

## Plan Provincial

# VIVIENDA DIGNA - TECHO SEGURO

LEY N° 7491 / 2004

### INTRODUCCIÓN

Durante los últimos años, la atención del déficit habitacional que padece la provincia de San Juan marginó a un importante sector de la comunidad: el constituido por las familias de recursos insuficientes; mayoritariamente asentadas en terrenos fiscales y privados, como fruto de usurpaciones motivadas por distintas circunstancias.

Este abandono obedeció, entre otras, a las siguientes causas:

- ▶ La falta de terrenos de propiedad del I.P.V., o del Estado provincial en condiciones de ser transferidos al I.P.V. y la imposibilidad, por la carencia de recursos específicos, de adquirir terrenos de bajo valor y dotados de la infraestructura mínima indispensable, para ser destinados a la ejecución de proyectos habitacionales para las familias carecientes.

- ▶ La aplicación de una política habitacional que, al priorizar el aspecto financiero, benefició al sector cuyos ingresos garantizaban íntegramente el pago del importe de las cuotas resultantes durante todo el periodo de amortización de la vivienda, dejando muy poco margen para la atención de la población con escasos ingresos.

Estas desafortunadas circunstancias, el transcurso de tantos años y el agravamiento de las condiciones socioeconómicas de la provincia llevaron a las familias más necesitadas a una situación prácticamente insostenible, que la sanción de la Ley N° 7491, impulsada por una política con un marcado sesgo hacia lo social, hoy procura reparar.

Con esta Ley se implementa el Plan Provincial Vivienda Digna - Techo Seguro, que tiene como objetivo dar satisfacción al derecho humano básico de acceso a la vivienda en condi-

ciones de seguridad física, sanitaria y jurídica, en función de los conceptos de equidad, solidaridad, igualdad de oportunidades y justicia social.

Para ello, dispone el Estado de Emergencia Habitacional en todo el territorio provincial, hasta el 31/12/2007, instituyendo al Instituto Provincial de la Vivienda como Autoridad de Aplicación de las acciones contenidas en la ley.

La ejecutividad de dichas acciones está garantizada por activos mecanismos que facilitarán la adquisición de inmuebles destinados a localizar las viviendas a construirse y cuya tramitación técnica y administrativa, en el marco de la legislación vigente, se llevará a cabo bajo el concepto de trámite abreviado, concentrando en las unidades ejecutoras de los distintos programas a desarrollar a los representantes de los distintos organismos involucrados en el tema.

La misma ley faculta al Poder Ejecutivo a tramitar financiamientos y contraer empréstitos, garantizados con fondos del Régimen de Participación Federal de Impuestos, destinados exclusivamente al desarrollo del Plan "Vivienda Digna - Techo Seguro".

A modo de corolario, podemos expresar que esta ley, tratada por la Cámara de Diputados el día 17/6/2004, durante la próxima semana dará sus primeros frutos, puesto que se firmarán los contratos para la ejecución de 350 viviendas, distribuidas en siete conjuntos, licitadas en el marco de la misma. L.O. 07/704

### OBJETIVOS

- ▶ Reducir el grave déficit habitacional que padece la provincia.

- ▶ Propender a la erradicación de asentamientos humanos de emergencia en condiciones de pobreza y marginación y situación jurídica irregular.



▶ Posibilitar el acceso a vivienda digna a un amplio sector de la sociedad excluido de los planes vigentes y ejecutados desde antigua data.

▶ Mejorar las condiciones sanitarias de los sectores poblacionales en condiciones de insalubridad personal y contribuir a la generación de un ambiente sano en general.

▶ Disminuir los efectos del alto riesgo sísmico propio de la provincia y la región, promoviendo la seguridad de personas, bienes y servicios.

▶ Contribuir a la planificación y desarrollo urbanístico del gran San Juan y otras ciudades y poblados del territorio provincial, con especial atención al medio ambiente.

▶ Regularizar la situación dominial de las viviendas construidas según los distintos programas y planes con utilización de fondos y financiamientos públicos.

