecto a su planta de personal, de 255 agentes y con un 40 % de profesionales y técnicos, es de destacar que la misma ha disminuído , como puede apreciarse en el siguiente cuadro :

Evolución en la dotación de personal

| AÑO | TOTAL DE AGENTES |
|------|------------------|
| 1990 | 313 |
| 1991 | 301 |
| 1992 | 294 |
| 1993 | 275 |
| 1994 | 266 |
| 1995 | 255 |

Sobre éste aspecto, se esperan nuevas reducciones de personal a partir del decreto provincial que instrumenta retiros voluntarios para todo el personal de la administración pública provincial actualmente en vigencia. Extraoficialmente, han solicitado su retiro voluntario alrededor de 80 agentes del organismo que revistan en planta permanente.

Respecto al Registro de postulantes, selección y adjudicación, debe señalarse que el mismo ha dejado de funcionar como tal, en razón de que actualmente el organismo ejecuta la mayoría de sus programas a través de las entidades intermedias, quienes seleccionan los adjudicatarios, convirtiéndose de hecho en un área devaluadora y auditora de las adjudicaciones realizadas por las organizaciones intermedias.

La SSV ha planteado como alternativa a las funciones del Registro la realización de un estudio que caracterice el registro de la demanda no atendida existente a fin de proponer nuevas líneas de acción para ellos. (6)



4. Reformulación de los organismos

4.1 La crisis de la política habitacional.

La instrumentación de las políticas destinadas a la solución del problema habitacional han demostrado a través del tiempo, no solamente su ineficiencia para resolver los problemas del déficit, sino que al instrumentarse excluyendo sistemáticamente a los sectores sociales organizados de la comunidad, han aislado al Estado de los demás sectores sociales, desaprovechando, de ésta manera, la capacidad de movilización de recursos que ésta posee.

".....La insistencia burocrática manifiesta por controlar todo el proceso, no dejó margen para iniciativas externas a la estructura oficial, obstaculizando toda posibilidad de incorporar propuestas innovativas en materia de normas, tecnologías, trámites administrativos y mecanismos de financiación alternativos.

Tan importante como identificar y caracterizar la variedad y complejidad de situaciones críticas y transformarlas en nuevas operatorias, es descubrir la variedad de recursos que pueden movilizar los pobladores para su sobrevivencia en los diferentes niveles (la familia, el grupo de vecinos, organizaciones de base y sus relaciones con otras instituciones de la sociedad, gobierno, entidades privadas sin fines de lucro, educativas, partidos políticos, etc.).

La interacción entre actores, los que sustentan distintos intereses y proyectos, generan una variedad de propuestas que deben ser confrontadas, articuladas e incentivadas" (ver informe parcial , Noción de corresponsabilidad)

En referencia a los casos de los Institutos de vivienda, (Mendoza, Entre Ríos y Chaco), en los que se ha analizado con más detenimiento las operatorias instrumentadas, los mecanismos innovadores y los procesos de transformación

por ellos instrumentados a partir del Pacto Fiscal I , se destacan los siguientes aspectos:

- La “ proliferación “ de nuevas operatorias diseñadas con el fin de adecuarse a la nueva normativa nacional nos permite destacar que en los tres ha habido un esfuerzo institucional meritorio en ese sentido, pudiendo identificarse actualmente en vigencia, la cantidad de 6, 9 y 8 operatorias, respectivamente.
- La situación de la Provincia de Mendoza, es atípica en razón de su larga trayectoria de trabajo con entidades intermedias. Debemos recordar que la provincia de Mendoza cuenta con un organismo dedicado al problema habitacional desde el año 1947. La cultura de preservación del ambiente y del **trabajo asociativo** encuentra uno de sus fundamentos en la necesidad de administrar, preservar y desarrollar una comunidad en un medio natural caracterizado por la aridez.

Estas condiciones particulares motivadas quizás por la necesidad de concertar el manejo y aprovechamiento del agua en la provincia , han motivado la gestación de políticas de preservación y correcta administración de la cosa pública que se traduce hoy en una política habitacional verdaderamente descentralizada y, en un proceso de transformación institucional que sólo ha sido posible en razón del funcionamiento coordinado de los diferentes organismos que conforman la administración provincial. actualmente, el IPV realiza tramitaciones sólo con 179 entidades en todo el ámbito de la provincia, ya que al haber incentivado la organización de la demanda, ha reducido el número de expedientes que debe tramitar, ganando así en celeridad y eficacia.

Al descentralizar las acciones, ha podido también mejorar la cantidad de soluciones habitacionales. Mientras los números históricos nos muestran que en promedio los IPVs han construido entre 1.000 y 1.300 viviendas por año, con el presente mecanismo está cerca de las 3.000 soluciones habitacionales /año (lotes y servicios, vivienda completa y ampliaciones) (7)

Asimismo se reconocen las siguientes ventajas

- tiempo para planificar y mejorar la asignación de recursos
- mejorar el sistema de seguimiento y auditorias

- tiempo para buscar nuevas fuentes de financiamiento
- tiempo para maximizar los procesos de los programas en marcha

• En los otros dos organismos existe aún una fuerte tutela institucional la que puede atribuirse entre otros aspectos, a un funcionamiento más paternalista y clientelar en la administración y en la implementación de las políticas públicas provinciales. Esta situación, ha derivado en una comunidad con organizaciones nucleadas más en torno a lo reivindicativo que para ser protagonistas y partícipes del mejoramiento de su propia calidad de vida.

• Los cuadros técnicos de las mismas “arrastran” dicha concepción e impiden que el proceso de descentralización sea más rápido. No se registran procesos sistemáticos de adecuación y reconversión profesional e institucional. A pesar de que hoy la mayoría de las operatorias se concretan a través de los municipios y / o de los sectores organizados de la sociedad, las campañas de publicidad, capacitación y difusión de las nuevas operatorias es aún incipiente.

• Las excesivas condiciones que deben cumplimentarse para acceder a la mayoría de las nuevas operatorias diseñadas conforme a los viejos esquemas y circuitos administrativos no se condicen con las posibilidades ni con el desarrollo de las organizaciones comunitarias que, al no estar en condiciones de cumplimentar con todos los requisitos impuestos, vuelve inalcanzable dichas operatorias para la mayoría de las organizaciones y de la población necesitada.

- Podemos señalar como ejemplo que, con anterioridad a la promulgación del Decreto Nacional N° 690, los costos emergentes de la evaluación socio-económica de la población beneficiaria de los programas FONAVI, eran solventados por el Estado a través de las áreas sociales de los IPV. Hoy dichas tareas y costos, deben ser asumidos por las entidades intermedias o los municipios.

- Otra situación que exige repensar los circuitos y requerimientos administrativos está dado por la alta movilidad social existente en los asentamientos, situación que debe ser considerada cuando se exigen los estudios socio económicos. Mientras no se tenga la certidumbre del financiamiento cierto de la operatoria motivo del emprendimiento, no deben

encarase los mismos ya que la mencionada dinámica los invalida rápidamente.

De las consideraciones anteriormente realizadas se pueden inferir que las concepciones técnicas implícitas en éste modo de actuar de los organismos del Estado (poco o nada participativas), reconoce ciertas características comunes como las que se señalan a continuación:

- * Los centros de decisión están alejados de los ciudadanos,
- * Transcurre mucho tiempo entre la toma de decisión (para la formulación de proyectos, estudios, diagnósticos) y la concreción de las acciones.
- * Se incrementan sobremanera las posibilidades de manipulación de los destinatarios o receptores de la acción institucional (selección subjetiva de beneficiarios, municipios más o menos favorecidos según su color político)
- * Permite el ejercicio de la autoridad sin mecanismos de participación social.
- * La centralización pone en crisis las instituciones representativas de la sociedad, toda vez que las mismas se encuentran imposibilitadas de "seguir" las acciones, impedidas por la burocracia estatal .
- * se diseña autoritariamente a partir de ser dueños del recurso.

Pese a los esfuerzos realizados por modernizar y efficientizar las acciones de gobierno en el marco de la Reforma del Estado planteada, y de la Ley Federal de vivienda N° 24.464 , hoy vigente, en general, no se vislumbra aún que los funcionarios y los empleados públicos "funcionen " en concordancia con los conceptos planteados en la legislación vigente. La necesidad de una administración efectiva, eficiente y socialmente justa es reclamada por la sociedad, exigiendo una revisión urgente de las misiones y funciones de los organismos.

El análisis de éstas deficiencias, que cotidianamente se detectan en el funcionamiento de los organismos públicos, y del cuál no escapan los Institutos de vivienda de todo el país, nos lleva a plantear la urgente necesidad de producir modificaciones en los mismos, comprendiendo que uno de los ejes de la transformación , **pasa por reelaborar los vínculos entre las Instituciones del Estado y la sociedad, generando espacios de concertación y de trabajo conjunto** que permitan por un lado, adecuar las operatorias a las

realidades locales, y por el otro, potenciar los recursos existentes en la sociedad (organizativos, económicos, técnicos) para acrecentar la cantidad de soluciones habitacionales realizadas con el fin de disminuir el creciente déficit habitacional

4.2 Campos de readecuación.

En la manera de concebir las etapas de formulación de políticas, programas y operatorias habitacionales.

Hablar de esto no significa plantear la discusión en términos de mentalidad estatal vs. mentalidad privada. La reestructuración del Estado (y sus instituciones) debe darse a partir de redefinir las formas de relación con los otros sectores.

Tradicionalmente, se entendió que el Estado -"hacedor" y paternalista- definía, generalmente solo, todas las políticas que se instrumentaban, sin dejar espacio a otros sectores de la sociedad -interesados directos- para su participación e intervención.

En este estilo predominante de administración, la realidad con todos sus actores, sus necesidades y problemas se toman de forma tan segmentada que las soluciones que se implementan generalmente no llegan a quienes están dirigidas, ni en el momento adecuado, ni con la intensidad necesaria.

Hablamos de realidad segmentada, porque parecería que:

- a) La toma de decisiones y el control es atribución única de los altos funcionarios.
- b) Los planes y programas, son realizados por técnicos que parten de suponer que los cambios del mundo exterior son de carácter previsible y que pueden proyectarse linealmente las tendencias futuras. Sobre esta base se formulan metas a mediano y largo plazo y se definen los caminos a seguir.
- c) Se parte del supuesto que el resto de la sociedad civil aceptará sin resistencias todas las propuestas y las hará propias. Sin embargo, las expectativas y requerimientos de los distintos sectores de la sociedad

moderna, no permanecen estáticos sino que evolucionan, se modifican constantemente donde los intereses se enfrentan, se contraponen, etc.

De esta concepción están impregnados todos los organismos y " tiñe" la mentalidad y las conductas de la mayoría de sus funcionarios y empleados. (8)

En la Gestión Institucional.

La definición de políticas, programas y nuevas operatorias debe darse con la intervención del mayor número posible de niveles de decisión-que en los conceptos modernos de gestión, significa, todos los niveles, lo que implica una nueva distribución de roles y responsabilidades.

Redefinir vinculaciones entre los diferentes actores implica necesariamente una redefinición del enfoque.

Es necesario el desarrollo de aptitudes en las instituciones y sus integrantes para:

- **percibir estructuras de necesidades en y para el medio que se trabaja,(para satisfacerlas mejor de como se satisfacen ahora)**
- **ver posibilidades estructurales para crear modificaciones más útiles a la sociedad.**

Este enfoque implica la comprensión -por parte de todos sus integrantes- del nuevo rol que debe desarrollar el Estado, como "facilitador" y "articulador" de actividades y recursos , tanto humanos como financieros.

Para alcanzar eficiencia en una organización, el pensamiento estratégico debe ir acompañado por la acción. Antes se enfatizaba el análisis a expensas del dinamismo de la acción que se pretendía. Hoy, esa manera de operar nos deja institucionalmente fuera del dinamismo del mundo real. No se trata aquí de subestimar el valor del análisis en favor de la acción, sino considerar que ambos son componentes necesarios. (9)

4.3. Qué es lo que debe cambiarse en los organismos?

A partir de la desregulación del Fonavi, las entidades bancarias, cooperativas de viviendas , entidades intermedias creadas al efecto, etc. , pueden ofrecer a la sociedad mecanismos y operatorias más beneficiosas que las que el Estado brinda actualmente a través de los Institutos de Vivienda.

Ante este panorama, altamente competitivo, gana la organización u organismo que aprende más rápido. La percepción de éstas y otras condiciones iniciales debe ser patrimonio de todo el staff involucrado para generar dentro de las mismas, otro grado de compromiso, transformando a los agentes públicos en agentes activos, que toman la iniciativa, no sólo en el pensamiento sino también en la acción, potenciando así el dinamismo institucional.

Atendiendo a las nuevas normativas legales encaminadas a la eficiencia del Estado, se hace necesario adoptar nuevos mecanismos destinados a financiar la demanda habitacional donde los destinatarios son las personas individuales, las entidades intermedias, las empresas constructoras, los municipios, desvinculando al Estado (IPV) de la ejecución de las obras, asignando a las entidades intermedias la completa responsabilidad técnica, legal, administrativa y contable.

En este esquema, el Estado debe cumplir funciones de control y subsidiarias a las inquietudes sobre la problemática habitacional existente en la sociedad, concentrando la actividad institucional en las cuestiones referidas a los recursos y su distribución.

Para la implementación de propuestas de reformulación institucional **debe pensarse en procesos paulatinos más que en complejos proyectos de reforma administrativa**, a efectos de evitar el rechazo inicial que éstos últimos producen entre el personal, convencidos de que los procesos de reforma conducen a la eliminación de puestos de trabajo. De lo que se trata, es de mejorar los sistemas de administración, control, la incorporación de nuevas operatorias, la capacitación de los agentes como un hecho cotidiano dentro de los organismos, la difusión y " educación" de los sectores de la comunidad, etc. para potenciar la capacidad institucional.

4.4. Etapas posibles de la adecuación institucional.

Primera:

Construcción y desarrollo de un espacio de articulación interinstitucional (organismos de vivienda y sectores de la comunidad organizados y con competencia en la problemática) para generar un proceso constante de reflexión, evaluación y aprendizaje, en búsqueda de una creciente eficiencia en la implementación de los programas e incorporando procesos participativos y democráticos en el organismo hasta hoy inexistentes, en el convencimiento de que la incorporación del debate sobre la problemática habitacional genera un proceso de aprendizaje en un doble plano. Primero en cada uno de los actores intervinientes y, segundo genera un aprendizaje colectivo .

Segunda:

Producir un diagnóstico de la situación institucional identificando la problemática de gestión, de manera tal de reconocer los problemas e impedimentos de tipo administrativos, técnicos, legales, normativos y de otra índole, que puedan estar impidiendo el proceso de reconversión buscado.

Tercera:

Identificación de los puntos y procesos críticos a atacar. Cumplimentar con ésta etapa permite programar y producir paulatinas reformas internas a través de las que, si los resultados son positivos, pueden acometerse reformas de mayor alcance.

Cuarta:

Análisis permanente de los actores sociales y formulación de estrategias de acción. Permite al organismo mantenerse actualizado respecto de la realidad provincial, mejorar su inserción en la sociedad y potenciar las posibilidades de acceso de la población a las operatorias que se instrumenten.

Quinta:

Programación de actividades y recursos conforme a las nuevas funciones, incorporando monitoreo respecto de las acciones que se emprendan y evaluación de procesos y resultados.

5. Consideraciones finales

Los procesos de reorganización de los organismos de vivienda requieren como condición, que se cumplan, entre otros aspectos, los siguientes:

- Debe existir una firme y monolítica decisión en las máximas autoridades provinciales, respecto a los procesos de reforma del Estado iniciados o a iniciar en el ámbito de la Provincia, en razón de la alta interdependencia que en general tienen los organismos. Si así no ocurre, los avances que pudieran registrarse en algunos son contrarrestados por aquéllos organismos no incorporados al proceso, generando frustraciones y procesos de transformación traumáticos. Valga el ejemplo del Registro Notarial Especial de la Provincia del Chaco.
- Debe incentivarse el tratamiento de la problemática habitacional y de las modalidades de abordaje. La movilización y participación, constante, profesional de los sectores organizados de la sociedad en el debate se convierte en un proceso de capacitación masiva en el que intervienen todos los sectores, que deriva en propuestas más adecuadas a la realidad local ya que, los equipos técnicos están "obligados" a dar respuestas a la comunidad en que viven.
- Existe la urgente necesidad de simplificar las normativas y las estructuras administrativas creadas, de manera tal que los procedimientos administrativos que se exijan sean los imprescindibles, simples y ampliamente difundidos en la comunidad, a fin de que el acceso de la población a las operatorias que se ofrezcan sea posible.
- Es imprescindible que se incorporen en las estructuras actuales, áreas específicas de capacitación, de manera que el debate sobre la problemática habitacional, la adecuación de los circuitos administrativos y las estructuras institucionales sean tareas específicas y permanentes.

BIBLIOGRAFIA UTILIZADA

- (1) Documento de la Provincia de Mendoza para la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, HABITAT II, Estambul, Turquía.
- (2) Evaluaciones de las programaciones generales de vivienda por jurisdicción y resultados obtenidos por programas, período 92/93 Subsecretaría de Vivienda.
- (3) Proyecto de Reforma del Sistema de Administración y Control del Instituto de Planeamiento y Vivienda de Entre Ríos, sep/95
- (4) Bases de una Política integral de vivienda, Subsecretaría de Vivienda, abr/95
- (5) Proyecto de constitución de la Unidad operativa de escrituraciones del Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda del Chaco.
- (6) Auditoría Instituto de Vivienda de la Provincia del Chaco, mayo/96
- (7) Síntesis de Resultados año 93/94, Subsecretaría de Vivienda.
- (8) Los cambios en la Gestión pública, Angel Ginestar.
- (9) La administración del Futuro, Jean Louis Deligny, París 1990

ANEXO 1
Proyectos por operatoria y departamentos de la
Provincia de Mendoza

INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA - MENDOZA

| PROGRAMAS | PRO- YECTOS | TOTALES PROVINCIALES DE OBRAS EN EJECUCION SEGUN CONVENIO - DICIEMBRE 1995 | | | | | | VIV. ENTR 1995 | VIV. REALES EN EJEC.(2) | CREDITOS HIPOT./PERSON. |
|---------------------------------------|--|--|--------------|---------------|---------------|---------------|-------|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | CREDITOS OTORGADOS (incluyen entregas parciales) | | | | | | | | |
| | | TOTAL CREDITO (1) | TERRENO | LOTES Y SERV. | VIVIENDA | AMPL. Y TERM. | | | | |
| O P E R A T O R I A S N U E V A S | | | | | | | | | | |
| DESARROLLO COMUNITARIO | 90 | 57.671.365,14 | 20 | 5.414 | 4.462 | 696 | 562 | 3.853 | | |
| | | | 2.231.859,17 | 15.815.518,88 | 33.295.432,03 | 1.534.040,95 | | | | |
| VIVIENDA Y TRABAJO | 45 | 18.772.380,14 | 3 | 1.002 | 1.107 | 535 | 196 | 892 | | |
| | | | 197.940,70 | 2.728.471,30 | 12.653.454,13 | 1.701.641,85 | | | | |
| DESARROLLO DEL HABITAT RURAL | CANTIDAD DE CREDITOS HIPOTECARIOS MAS PERSONALES OTORGADOS EN EL AÑO -----> MONTOS DE CREDITOS HIPOTECARIOS MAS PERSONALES OTORGADOS EN EL AÑO -----> | | | | | | | | 879 | |
| Subtotales | 135 | 76.443.745,28 | 23 | 6.416 | 5.569 | 1.231 | 758 | 4.745 | 2.767.485,00 | |
| | | | 2.429.799,87 | 18.543.990,18 | 45.948.686,16 | 3.235.682,80 | | | 879 | |
| O P E R A T O R I A S A N T I G U A S | | | | | | | | | | |
| HABITAT BASICO | 25 | 17.168.699,54 | 7 | 1.871 | 1.386 | 38 | 115 | 1.125 | | |
| | | | 449.964,35 | 5.109.766,78 | 11.311.334,47 | 297.633,94 | | | | |
| PROGRAMAS ESPECIALES | 4 | 6.092.056,34 | 5 | 1.105 | 96 | 0 | 82 | 14 | | |
| | | | 78.473,48 | 4.915.612,80 | 1.097.970,06 | 0,00 | | | | |
| COFINANCIACION | 23 | 21.009.452,38 | 0 | 1.437 | 2.720 | 0 | 208 | 2.236 | | |
| | | | 0,00 | 1.736.472,55 | 18.950.705,44 | 0,00 | | | | |
| EX - FO.NA.VI. | 10 | 11.076.686,36 | 2 | 649 | 719 | 96 | 595 | 124 | | |
| | | | 438.257,83 | 1.400.881,20 | 8.718.078,85 | 99.061,10 | | | | |
| Subtotales | 62 | 55.346.894,62 | 14 | 5.062 | 4.921 | 136 | 1.000 | 3.505 | | |
| | | | 966.695,66 | 13.162.733,33 | 40.078.068,82 | 396.695,04 | | | | |
| TOTALES GENERALES | 197 | 131.790.639,90 | 37 | 11.478 | 10.490 | 1.367 | 1.758 | 8.250 | 879 | |
| | | | 3.396.495,53 | 31.706.723,51 | 86.026.974,98 | 3.632.377,84 | | | 2.767.485,00 | |

NOTA:

- (1) LOS TOTALES DE CREDITOS ESTAN COMPUESTOS POR LOS RESPECTIVOS MONTOS DE OBRA (TERRENO, LOTES Y SERVICIOS, VIVIENDA, AMPLIACION Y/O TERMINACION) MAS GASTOS OPERATIVOS.
- (2) LAS VIVIENDAS REALES EN EJECUCION RESULTAN DE DESCONTAR LAS ENTREGADAS EN ESTE AÑO MAS LAS ENTREGAS EFECTUADAS EN AÑOS ANTERIORES.

ANEXO 2

**Normas que reglamentan la política habitacional
mendocina**

NORMAS QUE REGLAMENTAN LA NUEVA POLITICA HABITACIONAL.

DECRETO Nº 3462/92

Faculta al I.P.V. a:

- Disponer fondos para financiar líneas de créditos individuales a entidades intermedias, empresas, vivienda rural, Municipalidades y Empresas.
- Suscribir Convenio con el B.F.S. delegándole la administración de la cartera emergente de los créditos y efectuar el recupero de cuotas de las viviendas.
- Establecer como condición para la obtención de los créditos el ahorro previo.
- Establecer un riguroso sistema de auditoría de todo el sistema.

El I.P.V. deberá adecuar su estructura a la nueva política.

Crea el Consejo Provincial de la Vivienda.

LEY PROVINCIAL Nº 6039

Declara la necesidad de regularizar la situación jurídica de quienes ocupan inmuebles construidos a través del I.P.V. adjudicados, comprometidos en venta y dados en tenencia. Para ello otorga un plazo de sesenta días en que los ocupantes deberán regularizar su situación, vencido el mismo el I.P.V. deberá formalizar las escrituras traslativas de dominio en un plazo de 6 meses. Las escrituras se concretarán aún cuando las viviendas registren deuda con los Organismos provinciales o municipales.