▶ Optimizar el recupero de los fondos invertidos implementando planes de pago que contemplen quitas y otras facilidades, afectando los recursos recuperados exclusivamente a la construcción de las nuevas viviendas, con base en el principio de solidaridad social.

▶ Impulsar sustancialmente la industria de la construcción como herramienta multiplicadora del empleo y el desarrollo de la economía.

▶ Utilizar y concentrar todos los recursos disponibles: humanos, técnicos, administrativos y financieros de la manera más eficaz para el cumplimiento de los objetivos propuesto.

## DESTACADOS

Debemos destacar que la Regularización Dominial, un problema de vieja data, va a encontrar su pronta solución con la creación, dentro de la estructura orgánica del Instituto Provincial de la Vivienda y bajo la supervisión de la Escribanía Mayor de Gobierno, del Registro Notarial Especial, cuyo titular, siendo parte del Instituto, podrá realizar en él todos los actos notariales que facultan las leyes que rigen el Notariado de la Provincia y cualquier otro necesario para el cumplimiento específico de la Ley N° 7.491.

También contribuye con este propósito la convención institucional celebrada por el gobierno de la provincia de San Juan y el Colegio Notarial, aprobado por Decreto N° 395-G-03, e insistido por Decreto N° 823-G-03.-

Asimismo, la optimización del recupero de los fondos invertidos, además de las disposiciones contenidas en la Ley N° 7.491, se potencia con lo preceptuado en las leyes N° 7.249, que dispone que a los adjudicatarios de viviendas ejecutadas por el Instituto Provincial de la Vivienda que revisten en relación de dependencia, ya sea del sector estatal o del privado, obligatoriamente y por débito automático, se les descontará de sus haberes el valor de las cuotas devengadas, hasta la cancelación total del crédito otorgado, y N° 7.488, que otorga prioridad al descuento de la cuota correspondiente a la amortización de las viviendas ejecutadas por el Instituto Provincial de la Vivienda, en el caso que los adjudicatarios tuviesen otro tipo de deducciones sobre sus haberes.

## FINANCIAMIENTO

Tal como lo dispone el artículo 13° de la Ley N° 7.491, el Plan Provincial Vivienda Digna Techo Seguro, será financiado con fondos provenientes de las siguientes fuentes:

▶ Préstamos nacionales e internacionales en moneda argentina o extranjera.

▶ Aportes del Tesoro Nacional y subsidios nacionales e internacionales.

▶ Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) creado por Ley N° 24.464, en la proporción que se destine.

▶ Lote Hogar según Ley N° 5.287 y sus modificatorias, en la proporción que se destine.

▶ Fondos afectados por programas nacionales, a saber:

▶ Plan Reactivar.

▶ Programa Federal de Emergencia Habitacional.

▶ Plan Solidaridad.

▶ Programa de Mejoramiento de Barrios



(PROMEBA) y los que los sustituyan y otros que se implementen en el futuro.

A los efectos de la ejecución del PROMEBA, facúltase al Poder Ejecutivo a ampliar el endeudamiento autorizado por la Ley N° 6.828, por un monto de siete millones quinientos mil dólares (U\$S 7.500.000).

- ▶ Fondos del Tesoro Provincial que se afecten al Plan.
- ▶ Donaciones y legados.

## **Uso específico de los recursos federales, en cumplimiento de la Ley N° 7.244**

### **1. Continuidad de las obras en ejecución por:**

Asistencia Financiera Global, distribuidas en todo el territorio provincial.

Asistencia Financiera Individual.

Obra Pública.

Reinicio y terminación de obras paralizadas por distintos motivos.

Continuidad de Programa Reactivar, potenciando los recursos para las obras en ejecución con el fin de lograr su pronta terminación.

**Total de viviendas en ejecución: 1798**

### **2. Instrumentación y Puesta en Marcha de Nuevos Programas:**

Plan Federal de Emergencia Habitacional

114 Cooperativas con Convenio firmado.

7 Municipios adheridos

**Total de viviendas por cooperativas de trabajo: 911**

### **3. Optimización de los Recursos del Programa Mejoramiento de Barrios**

Plan Operativo Anual - 2.004 - 2.006

Obras en ejecución: 120 Intervenciones

Obras en proceso licitatorio:

B° La Estación - 70 Soluciones Habitacionales.