RESOLUCIONES I.P.V.

RES. 203: Aprueba el Convenio celebrado entre el IPV y el Banco de Previsión Social con el objeto de optimizar la gestión económico-financiera-comercial.

RES. 204: Aprueba el Convenio celebrado entre el IPV y el Banco de Previsión Social con el objeto de encomendar al Banco la administración de líneas de créditos destinados a la construcción, ampliación o completamiento de viviendas individuales. (Operatoria Sol).

RES. 529: Establece que los terrenos disponibles que tenga el IPV deberán ser donados a los Municipios con cargo a su utilización en el programa Municipios y Desarrollo Comunitario.

RES. 530: Incrementa los montos a asignar por cada tipo de operatoria:

- Cofinanciación: Const. de Viviendas \$ 8.000.= l. y S. \$ 1.250.=. Para ambas soluciones: \$ 8.000.=
- Habitat Basico: Const. de viv. \$ 8.000.= l. y S. \$ 2.500.= Amp. de viv. \$ 2.500.=
- Operatoria SM 202-203: Se incrementa en \$ 3.000.= por crédito individual.

RES. 531: Crea el Programa Municipios y Desarrollo Comunitario.

RES. 532: Asigna cupos por Municipio para el Programa Municipios y Desarrollo Comunitario en base al déficit habitacional de cada departamento. El monto destinado para 1993 asciende a \$ 1.500.000,= y para 1994 a \$ 1.760.000/mes. El Consejo Federal de la Vivienda establecerá la cupificación para 1995.

RES. 533: Asigna cupos a cada Municipio para el Programa Vivienda Rural. El monto asignado en 1993 es de \$ 1.000.000,= y para 1994 de \$ 2.880.000,=. Fija en \$ 9.000,= el monto para los créditos hipotecarios de construcción de viviendas y en \$ 2.500,= los créditos para refacción y terminación.

RES. 639: Reglamenta el Programa Municipios y Desarrollo Comunitario en los siguientes aspectos: De los requisitos para solicitar, del financiamiento, de los requisitos para la preadjudicación, del precio de la vivienda y de la garantía.

RES. 738: En uso de las facultades que le confiere al I.P.V. la Ley Nº 4203, reglamenta la Ley Nº 6039.

RES. 746: Crea la Unidad Operativa Municipios y Desarrollo Comunitario, mediante el sistema de trabajo por equipo y resultados.

RES. 839: Transfiere al Banco de Previsión Social la administración de los créditos otorgados a las Entidades que participan en la operatoria C.G.T.. Cofinanciación, Obras por Administración y FO.NA.VI.- Transformación, y aprueba la reglamentación de las operatorias transferidas.

ANEXO 3

**Ley provincial para la regularización dominial Nº 6.194
Provincia de Mendoza**

Fundado el 7 de abril de 1935
APARECE TODOS LOS DIAS HABILES

BOLETIN OFICIAL
Palacio de Gobierno
1º Suelo - Cuerpo Central - Mendoza

Victor Eduardo Branga
Jefe del Boletín Oficial

DE AVISOS
VENTA DE EJEMPLARES
Palacio de Gobierno
1º Suelo - Cuerpo Central
Lunes a Viernes 8:00 a 12:30
y de 16:00 a 19:30
Tels. 492207 - 492208 - 492209

AÑO XCIV MENDOZA, MIERCOLES 23 DE NOVIEMBRE DE 1994 N° 24.787

PODER EJECUTIVO

GOBERNADOR
Licenciado
Rodolfo Federico Gabrielli

VICEGOBERNADOR
Doctor
Carlos Leonardo de la Rosa

MINISTRO DE GOBIERNO
Doctor
Roberto José Domínguez

MINISTRO DE HACIENDA
Contador
Jorge Antonio López

MINISTRO DE ECONOMIA
A cargo, Contador
Jorge Antonio López

MINISTRO DE MEDIO
AMBIENTE, URBANISMO
Y VIVIENDA
Luis Eduardo Bóhm

MINISTRA DE COOPERACION
Y ACCION SOLIDARIA
Doctora
Elena Posarillo S. Castro

MINISTRO DE SALUD
Contador
Hector Enrique Wilde

MINISTRO DE OBRAS Y
SERVICIOS PUBLICOS
Ingeniero
Rocío Antonia Gimenez

MINISTRA DE CULTURA
CIENCIA Y TECNOLOGIA
Licenciada
María S. Puente de González

SECRETARIO GENERAL
DE LA GOBERNACION
Contador
Juan Antonio Curi

LEYES

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE URBANISMO Y VIVIENDA

Mendoza, 19 de octubre de
1994

LEY N° 6194

EL SENADO Y CAMA-
RA DE DIPUTADOS DE LA
PROVINCIA DE MENDOZA,
SANCIONAN CON FUERZA DE
LEY:

Art. 1º - Esta ley tiene
por fin fijar normas para regulari-
zar la relación de las viviendas
entregadas por el Instituto Pro-
vincial de la Vivienda y las per-
sonas que resultaran titulares
por la aplicación de los procedi-
mientos fijados en los artículos
siguientes o reglamentos de la
autoridad de aplicación.

REGULARIZACION TAREAS PREVIAS DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

Art. 2º - El Instituto Pro-
vincial de la Vivienda deberá
cumplir con el siguiente crono-
grama previo, cuyos plazos se
contaran desde la entrada en vi-
gencia de la presente ley:

a) Dentro de los quince
(15) días el Directorio del Institu-
to Provincial de la vivienda debe-
rá dictar los reglamentos que
preve la presente ley y los de-
mas que resulten necesarios para
el cumplimiento de los fines
establecidos en ella;

b) Efectuará una profu-
sa difusión del proceso de regu-
larización y escrituración previs-
to en la presente ley, haciendo
conocer a los interesados por los

medios de comunicación los de-
rechos y obligaciones que les co-
rresponden y las ventajas del
perfeccionamiento de los títulos;

c) El Instituto Provincial
de la vivienda hará conocer al
Poder ejecutivo, por conducto
del Ministerio de Medio Ambien-
te Urbanismo y Vivienda y a la
Honorable Legislatura a través
de la comisión especial "ad hoc",
en forma semestral, el grado de
cumplimiento de los objetivos de
la presente ley en especial de los
fondos previstos en el artículo 4º
de esta ley y las dificultades que
corresponde resolver con el ob-
jeto de lograr su pleno cumpli-
miento.

DE LOS TRAMITES

Art. 3º - a) Se establece
el 30 de diciembre de 1995 como
plazo máximo para que el Institu-
to Provincial de la Vivienda ad-
mita las cesiones, realizadas a la
entrada en vigencia de la pre-
sente ley, e instrumente la trans-
ferencias correspondientes en
sus registros, respecto de vivien-
das financiadas con fondos del
FONAVI, o con recursos pro-
vinciales o nacionales de otro
origen, de tal manera que sus
ocupantes resulten en definitiva
beneficiarios de la transmisión
de su propiedad, excepto cuando
se trate de viviendas otorgadas
por el Instituto Provincial de la vi-
vienda, en comodato u otras for-
mas similares de préstamo, o
cuando se trate de viviendas de
servicios que con tal finalidad
hubieran sido afectadas por el
Instituto Provincial de la Vivien-
da.

b) Pasado dicho plazo
sólo se admitirá las cesiones que
se encuentren previstas en la
normativa ordinaria de aplica-
ción.

c) Sólo se consideraran
incluidas dentro de las previsio-
nes de esta disposición las sol-

SUMARIO

LEYES. Pág.
Ministerio de Medio
Ambiente Urbanismo
y Vivienda 7413

DECRETOS
Ministerio de Economía 7415
Ministerio de Cultura,
Ciencia y Tecnología 7416

SECCION GENERAL
Contratos Sociales 7417
Títulos Supletorios 7418
Convocatorias 7419
Irrogación y Minas 7420
Edictos de Remates 7420
Concursos y Quiebras 7419
Edictos de Notificación 7420
Edictos Sucesorios 7415
Edictos de Mensura 7419
Avisos Ley 11867 7422
Avisos Ley 19.550 7422
Balances 7422
Licitaciones 7423

ciudades que se presentan en for-
ma y con identificación suficiente
de los beneficiarios, dentro del
plazo señalado;

d) Resolverá dentro de
los noventa (90) días desde cada
presentación las peticiones de
regularización y de corrección de
errores que se presente, excepto
que no cuente con los elementos
de juicio necesarios, en cuyo ca-
so emplazará a los interesados
en el mismo acto de notificación
para incorporarlos a las actua-
ciones, bajo apercibimiento de
caducidad de los tramitaciones.

Art. 4º - Los trámites
por transferencia de vivienda de-
berán pagar un arancel que fijé
el Directorio del Instituto Provi-
ncial de la vivienda, en función de
las categorías u otras característi-
cas que estime correspondientes.
Dicho arancel en ningún caso
podrá superar los CINCO MIL
CIENTO PESOS (\$ 5.000). En su
caso el Instituto Provincial de la vivienda
deberá obligar a rendir detallado

... de los destinos de estos fondos al Tribunal de Cuentas de la provincia anualmente.

Art. 5º - La anotación de transferencia en los registros correspondientes del Instituto Provincial de la Vivienda, deberá ser efectuada a pedido del adjudicatario o tenedor inscripto o de quien habite la vivienda. El inmueble que acredite la ocupación será calificado por el Director del Instituto Provincial de la Vivienda, quien podrá solicitar, cuando lo considere pertinente la intervención de la Unión Vecinal respectiva o vecinos inmediatos de la casa en cuestión, para que valide la tenencia pacífica de la vivienda. En el caso de quienes habiten la vivienda no sean adjudicatarios o tenedores inscriptos, los fines de la calificación que autoriza el Instituto Provincial de la Vivienda se solicitará, tiempo de duración de la ocupación, grupo familiar que vive en la misma, encuesta ambiental y antecedentes judiciales por usurpación.

Art. 6º - Podrán ser beneficiarias de la cesión las personas que acrediten que no son propietarios de otro inmueble mediante informe que al respecto remita el interesado en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Mendoza.

Art. 7º - a) El Instituto Provincial de la Vivienda procederá a desadjudicar o revocar el acto administrativo que haya dado lugar a la tenencia de la vivienda, siempre que ello haya sido decididamente contemplado en las normas de aplicación y en las contrataciones administrativas correspondientes, cuando un tercero acredite, con intervención de los inspectores del organismo, o la Unión Vecinal o vecinos inmediatos que ocupa efectivamente la vivienda que se trata, en lugar de quien estaba obligado a habitarla. En tal caso, el Instituto Provincial de la Vivienda, procederá a adjudicar la vivienda a la persona que la ocupa, en tanto exista la recaudación que en los artículos precedentes se exigen al posesionario y la solicitud haya sido presentada dentro del plazo previsto en el artículo 3º de la presente ley.

b) Esta disposición no será de aplicación en los casos en que se haya presentado denuncia de usurpación y el proceso se encuentre en trámite o haya recaído sentencia condenatoria. Será aplicable cuando

habientes demuestren haber promovido demanda de desalojo fundada en el carácter de usurpador o intruso de quien habita la vivienda en carácter de tener a un tercero.

Art. 8º - Quien haya cedido una vivienda adjudicada o entregada por el Instituto Provincial de la Vivienda, o haya merecido desadjudicación, de conformidad con lo previsto en los artículos precedentes de la presente ley, o podrá ser beneficiario de una nueva adjudicación de la vivienda a través del mencionado Instituto, o de otra entidad provincial. A tal fin se llevará un registro de viviendas cedidas o desadjudicadas en la sede del organismo, siendo el mismo público.

Art. 9º - Las peticiones de autorización para ceder o de transferencia de viviendas, que se encuentren en trámite en el Instituto Provincial de la Vivienda, deberán ajustarse a las normas de la presente ley.

Art. 10º - El Instituto Provincial de la Vivienda instrumentará, con apoyo de los municipios de la provincia y/o las uniones vecinales, un sistema que permita verificar el estado de ocupación de las viviendas con el objeto de instar la regularización prevista en los artículos anteriores a quienes no se encuentren ocupando regularmente las mismas.

Al efecto conminará a las personas que no se encuentran en situación regular, a cumplimentar la regularización prevista bajo apercibimiento de pérdida de los derechos excepcionales acordados por la presente ley y se les notificará además, que en caso de que lleguen a regularizar su situación con el Instituto Provincial de la Vivienda deberán escriturar dichas viviendas en su favor en un plazo perentorio.

Art. 11º - En todos los casos en que el Instituto Provincial de la Vivienda proceda a desadjudicar o revocar el acto administrativo que dio lugar a la entrega de una vivienda, podrán hacer efectivo el desalojo y lanzamiento de sus ocupantes una vez que la resolución correspondiente se encuentre firme en sede administrativa. La resolución que haya tenido ejecutoriedad en dicha sede se hará cumplir por el juez competente, en proceso que tramitará como ejecución de sentencia de desalojo. El plazo para que la autoridad administrativa inicie el trámite judicial de ejecución de

a partir de que se encuentre firme la decisión administrativa. Será juez competente para su tramitación el juez con competencia en lo civil en el lugar donde se encuentre ubicado el inmueble objeto del desalojo.

ESCRITURACION

Art. 12º - Los adjudicatarios resultantes, una vez producida la regularización prevista, deberán efectuar los actos útiles tendientes a la formalización de las escrituras traslativas de dominio y constitución de derecho real de hipoteca para garantizar la deuda por amortización de vivienda, de conformidad con las cláusulas de sus respectivos instrumentos de adjudicación, los reglamentos que dicte el Instituto Provincial de la Vivienda y las previsiones de esta normativa, en el plazo previsto en el Art. 13º de la presente ley.

Art. 13º - El Instituto Provincial de la Vivienda deberá formalizar las escrituras traslativas de dominio que corresponden a los adjudicatarios según registros definitivos, en un plazo de treinta y ses (36) meses, contados y a partir de la vigencia de la presente ley. Sólo se excluirán del proceso de escrituración las viviendas que se encuentran en trámite de regularización de sus transferencias en los registros de la entidad, mientras dure dicha situación.

Art. 14º - a) Las escrituraciones previstas en la presente ley y las registraciones consiguientes, se cumplimentarán aún cuando la vivienda registre deuda con los organismos provinciales o municipales correspondientes, por impuestos o tasas retributivas de servicios a la propiedad. Estas deudas podrán tener el tratamiento previsto en los incisos siguientes:

b) Las obligaciones impagas con cada organismo formarán un todo que el Instituto Provincial de la Vivienda podrá cobrar junto con las cuotas de amortización de la vivienda, en los plazos convenidos con los organismos, guardando una razonable relación con el monto de las cuotas de amortización de la vivienda:

c) Los montos recaudados por el Instituto Provincial de la Vivienda los depositará en cuentas de los organismos respectivos cuarenta y ocho (48) horas después de recibido el pago.

Art. 15º - El Instituto Provincial de la Vivienda instrumentará con los organismos provinciales o municipales que lo requieran, convenios respectivos para ejecutar el procedimiento del artículo precedente.

Art. 16º - Los escriturarios intervinientes en las escrituras previstas en la presente ley, tributarán en concepto de aportes a la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Escribanos, respecto de dichos actos, solamente el once por ciento (11%) de los honorarios que le corresponden; cualquiera fuere el monto del acto que se instrumenta y/o avalúo fiscal del inmueble. Ratifícase la exención de impuestos y tasas a las escrituraciones y registraciones consiguientes, previstas en leyes anteriores.

Art. 17º - Concluido el período de escrituración de vivienda fijado en el Art. 13º de la presente ley, el Director del Instituto Provincial de la Vivienda procederá a dictar resolución en la que emplazará a todo adjudicatario moroso en escriturar, por el término de quince (15) días para ejecutar los actos útiles correspondientes, bajo apercibimiento de promover las acciones judiciales pertinentes. La resolución referida deberá ser notificada en el domicilio del adjudicatario moroso por cédula o carta documento, y quedará firme si no es recurrida en los términos y por los procedimientos previstos en la Ley 3909. Se girará copia a la unión vecinal del barrio.

Art. 18º - La resolución prevista en el artículo anterior, una vez firme y ejecutoriada, se hará cumplir ante el juez con competencia en lo civil en el lugar de la vivienda de que se trata, de conformidad con el trámite previsto en el artículo 256º del Código Procesal Civil, debiendo el juez interviniente suscribir la escritura traslativa de dominio pertinente, en sustitución del adjudicatario, previo el emplazamiento judicial previsto en la norma procesal. Los gastos de escrituración serán soportados por el adjudicatario moroso, previa constitución por parte del Instituto Provincial de la Vivienda de las sumas adelantadas al efecto al escribano interviniente. Se anula la aplicación al procedimiento atenta su naturaleza, las disposiciones del Capítulo V del Título I del Libro III del Código Procesal Civil en lo que fueren pertinentes:

Art. 19º - Cuando el ar-

correspondiente constitución de hipoteca, el Instituto Provincial de la Vivienda podrá requerir al juez interviniente la anotación de embargo sobre la propiedad, que se podrá levantar sólo con la acreditación del pago de las cuotas de amortización de la vivienda hasta la cancelación del precio. El embargo será renovado a simple petición del Instituto Provincial de la Vivienda.

PRECIO

Art. 20º. Producida la transferencia, su beneficiario deberá abonar las cuotas de amortización de la vivienda que le fije el Instituto Provincial de la Vivienda en atención a lo que percibe como cuota de amortización por vivienda de similares características entregadas con posterioridad a la que se transfiera. Las cuotas pagas se considerarán como a cuenta de precio.

Art. 21º. El precio de la vivienda determinado se dividirá en tantas cuotas y/o servicios mensuales por los años que determine el financiamiento.

OTRAS EXCEPCIONES

Art. 22º. Prorrógase la vigencia de la Ley 5346 integrada por su decreto reglamentario, en lo relativo a lotes, fraccionamientos, urbanizaciones, obras reembolsables incluidas las propiedades horizontales, ejecutadas y/o financiadas por el Instituto Provincial de la Vivienda y/o Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, hasta el 31 de diciembre de 1995.

Art. 23º. Una vez obtenido el dictamen concordante de la municipalidad correspondiente, el Instituto Provincial de la Vivienda podrá disponer por venta, dentro de las normas legales de aplicación de los sobrantes de los terrenos destinados a construcción de conjunto habitacionales, ejecutados o en ejecución. Serán pretendidas las entidades intermedias representativas de los grupos habitacionales del lugar para la adquisición de los inmuebles sobrantes que requiere esta disposición, en cuyo caso podrá disponerse la venta directa previa tasación de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 24º y siguientes.

Art. 24º. Autorízase al Instituto Provincial de la Vivienda a transferir terrenos de su propiedad en los que no se hayan construido conjuntos habitacionales, aunque estuvieran destinados a este efecto, en favor de municipalidades o entidades intermedias que pacten la ejecución de dichos conjuntos con financiación del mencionado Instituto.

efectuado a título oneroso y su precio será el que se determine por peritos del Instituto Provincial de la Vivienda con dictamen favorable del tribunal de tasaciones o perito del banco oficial. Autorízase al Instituto Provincial de la Vivienda a transferir a título gratuito los terrenos remanentes que no puedan ser afectados a operatorias de viviendas, a los municipios con jurisdicción sobre los mismos, que así lo soliciten, para ser destinados a equipamientos comunitarios.

DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

Art. 25º. Para la regularización y escrituración de viviendas entregadas por el Banco Hipotecario Nacional, a la entrada en vigencia de esta ley será de aplicación lo regulado en el artículo 16º de la presente ley.

Art. 26º. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, a los diecinueve días del mes de octubre del mil novecientos noventa y cuatro.

Mendoza, 4 de noviembre de 1994

DECRETO Nº 2093

Visto el expediente Nº 2768/H/94-00020 y su acumulado Nº 0461/H/94/00020 en el que a fs. 1 del expediente citado en primer término, obra nota de la H. Cámara de Diputados de la Provincia, recepcionada por el Poder Ejecutivo con fecha 27 de octubre de 1994, mediante la que comunica la sanción Nº 6194,

El Vicegobernador de la Provincia en Ejercicio del Poder Ejecutivo
Decreta:

Artículo 1º. Téngase por ley de la Provincia la sanción Nº 6194.

Artículo 2º. Comuníquese, publíquese, dese al Registro Oficial y archívese.

Carlos L. de la Rosa
Luis Eduardo

DECRETOS

MINISTERIO DE ECONOMIA

DECRETO Nº 2129

Visto el expediente Nº 0000353-A-94, 01281 MINISTERIO DE ECONOMIA, en el cual se gestiona el subsidio a la tasa de interés de una línea de crédito para el sector agrícola, y

CONSIDERANDO:

Que por Decreto Nº 1208/94 el Poder Ejecutivo declaró de interés provincial la política de organización de los productores y sector agroindustrial y propició la promoción de diferentes formas de organización, con el fin de alcanzar una transformación y mejoramiento de la estructura económica del sector frutihortícola provincial;

Que el Artículo 6º del decreto indicado establece que se gestionará ante la Administradora Provincial del Fondo para la Transformación y el Crecimiento, Entidades Financieras oficiales y/o Reparticiones Estatales diferentes beneficios, entre ellos, el financiamiento del capital de trabajo;

Que a través de los Bancos de Previsión Social S.A. y de Mendoza S.A. se implementarán líneas de crédito, destinadas al financiamiento de gastos de capital de trabajo para la temporada 1994/95 del sector agrícola, para la que se destinará un monto aproximado de PESOS DIEZ MILLONES (\$ 10.000.000), con una tasa de interés del DIECISEIS POR CIENTO (16%);

Que a los fines de observar la política instrumentada a través del citado decreto en materia de integración de productores, empresas agrícolas o agroindustriales entre sí, es conveniente proceder a subsidiar hasta en CUATRO (4) puntos la tasa de interés establecida con esas entidades financieras, aplicable a los beneficios cuyos proyectos se encuadren en dicha norma legal, para el que se destinará hasta la suma de PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$ 400.000.);

Que por las características de los préstamos a otorgar, cuyas cancelaciones se efectuarán en su mayoría a partir de los primeros meses del año 1995, se debe prever en consecuencia la correspondiente reserva presupuestaria y autorizar su pago en el ejercicio venidero;

Que la autoridad de aplicación del Decreto Nº 1208/94, verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos y estará facultada para exigir la documentación que estime pertinente;

con lo dictaminado por el Departamento Asesoría Letrada del Ministerio de Economía.

El Gobernador de la Provincia
Decreta:

Artículo 1º. Otórguese un aporte financiero no reintegrable de hasta las suma de PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$ 400.000.-), a favor de los productores agrícolas que obtengan créditos de las líneas establecidas a través de los Bancos de Previsión Social S.A. y de Mendoza S.A., destinados a gastos de capital de trabajo para la temporada 1994/95, en el marco de lo dispuesto por Decreto Nº 1208/94.