Obras en Fase II:

Barrios Villicum I y II y Campo Afuera - 588 Intervenciones.

Barrio Timoteo Maradona - 31 Intervenciones.

Obras en Fase I:

Barrio Costa Canal III - 120 Soluciones Habitacionales.

Relocalización de Asentamientos Irregulares del Dpto. Capital y el Gran San Juan - 2.700 Soluciones Habitacionales.

**Total soluciones PROMEBA: 3629**

## **Villas a relocalizar y/o consolidar**



▲ VILLA JOSÉ DOLORES



▲ VILLA VILLICUM



▲ VILLA CAMPO AFUERA



### VILLAS A RELOCALIZAR Y/O CONSOLIDAR

Nº	NOMBRE	Nº DE FAMILIAS
1	Villa Corrientes	80
2	Villa Dorrego	73
3	Villa Estación Alto de Sierra	78
4	Villa Estación Caucete	300
5	Villa Esteban Echeverría	160
6	Villa Fausto Carrasco	45
7	Villa Hidráulica	120
8	Villa la Candelaria II	20
9	Villa Las Heras - Norte	28
10	Villa Las Heras I	5
11	Villa Mariano Moreno	200
12	Villa Matadero	160
13	Villa Medalla Milagrosa	75
14	Villa Nazario Benavides	250
15	Villa Prolongación Rioja	56
16	Villa San Cayetano I (Las Heras Sur)	24
17	Villa San Cayetano II (U.P.C.N.)	62
18	Villa San Francisco (Residual)	20
19	Villa San Martín Norte	125
20	Villa San Martín Sur	173
21	Villa Teresa de Calcuta	510
22	Villa Gral. Acha	50

### VIVIENDAS EN EJECUCIÓN al 30/06/04

OBRA	RECURSO	CANT. DE VIVIENDAS Y SOLUC. HABITACIONALES	
		PROGRAMAS	EN EJECUCIÓN
Asistencia Financiera Parcial Global	Fo.Na.Vi.	236	236
Contrato Obra Pública Pro.Me.Ba.	Fo.Na.Vi. - BID	120	120
Asist. Finan. Parcial Municipal - (Resol.:027)	Fo.Na.Vi.	100	70
Asist. Finan. Emprend. Productivos - (Resol.: 045)	Fo.Na.Vi.	887	887
Asist. Finan. Parcial Individual - (Resol.: 081)	Fo.Na.Vi.	60	60
Asist. Finan. Erradicación de Villas - (Resol.: 068)	Fo.Na.Vi.	186	26
Asist. Financiera Parcial - (Resol.: 069)	Fo.Na.Vi.	517	270
Operatoria Asist. Financiera - (Resol.: 083)	Fo.Na.Vi.	123	123
<b>TOTAL DE VIVIENDAS EN EJECUCIÓN</b>			<b>1798</b>

### OBRAS PLAN REACTIVACIÓN I / II

OBRA	RECURSO	CANT. DE VIVIENDAS Y SOLUC. HABITACIONALES	
		PROGRAMAS	EN EJECUCIÓN
<b>PLAN REACTIVACIÓN I</b>			
Asist. Finan. Parcial Municipal - (Resol.:001)	Fo.Na.Vi.	448	448
Operatoria Emprend. Productivos - (Resol.:045)	Fo.Na.Vi.	175	0
Operatoria Asistencia Financiera - (Resol.:068)	Fo.Na.Vi.	186	26
Operatoria Asistencia Financ. Parcial - (Resol.:069)	Fo.Na.Vi.	517	197
<b>PLAN REACTIVACIÓN II</b>			
Operatoria Emprend. Productivos - (Resol.: 045)		741	416
Operatoria Asist. Financ. Parcial - (Resol.: 069)	Fo.Na.Vi.	517	320