Artículo 2º. El beneficio otorgado precedentemente será efectivizado mediante el subsidio a la tasa de interés de los respectivos préstamos hasta un máximo de cuatro (4) puntos de la misma.

Artículo 3º. Los interesados en acogerse a este beneficio, personas físicas o jurídicas, deberán presentar la solicitud con la respectiva viabilidad técnica.

Artículo 4º. Los Bancos de Previsión Social S.A. y de Mendoza S.A. una vez otorgados los préstamos, debitarán en las cuentas corrientes oficiales correspondientes del "Presupuesto 1995", del monto del interés aplicado a cada préstamo, hasta un máximo de CUATRO (4) puntos de la tasa establecida.

Artículo 5º. Autorízase a la Subdirección de Contabilidad y Presupuesto del Ministerio de Economía a imputar hasta la suma de PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$ 400.000.-) con cargo a las Cuentas Generales correspondientes del Presupuesto vigente año 1995 y a atender los pagos de los débitos indicados en el artículo anterior.

Artículo 6º. La Subsecretaría de Agricultura y Ganadería podrá reglamentar todos los aspectos procedimentales no previstos en el presente decreto con el objeto de alcanzar un adecuado cumplimiento de los fines establecidos.

Artículo 7º. El presente decreto será retransmitido por los señores Ministros de Economía y de Hacienda.

Artículo 8º. Comuníquese, publíquese dese al Registro Oficial y archívese.

Rodolfo Federico Gabriel
Jorge Antonio López

ANEXO 4

**Determinación de costos definitivos Decreto N° 1.307
Provincia de Mendoza**

DECRETO DETERMINACION DE COSTOS DE VIV.

MENDOZA, - 5 AGO. 1994 - 1307

DECRETO N° 1307

Visto el expediente 1610-D-94-03794 en el cual el Instituto Provincial de la Vivienda, dependiente del Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, eleva para su aprobación la metodología para determinar el precio definitivo de las viviendas construidas por el citado Instituto, y

CONSIDERANDO:

Que la misión del Estado, en su rol de facilitar el acceso a la vivienda, concluye con la transferencia de dominio de las unidades habitacionales a sus adjudicatarios.

Que a los efectos de cumplimentar el rol indicado precedentemente se debe regularizar la situación dominial de aproximadamente 36.000 viviendas (treinta y seis mil) transformando a los adjudicatarios, actuales tenedores, en propietarios, con los beneficios que ello les representa.

Que a los fines de posibilitar la escrituración es necesario fijar el precio de venta de las viviendas, para constituir las correspondientes hipotecas.

Que resulta conveniente facilitar la cancelación anticipada de las viviendas.

Que actualmente existen disparidades de posiciones que rigen la determinación de montos de cuotas de amortización y precios de cancelación de las viviendas, que producen situaciones confusas por cuanto originan distintos precios para viviendas de iguales características.

Que las cuotas de amortización han sido fijadas en forma provisoria con valores muy bajos, en atención a una situación de inflación y emergencia socio-económica del pasado, no guardando relación con lo establecido en los contratos de compra-venta.

Que existen aproximadamente unas 12.000 (doce mil) viviendas en condiciones de tenencia precaria por falta de precios definitivos.

Que la aplicación de las metodologías, para actualizar precios, establecidas en los boletos de cotización,

| |
|---------------|
| Jefe DESP. |
| SECT. URB. |
| DIRECT. |

ES COPIA

BENITA R. HERNANDEZ
Jefe de Oficina Ejecutiva de

pra-venta, determinan en la mayoría de los casos altos y distorsionados valores, de rápida amortización por parte de los adjudicatarios de viviendas.

Que dicha situación ha sido contemplada en la Ley de desindexación N° 24.283, sancionada por el Congreso de la Nación, publicada el 31 de diciembre de 1993, tendiente precisamente a morigerar los resultados de la aplicación ciega y matemática de un mecanismo indexatorio no acorde con la situación económica de estabilidad.

Que resulta necesario fijar los lineamientos para que el citado Instituto proceda a facilitar la escrituración de unidades habitacionales aún no transferidas.

Por ello, en razón de lo solicitado, lo dictaminado por Asesoría de Gobierno y Fiscalía de Estado.

EL

GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

EN ACUERDO DE MINISTROS

D E C R E T A :

Artículo 1° - Apruébese la metodología para determinar precio definitivo de viviendas construidas por el Instituto Provincial de la Vivienda, dependiente del Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, consignada en el Anexo que forma parte integrante del presente Decreto-Acuerdo.

Artículo 2° - Los valores que surjan de la metodología indicada en el artículo precedente, serán aplicados a las viviendas comprendidas en la totalidad de los planes ejecutados por el Instituto Provincial de la Vivienda y que hasta la fecha del presente Decreto-Acuerdo no hayan sido canceladas, quedando sólo exceptuadas las viviendas que se construyen bajo el régimen de cofinanciación y aquellas que sin estar canceladas están escrituradas // con hipoteca.

Artículo 3° - Los plazos de amortización de los precios definitivos serán los establecidos en los respectivos contratos de

ES COPIA

DENITA R. HERNÁNDEZ
Jefe Sección Registro General
GOBERNACION

compra-venta.

Artículo 4° - Facúltase al Instituto Provincial de la Vienda a reducir proporcionalmente los precios que se obtengan de la aplicación de la metodología aprobada mediante el artículo 1° del presente Decreto-Acuerdo, en los casos en que se constaten viviendas con deficiencias de construcción fehacientemente comprobadas.

Artículo 5° - Autorícese al Instituto Provincial de la Vienda a recibir pagos a cuenta de precios definitivos de las viviendas, en aquellos casos en que la situación socio-económica // circunstancial que obedezca a causas no imputables al adjudicatario así lo requiera y sean debidamente acreditadas ante el citado Instituto.

Artículo 6° - El Instituto Provincial de la Vivienda aplicará un interés de hasta el 4% anual sobre los montos adeudados y determinará la cuota mensual según el sistema francés de amortizaciones, quedando facultado a modificar la tasa de interés indicada precedentemente cuando la situación socio-económica así lo // aconseje.

Artículo 7° - Autorícese al Instituto Provincial de la Vienda a realizar la venta de las hipotecas que se instrumenten // por aplicación del presente Decreto-Acuerdo, a las entidades financieras que ofrezcan mejores condiciones.

Artículo 8° - Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

[Firma]
Dr. ROBERTO JOSE DOMINGUEZ
MINISTRO DE GOBIERNO

[Firma]
Dr. EDUARDO BÖHM
MINISTRO DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y VIVIENDA

[Firma]
Cnel. JORGE ANTONIO LOPEZ
MINISTRO DE AGRIENDA

[Firma]
Sr. ROQUE ANTONIO GIMENEZ
MINISTRO DE SERVICIOS PUBLICOS

[Firma]
Lic. MARIA ROSANA PUERTA de CONTALIZ
Ministro de Cultura, Ciencia y Tecnología

[Firma]
Dr. JUAN CARLOS GARCIA CASCO
Ministro de Cooperación y Acción Solidaria

[Firma]
Lic. RODOLFO FEDERICO GARRIELLI
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

[Firma]
BENITA R. HERNANDEZ
Jefe Sección Registro Oficial
GOBERNACION

ANEXO

a) Para la determinación del precio definitivo de las viviendas / construidas por el Instituto Provincial de la Vivienda, dependien- te del Ministerio de Medio-Ambiente, Urbanismo y Vivienda, no // canceladas, ni escrituras con hipoteca a la fecha del presente De- creto-Acuerdo y dentro del marco de estabilidad que deriva la pla- na vigencia de la Ley de Convertibilidad, se establecen tres cate- gorías de viviendas, considerando: 1) características de construc- ción, 2) localización de los barrios donde se ubiquen las vivien- das y 3) situación socio-económica de los adjudicatarios, determi- nándose los siguientes valores por metro cuadrado de superficie / construida y de terreno.

| CATEGORIA DE VIVIENDA | VALOR POR m2. de SUP. CUBIERTAS (en \$) | VALOR DEL TERRENO POR m2., CON URBA- NIZACION INCLUIDA. (en \$) |
|-----------------------|---|---|
| A | 293,97* | 20 |
| B | 270,08* | 15 |
| C | 247,72* | 10 |

* En la determinación del valor se ha tenido en cuenta la in- cidencia de rubros significativos como: cemento, hierro, áridos, ladrillo y mano de obra, así como imprevistos originados en recla- mos de orden que puedan incidir en los gastos generales y que /// eventualmente deban ser atendidos, de resultar procedentes.

b) El precio definitivo de cada vivienda será calculado por el // Instituto Provincial de la Vivienda según los m2. de construcción de cada unidad habitacional, multiplicados por el precio por m2. indicado en el cuadro precedente, más el precio que corresponda / al terreno urbanizado. Para viviendas colectivas en altura, se de-

Roberto P. Benítez
Roberto P. Benítez
Roberto P. Benítez

Roberto P. Benítez

ES COPIA

BENITA R. HERNANDEZ
1996 SECCION DE REGISTRO DE PROPIEDADES
G.C.B. 411.111.111

1996 SECCION DE REGISTRO DE PROPIEDADES
G.C.B. 411.111.111

terminará el precio proporcional del terreno a cada unidad de vivienda.

En caso que los adjudicatarios hubiesen aportado el terreno y/o las obras de urbanización, el precio de dichos rubros no será considerado para la determinación del precio definitivo de las viviendas.

c) Del precio total de la vivienda se deducirá la proporción ya pagada por los adjudicatarios, según número de cuotas efectivamente canceladas.

d) El Instituto Provincial de la Vivienda categorizará las viviendas a los efectos de la aplicación del inc. a) del presente Anexo.

e) Para aquellos casos en que el precio resultante de la aplicación de la metodología aprobada por el artículo 1° del presente Decreto-Acuerdo supere el que surja de la aplicación de las cláusulas referidas a precios que figuran en los boletos de compra-venta, se mantendrán los valores de dichos contratos.

f) Se autoriza al Instituto Provincial de la Vivienda a realizar bonificaciones de hasta un 20% a los precios fijados por el presente Decreto-Acuerdo, a aquellos adjudicatarios que deseen cancelar su vivienda dentro del plazo que oportunamente fije la autoridad del Instituto Provincial de la Vivienda.

DR. ROBERTO JOSE DOMINQUEZ
MINISTRO DE GOBIERNO



ANEXO 5

**Plan de Reactivación y Empleo Resolución Nº 0114/96
Provincia de Entre Ríos**



INSTITUTO AUTÁRQUICO DE PLANEAMIENTO Y VIVIENDA
ENTRE RÍOS

Costello
RESOLUCION DE DIRECTORIO No

0 114

REGISTRO DE NOTAS FICHA EXpte 196.-

PARANA, 30 ENE 1996

VISTO:

La Ley 24130 de ratificación del Acuerdo entre el Gobierno Nacional y los Gobiernos Provinciales, la Ley 24441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, y la Ley 24464 de creación del Sistema Federal de Vivienda, y;

CONSIDERANDO:

Que es necesario ajustar los Programas a los objetivos y criterios fijados por el Gobierno Nacional a través de acciones que posibiliten el desarrollo de la POLÍTICA HABITACIONAL trazada;

Que por otra parte, la Política Provincial de Vivienda debe transformarse en uno de los motores de la Reactivación de la Industria de la Construcción y el Empleo;

Que ellas deberán consistir en posibilitar diferentes alternativas para el acceso a una vivienda digna a los distintos sectores sociales que conforman la Sociedad Entrerriana;

Que se requiere asimismo la OPTIMIZACION DE LOS RECURSOS FONAVI y la puesta en marcha de los mecanismos de titularización que permitan la búsqueda de NUEVAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO;

Que la optimización significa también integrar las iniciativas particulares y el aporte de las diferentes ORGANIZACIONES a través del ahorro popular y la inversión privada;

Que es prioritario apoyar y aprovechar la experiencia y capacidad de gestión de los MUNICIPIO, JUNTAS DE GOBIERNO, y ENTIDADES INTERMEDIAS en el marco de la descentralización que se promueve;



INSTITUTO AUTARQUICO DE PLANEAMIENTO Y VIVIENDA
ENTRE RIOS

RESOLUCION DE DIRECTORIO Nº

0 114

REGISTRO DE NOTAS FICHA

EXPTE

/96.-

Que la Ley 24.464 en su art. 8º explicita la obligación para cada jurisdicción, de incrementar en forma paulatina y creciente el fondo para el financiamiento individual o mancomunable, llegando a un mínimo del 45% aplicado a ésta modalidad;

Que por otra parte se ha detectado una creciente demanda CREDITOS INDIVIDUALES por parte de familias que por propia iniciativa y con gran sacrificio han logrado la compra de un terreno, y por sus recursos económicos no tienen acceso a préstamos;

Que es necesario contemplar la situación de los JOVENES que están por formar su hogar apoyando el esfuerzo y el compromiso de la juventud;

Que dentro de la demanda de soluciones habitacionales individuales, resulta imprescindible atender a la FAMILIA RURAL cuya vida se desarrolla en el campo;

Que existen Entidades Intermedias que cuentan con proyectos presentados en el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, otras con proyectos de interés de éste I.A.P.V., o que tienen factibilidad técnica y financiera, cuyo FINANCIAMIENTO a CORTO PLAZO se puede cubrir, recuperándolo con la titulación del emprendimiento;

Que se debe impulsar LA CULTURA DE LA RESPUESTA RESPONSABLE y SOLIDARIA por parte de cada familia entrerriana que accede a una vivienda con el apoyo del estado mediante el pago en término de su correspondiente cuota;

Que ello constituirá una garantía del sostenimiento y fortalecimiento de éste SISTEMA que es esencialmente SOLIDARIO;

Que ello posibilitará el otorgar soluciones habitacionales mínimas mediante la ejecución de una VIVIENDA DIGNA para las familias de muy escasos recursos;



INSTITUTO AUTÁRQUICO DE PLANEAMIENTO Y VIVIENDA
ENTRE RÍOS

RESOLUCION DE DIRECTORIO No

0 114

REGISTRO DE NOTAS FICHA EXPTE /96.-

Que además permitirá la implementación del SUBSIDIO EXPLICITO para el pago de CUOTAS, cubriendo la situación de los grupos familiares a los cuales no les es posible afrontar transitoriamente las cuotas de vivienda;

Que para las familias asentadas en TIERRAS fiscales o de particulares, que requieran su regularización, saneamiento, e integración a la trama urbana, se prestará la Asistencia Legal, Técnica y Financiera que requieran;

Que por todo ello y en uso de sus atribuciones;

EL DIRECTORIO DEL I.A.P.V.

R E S U E L V E :

ART. 1º: Aprobar el PLAN DE REACTIVACION Y EMPLEO: "CRECER CON VIVIENDAS" integrado por los Programas Habitacionales que a continuación se detallan:

- 1) CRECER CON LAS ORGANIZACIONES
- 2) CRECER CON LA COMUNIDAD 4r
- 3) CRECER CON LOS TRABAJADORES 5r
- 4) CRECER CON LA FAMILIA URBANA 58.
- 5) CRECER CON LA FAMILIA RURAL 74
- 6) CRECER CON EL BANCO HIPOTECARIO 82
- 7) CRECER CON VIVIENDA DIGNA 85
- 8) CRECER CON TIERRA Y SERVICIOS
- 9) CRECER - SUBSIDIOS -

ART. 2º: Las normas que se puntualizan a continuación tienen el carácter de experimental y deberán ser oportunamente complementadas y ajustadas para su mejor desarrollo.

ART. 3º: Registrar, comunicar, archivar.-

Sr. ANIBAL JOSE VENGAR
PRESIDENTE
Instituto Autárquico de Planeamiento
y Vivienda

Dr. MANUEL R. ALARCON
VICEPRESIDENTE
INSTITUTO AUTÁRQUICO DE
PLANEAMIENTO Y VIVIENDA

Sr. LUIS ALBERTO GOY
VOCAL EL DIRECTORIO
Instituto Autárquico de Planeamiento
y Vivienda



ANEXO 6

**Ley provincial Registro Notarial Especial Nº 3.590/90
Provincia del Chaco**

*La Cámara de Diputados de la Provincia del Chaco
sanciona con fuerza de Ley Nro. 3.590*

ARTICULO 1º: Créase dentro de la estructura del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Provincia del Chaco un Registro Notarial Especial, el que intervendrá en todos los actos necesarios para el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, constitución o cancelación de hipotecas respecto de las viviendas y terrenos // que son el objeto de sus diversas operatorias.

ARTICULO 2º: La Escribanía del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá la competencia que le acuerda la presente ley en todo el territorio de la Provincia. Tendrá su asiento real en la Capital y legal en todos los departamentos que la componen, en los que podrá actuar sin restricción alguna.

ARTICULO 3º: El Registro Notarial a que se refiere el artículo 1º, estará a cargo de un escribano titular y un escribano adscripto. Serán nombrados por el Gobernador de la Provincia, previo concurso de antecedentes y gozarán de la estabilidad consagrada por el artículo 66 de la Constitución Provincial.

ARTICULO 4º: Para el desempeño del cargo de escribano titular y escribano adscripto, se requerirán las mismas condiciones exigidas para ejercer la función notarial en la Provincia y hallarse inscripto en la matrícula respectiva, // con todas las obligaciones que dicha inscripción representa y una antigüedad no menor de tres años.

ARTICULO 5º: Las funciones de los escribanos del Registro Notarial del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda serán incompatibles con el ejercicio de cualquier profesión o empleo, excepto la docencia secundaria o // universitaria.

ARTICULO 6º: La Escribanía del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda llevará un protocolo en el que se asentarán cronológicamente las escrituras que se otorgaren, las que deberán ser autorizadas bajo las mismas condiciones y formas impuestas a los escribanos del Registro de esta Provincia. Se formará con cuadernos especiales, respetando los requisitos establecidos por la ley Orgánica del Ejercicio de la Profesión Notarial 2212 y sus modificatorias. Serán numerados correlativamente año por año y rubricados cada uno por el Ministro o Subsecretario de Gobierno y Justicia o.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ARA DE DIPUTADOS

PROVINCIA DE CHACO

quienes lo sustituyan, llevarán impreso en el extremo superior derecho de la primera casilla de cada hoja la leyenda "Provincia del Chaco - Protocolo de la Escribanía del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda". Podrá, además, llevar los protocolos especiales, cuando así lo autorizare el Poder Ejecutivo, en base a petición fundada en razones de necesidad y conveniencia de acuerdo con la índole de los actos autorizados por esta ley. Llevará además un libro de Actas si fuere necesario para el cumplimiento de los fines establecidos por el artículo 1º.

ARTICULO 7º: Las escrituras que se confeccionen con intervención de la Escribanía del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, serán gratuitas y exentas del pago de tasas, honorarios e impuestos a las diligencias ante las distintas reparticiones provinciales, debiendo los beneficiarios soportar, exclusivamente, los gastos administrativos que devenguen del otorgamiento del acto y que serán fijados por la reglamentación.

Invítase a los Municipios de la Provincia a eximir de los gastos correspondientes a registraciones que se realicen ante los mismos y que se originen en actuaciones del Registro Notarial del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda.

ARTICULO 8º: Salamente a solicitud del interesado, el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda por // disposición del Presidente o quien legalmente lo sustituya, delegará las funciones encomendadas a su escribanía, en los Escribanos de Registro de la Provincia propuestos por dichos interesados.

ARTICULO 9º: Regístrese y Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados de la provincia del Chaco, a los veintidós / días del mes de agosto / del año mil novecientos noventa.

Eduardo Santos
EDUARDO SANTOS
CAMARA DE DIPUTADOS

[Signature]

ANEXO 1

PROVINCIA DEL CHACO
PODER EJECUTIVO

RESISTENCIA,

10 SET. 1990

VISTO:

La Sanción Legislativa N° 3.590; y

CONSIDERANDO:

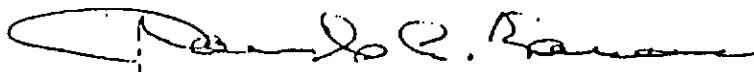
Que conforme a las disposiciones Constitucionales, /
las emanadas de la Ley N° 3195 y no habiendo observación que for-
mular, procede su promulgación;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL CHACO

D E C R E T A :

ARTICULO 1º: PROMULGASE y téngase por Ley de la Provincia del Cha-
co la Sanción Legislativa N° 3.590, cuyas fotocopias
autenticadas forman parte del presente Decreto.-

ARTICULO 2º: COMUNIQUESE, dése al Registro Provincial, publíquese
en forma sintetizada en el Boletín Oficial y archive
se.-


DANILLO LUIS BARONI
GOBERNADOR
PROVINCIA DEL CHACO

D E C R E T O

Nº

1569

CECILIO ALBA SOTELO
MINISTRO DE GOBIERNO
JUSTICIA Y EDUCACION

Original

Apéndice

Programa Techo y Trabajo

Programa agua potable y saneamiento

Convenio con el Plan Social Agropecuario para el otorgamiento de créditos para la ampliación, refacción y / o construcción de viviendas

Nota: Estas Operatorias se tramitan directamente en la Subsecretaría de Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Social



Residencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

VISTO : El Plan Social del Poder Ejecutivo Nacional y el
Dto. PEN n° 227/94

Y CONSIDERANDO:

Que es necesario profundizar e incentivar las políticas y acciones dirigidas a asistir socialmente a la población nacional cuya situación de extrema pobreza la coloca en situación de vulnerabilidad y riesgo de emergencias.

Que se hace imprescindible promover y desarrollar acciones en materia de vivienda y habitat que contribuyan a crear condiciones materiales que permitan el cobijo y desarrollo físico y espiritual de los hogares de la Nación en que dichas necesidades básicas se encuentren insatisfechas.

Que el desarrollo humano y social se fundamenta en la recuperación de las condiciones de dignidad, y que ésta puede ser lograda a través del protagonismo y participación de la población en la autosatisfacción y auto responsabilidad en la cobertura de sus necesidades.

Que es necesario concurrentemente fortalecer la capacidad autogestionaria de la población y que la realización de proyectos y obras concretas es un instrumento para el logro de los objetivos propuestos.

Que es necesario contribuir a crear fuentes de empleo local, que mejoren la capacidad de subsistencia de los hogares, así como acciones de capacitación y mejoramiento de las capacidades laborales que posibiliten la mejor inserción en el sistema económico formal.

Que la construcción de vivienda y habitat es un instrumento de movilización y puesta en valor de recursos materiales y humanos de generación de empleos directos e indirectos y de efecto multiplicador del subsistema económico vinculado.

Que por Res. MSAS N° 536/93 se habían incorporado al Plan Social los programas de "Rehabilitación del Habitat Rural en Zonas Chagásicas" y de "Autogestión", así como también el "Programa de Vivienda y Mejoramiento Ambiental para Comunidades Aborígenes : JUAN PERON" iniciado dentro del Plan de Acción de Vivienda aprobado por DTO PEN 690 del 27 de abril de 1992, encontrándose a la fecha, compromisos y obligaciones emergentes de las acciones emprendidas por el MSAS en éstas operatorias.



Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

Que éstas iniciativas, la operatoria y los proyectos y obras emergentes deben ser evaluadas en relación a los fines perseguidos, en forma integral metódica y permanente.

POR ELLO;

EL SECRETARIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA
PRESIDENCIA DE LA NACION
RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO : Apruébase la Operatoria TECHO Y TRABAJO que como ANEXO 1 se agrega a la presente a fin de contribuir a la atención de las necesidades básicas insatisfechas de la población en materia de vivienda.

ARTICULO SEGUNDO: Ratifícanse los Convenios suscriptos en las Operatorias "Programa de Vivienda y Mejoramiento Ambiental para Comunidades Aborígenes JUAN PERON" detallados en el ANEXO 2. Apruébase el Cronograma de desembolsos previsto para el Ejercicio 1994.

ARTICULO TERCERO: Incorpórase a la actual Operatoria los compromisos emergentes del Programa de Rehabilitación del habitat rural en zonas chagásicas y del Programa Aborígenes que como ANEXO 3 se incorporan a la presente. El cumplimiento de éstos compromisos queda sujeto al desarrollo y evaluación de las propuestas pertinentes dentro del marco de la Operatoria aprobada en el Artículo primero.

ARTICULO CUARTO: Se dispone que la Subsecretaría de Vivienda de la Nación actúe como Unidad Ejecutora Nacional del Programa Nacional facultando a su titular ING Rogelio Antonio Camarasa a suscribir los Convenios con las Entidades Promotoras.

ARTICULO QUINTO: Serán responsabilidades de la Unidad Ejecutora Nacional la promoción y control de gestión de los proyectos y obras, su supervisión y seguimiento así como la evaluación, integral, metódica y permanente de ejecución del programa en relación a los fines y propósitos de la presente.

ARTICULO SEXTO: La Operatoria que se aprueba se desarrollará en las Provincias del NOA y del NEA. La Primera Etapa comprende un total de hasta cinco mil (5000) viviendas, y se distribuirán por Provincias según el listado incorporado a la presente como ANEXO 4.

ARTICULO SEPTIMO: Las sumas de dinero que compromete ésta Operatoria, serán afrontadas con fondos del Presupuesto de esta Secretaría y/o con otros fondos que la misma coordine.

ARTICULO OCTAVO: Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.



Residencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

ANEXO 1 a la Resolución N°

OPERATORIA: TECHO Y TRABAJO

OBJETIVO:

Posibilitar el acceso a la vivienda de la población con Necesidades Básicas Insatisfechas, fomentando la generación de puestos de trabajo a nivel regional y local, con prioridad en las regiones del Noroeste y del Nordeste Argentino, en todas las cuales más del cuarenta por ciento de la población vive en viviendas precarias.

ESTRATEGIAS:

*Utilizar las capacidades de autogestión local de las Entidades Gubernamentales - Municipios y Comunas - y no gubernamentales (ONG), para la ejecución de proyectos de hábitat básico, con captación de sus disponibilidades o aportes en materia de tierras, infraestructura, y materiales.

*Utilizar los recursos humanos y materiales así como las tecnologías y sistemas apropiados y disponibles a nivel regional y local.

DESTINATARIOS:

Población con NBI (necesidades básicas insatisfechas) agrupada en Entidades gubernamentales o no gubernamentales.

SOLICITANTES:

Gobierno Municipal o Comunal, u Organismo no Gubernamental, que represente a la comunidad destinataria. En adelante, éste será considerado como Entidad Promotora.



Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

PRESTACION:

La Subsecretaría de Vivienda de la Nación otorgará un aporte monetario con carácter reintegrable para la construcción de unidades habitacionales evolutivas, las que deberán contar como mínimo con Ambiente Cocina-Comedor, Ambiente Dormitorio, Baño o letrina y Galería; también cumplir las condiciones del prototipo adjunto como guía, las que podrán ser mejoradas.

El proyecto presentado deberá prever el crecimiento hasta de un tercer dormitorio. En todos los casos será obligatorio la utilización de revoques en las paredes interiores a fin de evitar que se alojen insectos.

El aporte monetario también podrá ser aplicado a la terminación de viviendas paralizadas con contratos rescindidos.

Las unidades habitacionales podrán estar en terrenos de propiedad de la Entidad Promotora o de los potenciales beneficiarios del Proyecto, y podrán construirse viviendas urbanas o rurales, aisladas o en grupos.

Tendrán prioridad en la selección aquellos proyectos que tengan un componente significativo en términos de autogestión, donde exista una participación concreta del grupo beneficiario.

MONTO MAXIMO DEL APOORTE: HASTA \$ 4.000.- (PESOS CUATROMIL) POR SOLUCION HABITACIONAL, Y HASTA 25 VIVIENDAS POR ENTIDAD PROMOTORA Y/O LOCALIDAD.

APORTES COMPLEMENTARIOS A CARGO DE LOS SOLICITANTES

La Entidad Promotora deberá asegurar que los proyectos de vivienda propuestos cuenten con provisión de agua (mínimo canillas públicas) y sistema de eliminación de excretas (mínimo letrina). Se dará especial preferencia en la selección a aquellos proyectos que propongan provisión de servicio de Energía Eléctrica, en ámbitos urbanos o suburbanos. En zonas rurales no será condición de preferencia.

Asimismo estará a su cargo la provisión de la tierra, debiendo acreditar dominio o el compromiso de cesión irrevocable a favor de los beneficiarios propuestos; o que los beneficiarios presenten la acreditación de tenencia de la tierra.

La Entidad Promotora asumirá en todos los casos la responsabilidad técnica y legal del proyecto. Para tal fin nombrará un responsable técnico matriculado.



Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

DESEMBOLSOS

La Subsecretaría de Vivienda desembolsará las cuotas a partir de la firma del convenio según el siguiente cronograma:

- 25 % dentro de los 10 días de firmado el convenio.
- 25 % a los 60 días de la firma del convenio contra rendición aprobada de lo anterior.
- 50 % a los 120 días de la firma del convenio contra rendición aprobada de lo anterior.

RENDICION DE CUENTAS

Toda documentación que se presente como rendición de cuentas, niveles de ejecución, proyecto aprobado, u otra, tendrá carácter de Declaración Jurada y será firmada por los responsables institucionales y técnicos de la Entidad Promotora, quienes serán responsables de las consecuencias penales que impliquen falseamiento. La rendición final deberá hacerse dentro de los 200 días de firmado el convenio.

PLAZO

El plazo máximo de obra será de 180 días a partir de la firma del respectivo convenio.

RECUPERO

* Las Entidades Promotoras, dentro de los 20 días de finalizadas las obras, trasladarán las obligaciones del préstamo a los beneficiarios.

* Las Entidades Promotoras y/o los Institutos de la Vivienda de las Provincias, serán los agentes recaudadores, a quienes pagarán los beneficiarios.

En caso que los agentes recaudadores sean las Entidades Promotoras, éstas transferirán a los Institutos de Vivienda, en la forma y modalidad que convengan los montos de la recaudación.

En todos los casos los pagos por devolución del préstamo no superarán los 25\$ si estos fueran mensuales, o los 300\$ anuales, si fueran estacionales.

* Los Institutos de Vivienda pagarán a la Subsecretaría de Vivienda de la Nación 25\$ por mes por vivienda, independientemente de los resultados de sus recaudaciones, a partir de los 210 días de firmados los Convenios con las Entidades Promotoras, y durante el tiempo que demande cubrir el capital.



SEGUIMIENTO Y CONTROL

El seguimiento, control y asistencia técnica de obra será realizado por los Institutos Provinciales de Vivienda; reservándose la Subsecretaría de Vivienda el derecho a supervisar por sí o a través de terceros la marcha de los proyectos.

DOCUMENTACION A PRESENTAR

SOLICITUD: Nota dirigida al Subsecretario de Vivienda de la Nación fundamentando la necesidad del proyecto, y el aporte financiero solicitado y la población beneficiaria.

DESCRIPCION DEL PROYECTO: Comprende la documentación técnica del proyecto a desarrollar, el presupuesto detallado de las obras, el plan de trabajo y el cronograma de inversiones, con desglose de mano de obra y materiales.

Se detallarán los insumos y mano de obra a aportar por la Entidad Promotora. En el caso de los terrenos a afectar, presentarán las acreditaciones de dominio correspondientes.

Asímismo se incluirán los eventuales aportes que realizaren los Institutos Provinciales de Vivienda, los Gobiernos Provinciales y/o los Municipios.

DOCUMENTACION DEL GRUPO DESTINATARIO: Listado de familias u hogares beneficiarios. Perfil socio económico y laboral de los participantes. Si éstos están organizados detallar el tipo de organización y la documentación que la acredite.

DOCUMENTACION DE LA ENTIDAD SOLICITANTE: Nombre de la Entidad, sus autoridades, domicilio y teléfono. Responsable técnico del proyecto. Nota de presentación firmada por las autoridades de la Entidad Intermedia.

Si la Entidad Intermedia no es un Municipio deberá acompañar la presentación con la siguiente documentación: a) Nombre, b) Domicilio, c) Personería Jurídica, d) Acta y Nómina de la Comisión Directiva, e) Memoria y Balance de los tres últimos años, f) Copia de Estatutos, g) En caso de no tener Personería Jurídica, en que otro registro se encuentra inscripta y número de inscripción.

BUENOS AIRES,

VISTO, las Leyes 24.307, 24.156 y el Decreto N° 2662 del 27 de diciembre de 1993, y

CONSIDERANDO:

Que el PODER EJECUTIVO NACIONAL ha resuelto dar prioridad a los programas de apoyo a los sectores más carenciados.

Que la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS conjuntamente con el CONSEJO FEDERAL DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO han diseñado programas de acción para enfrentar la falta de agua potable en pequeñas localidades.

Que la SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL de la PRESIDENCIA DE LA NACION tiene entre sus fines la promoción y asistencia a planes que elevan los niveles de vida de la población, y en particular, de los sectores marginales.

Que a los efectos de una mayor eficacia, resulta necesario el accionar conjunto y la cooperación entre los organismos mencionados.

Que en consecuencia, procede proveer los recaudos de instrumentación respectivos, en ejercicio de la potestad administrativa de los suscriptos y de las atribuciones conferidas por el Decreto N° 101/85, Artículo 1°, inciso g).

Por ello:

EL SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, y EL SECRETARIO DE DESARROLLO SOCIAL de la PRESIDENCIA DE LA NACION

RESUELVEN:



Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

ARTICULO 1°.- La SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL de la PRESIDENCIA DE LA NACION destinará al financiamiento de infraestructura básica de agua potable en poblaciones menores a QUINIENTOS (500) habitantes, y en áreas preferentemente marginales, la suma de hasta PESOS DIEZ MILLONES (\$10.000.000) de fondos de su Presupuesto durante el ejercicio fiscal año 1994 y/o de otros fondos que coordine.

Las inversiones estarán destinadas a atender en especial la captación, potabilización, y distribución básica de agua.

ARTICULO 2°.- Una vez comprometida la ejecución del total del monto mencionado en la cláusula anterior, y de acuerdo a sus posibilidades financieras, la SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL de la PRESIDENCIA DE LA NACION podrá asignar mayores montos a los fines previstos, comunicándole por nota esta decisión a la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS. Ante ese hecho continuarán vigentes los términos de la presente Resolución sin necesidad de otro instrumento similar.

ARTICULO 3°.- A los fines aquí previstos, la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS incluirá como parte del PROGRAMA DE AYUDA SOCIAL PARA LA PROVISION DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO (PASPAYs), todas las acciones que se financien con los fondos previstos en los artículos anteriores, llevando un registro por separado para su mejor seguimiento y control.

ARTICULO 4°.- La SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS llevará a cabo la aprobación técnica de los proyectos a financiar y la determinación de los montos involucrados a transferir, comunicando ambas decisiones a la SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL de la PRESIDENCIA DE LA NACION, la que se compromete a actuar en consecuencia.

ARTICULO 5°.- La SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL de la PRESIDENCIA DE LA NACION pondrá a su cargo las transferencias de los fondos que sean asignados a cada proyecto en particular, a la entidad que determine como ejecutora y administradora de los fondos.

ARTICULO 6°.- La entidad ejecutora y administradora de los fondos transferidos se entenderá en todo lo concerniente a las acciones que se le encomienden con la SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL de la PRESIDENCIA DE LA NACION y/o con quien ésta designe.

A efectos de llevar un adecuado seguimiento de todas las acciones encomendadas y poder tener debidamente actualizadas los avances del PROGRAMA DE AYUDA SOCIAL PARA LA PROVISION DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO (PASPyS), la entidad ejecutora y administradora de los fondos transferidos deberá responder los requerimientos de información que le realice la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y



Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

COMUNICACIONES del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS o el CONSEJO FEDERAL DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO.

ARTICULO 7°. -La SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL de la PRESIDENCIA DE LA NACION pondrá a disposición de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS la documentación técnico-administrativa respaldatoria de las acciones que se ejecuten, como así cualquier información vinculada a ésta operatoria que considere de interés.

ARTICULO 8°. Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.



Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

ANEXO I

Programa de Ayuda Social para Provisión de Agua y Saneamiento

A) Objetivos y metas

Satisfacer las necesidades básicas de agua potable y saneamiento, en los pequeños asentamientos poblacionales de las regiones N.O.A. y N.E.A. de la República Argentina. Atender fundamentalmente a poblaciones dispersas o agrupaciones humanas aisladas, que no superen los 500 habitantes, de condición económica de bajos recursos y que carecen en cantidad, calidad y oportunidad de recursos hídricos y saneamiento básico.

B) Características Generales

El programa contempla la construcción y/o ampliación y mejoramiento de obras de provisión de agua potable y saneamiento básico de pequeña envergadura y ejecución expeditiva. Se apunta básicamente a resolver problemas de obras completas o cuestiones puntuales de sistemas existentes, recurriendo en lo posible a las expresiones más simples de la técnica. El esquema general de las soluciones responde a los siguientes componentes:

*** Fuentes:**

- .. Superficiales: ríos, arroyos, lagos, lagunas
- .. Subterráneas: artesianas, semisurgentes, freáticas

*** Captaciones:**

- .. Para superficiales: toma directa, presa derivación, toma rejilla, toma flotante
- .. Para subterráneas: pozo perforado, pozo excavado, galería filtrante

*** Aducciones y Conducciones:** Diversas alternativas de unión entre las fuentes y unidades de tratamiento en el primer caso y las conducciones entre el tratamiento y los tanques de reserva.

*** Tratamiento:** Unidades mínimas e indispensables para potabilizar el agua natural obtenida.

Se admitirán indistintamente, diseños y construcciones que respondan a normas técnicas convencionales, como aquellas de novedosa tecnología que resultaren adaptables a las condiciones del lugar.



Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

Se tendrá especialmente en cuenta, para la decisión sobre el tratamiento, los resultados de los análisis de calidad física, química y bacteriológica de las aguas.

* **Reserva:** Diversas alternativas de solución en cuanto a diseños, materiales y componentes. Se construirán a nivel de terreno o sobre torre, según características topográficas del lugar.

* **Distribución:** Se pretende la mínima e indispensable, con terminales en grifos públicos. La distribución domiciliaria no es obligatoria pero si deseable, deberá ser financiada por la Provincia y el Municipio y/o los usuarios. Para cada situación planteada se presentará una solución específica puntual, de modo que resulta imprescindible que se cumplan las siguientes condiciones generales:

- Adopción de metodologías y formas operativas simples y expeditivas aunque no menos concretos y efectivos; tanto sea para los estudios evaluativos y proyectos, como para las obras definitivas.

- Considerada la fuente de provisión de agua, como el factor de mayor gravitación en la solución de los problemas que se tratan; se requiere, especial dedicación en la etapa de evaluación de la confiabilidad de la fuente a utilizar y su alternativa, ponderada en términos de calidad y caudal mínimo disponible.

- Formas prácticas y sencillas en los aspectos constructivos en general y en particular en lo referente a mecanismos de extracción y depuración, reservorios y elementos de conducción. Lo expuesto, no desmerece en manera alguna, la adopción y práctica de nuevas tecnologías.

- En virtud de las distancias y el aislamiento, fomentar las mayores facilidades en el mantenimiento de obras y equipamientos.

- Contemplar la minimización del costo final, operando sobre los aspectos constructivos, de explotación y mantenimiento.

- Promover a la utilización de recursos locales, privilegiando en especial la mano de obra no especializada.

C) Ejecución del Programa



Residencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

Los Municipios designarán las áreas específicas, personal, equipamiento y logística que conformarán la Unidad Ejecutora. En virtud de tratarse de un programa que apunta básicamente al mejoramiento de la calidad de vida de éstos pequeños grupos poblacionales, resulta imprescindible rescatar de cada región donde se aplique, la mayor cantidad de antecedentes técnicos sociales y económicos, con lo que se deberá obtener una primera definición, sobre el estado de situación de la problemática agua y saneamiento y sobre las condiciones generales de supervivencia de los habitantes.

Por lo tanto la Unidad Ejecutora deberá prever la conformación de una propuesta con el siguiente contenido, requiriendo de ser necesario la colaboración de la Provincia o mediante la contratación de técnicos especialistas.

C-1- Memoria Descriptiva y Técnica

Debe especificar entre otros conceptos:

.. Caracterización de la zona y población (localización, número de habitantes).

.. Identificación del problema, ponderando necesidad de agua potable y/o de saneamiento básico.

.. Alternativas de solución posibles.

.. Situación dominial de los predios donde se realizarán las obras.

.. Características técnicas de la fuente de provisión y formas de captación.

.. Posibilidad de utilización de excedente (usos consuntivos agrícola-ganadero).

A efectos de unificar criterios para la base de datos, se sugiere acompañar la información requerida con un mapa rutero provincial en escala aproximada a la de hoja oficio y completar datos en planilla tipo, cuyo encabezamiento se acompaña:



Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

Localidades o grupos poblacionales que no poseen
servicio de agua potable

Provincia:

Fuente Informac:

Fecha:

| Departamento | Localidad | -Población -N° habit. -Censo. | -Fuente Provisión- -Superf. -Subterr. | -Captación |
|--------------|-----------|-------------------------------------|--|------------|
|--------------|-----------|-------------------------------------|--|------------|

| | | | | |
|------------|--------------------|--|--|-----|
| - Recursos | - Calidad Recurso. | | | |
| - Alternat | - Exist. Altern. | | | (*) |

(*) Indicar los casos en que existiendo servicio, éste es deficiente.

C-2-Condicionés Básicas de la Propuesta

La Unidad Ejecutora elevará a la Secretaría una carpeta técnica conteniendo las propuestas y/o proyectos ejecutivos respectivos. Con la aprobación de la misma, la Secretaría promueve la liberación de los fondos que se trate para la materialización del pedido. Para cualquiera de las acciones del programa que se pretendan llevar a cabo, la documentación debe contener, aparte de lo ya indicado en C-1-, las siguientes especificaciones:

2.1) Un proyecto de abastecimiento que cumpla las condiciones de mínima, con aplicación de la tecnología más adecuada, de menor costo relativo y operable en condiciones de aislamiento. En el mismo debe constar:

Croquis de ubicación general y detalle de pozos, obras de toma, conducciones, plantas, etc.



Residencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

- Plan de trabajos indicando:
 - Individualización de tareas de campo y gabinete.
 - Personal afectado.
 - Cronogramas de tiempos.
 - Especificaciones técnicas generales y particulares.

2.2) Siendo la fuente de provisión la principal determinante del proyecto, se realizarán e incluirán los estudios necesarios para lograr la solución óptima de aprovisionamiento. Esto implica una caracterización según caudales, cualidades químicas y bacteriológicas.

2.3) Presentación de Cómputos y Presupuestos desagregados por ítems, análisis respectivo y cronograma de inversiones.

2.4) En base al recurso excedente, definiciones sobre la propuesta de utilización del mismo.

2.5) Bases para el control permanente de la calidad y la preservación del recurso.

2.6) Normativas para el mantenimiento de las instalaciones; instrucción del personal local; supervisión.

2.7) Documentación complementaria:

Existiendo disponibilidad, se requiere suministrar:

- Graficación de valores obtenidos en terrenos.
- Interpretación de datos.
- Perfiles y cortes geoelectricos.
- Conclusiones, definiciones y comentarios referentes a métodos, alternativas y/o soluciones adoptadas.
- Fotografías ilustrativas.

2.8) Para los casos en que no exista solución convencional aparente y donde se requiera la práctica de estudios especiales, se sugiere la elevación de una metodología de procedimientos específica para tal situación, la que será evaluada convenientemente con intención de posibilitar su ejecución.

C-3) Aportes y contribuciones

La Unidad Ejecutora definirá y propondrá la infraestructura técnica y logística necesaria para cumplimentar las distintas fases de los emprendimientos.



Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social

Deberá contemplarse el máximo aprovechamiento de la infraestructura técnico-administrativo del Municipio y/o de la Provincia beneficiaria.

Esto significa: disponibilidad de vehículos, equipos, instrumental, espacio físico adecuado. También personal técnico especializado, administrativo y de apoyo.

Una vez finalizada la obra, se hará cargo del mantenimiento y operación de la misma, quien se convenga.

La Secretaría por sí o por terceros realizará inspecciones periódicas sobre las distintas actividades que se ejecuten, verificando el correcto cumplimiento de los cronogramas pre-establecidos, acciones que constarán en actas respectivas.

La Provincia y/o los Municipios dispondrán los medios necesarios para llevar a cabo esta tarea.

Situaciones de excepción:

Citada la razón de urgencia, se podrá aceptar la presentación de una pre-carpeta con documentación parcial conteniendo la información mínima e indispensable para la materialización del proyecto. Deberá indicarse en el cronograma de obras el completamiento de la información faltante.

Convenio con el Plan Social Agropecuario para el otorgamiento de créditos para la ampliación, refacción y / o construcción de viviendas

Características

Convenio suscrito en junio/96, con el objetivo de contribuir al desarrollo integral de la población de áreas rurales con NBI, para el mejoramiento habitacional que complementen las líneas de trabajo dirigidas a pequeños productores que actualmente está desarrollando el Estado.

Las acciones son coordinadas por el Plan Social Agropecuario, mientras que el financiamiento, hasta \$1.200.000 es aportado por la SDS, a través de la Subsecretaría de Vivienda.

Con la devolución de los créditos , se constituirá un Fondo de Reinversión destinado a nuevos beneficiarios.

Para acceder al beneficio, la familia rural debe estar agrupada en entidades jurídicas, ser propietarios o tener saneada la situación del terreno y haber cumplido con el pago de los créditos otorgados por el Programa Social Agropecuario.

La iniciativa conjunta se aplicará de la siguiente manera:

\$ 1.000.000 pesos es el monto total de la inversión para créditos.

\$ 200.000 pesos son los fondos asignados para capacitación y asistencia técnica.

\$ 4.000 pesos es el monto máximo para cada crédito para el mejoramiento o compra de vivienda.

\$ 300 pesos es el valor de la cuota anual de devolución del crédito.