

Plan de Viviendas

La provincia de San Luis hasta comienzos de los 80 sufría estancamiento, causado por una crisis manifestada en una economía con mínimo dinamismo, con una población con escasa producción, servicios y con emigrantes continuos.

Ante los tranquilos indicadores de crecimiento y progreso, en estos últimos veintiún años se aplicaron políticas en las cuales no se dejó sector ni actividad sin ser considerados.

Se implementaron numerosos planes, programas y proyectos de distintas naturaleza para el aprovechamiento de los recursos y potencialidades con que cuenta la provincia .

Se ejecutaron obras y acciones tendientes a transformar las estructuras, a integrar el territorio y a poner en marcha nuevas alternativas de inclusión social y de producción que han logrado impulsar el crecimiento y progreso provincial, superando no sólo carencias, sino que además generaron un importante capital social básico y una transformación tan evidente y visible que hace hoy de San Luis un lugar privilegiado entre las provincias argentinas.

El plan mil fue uno de los mas grandes desafíos a vencer superando la exclusión siendo un conjunto coherente y estructurado de programas y obras destinadas a dar respuestas a las aspiraciones básicas de la comunidad, siendo sus dos ejes la participación de la comunidad y el desarrollo humano para una mejor calidad de vida. El plan mil está integrado por tres grandes corrientes.

1- El conjunto de obras destinadas a nivelar el bienestar de la población en todos los lugares del territorio provincial.

2- Lograr que los conocimientos se difundan a toda la población .

3- Preparar a la provincia en su conjunto para el ingreso al siglo XXI, en condiciones de competitividad.

En el marco de los objetivos planteados por el gobierno de la provincia de San Luis, se cuenta con un Programa de Vivienda, el cual satisfi-

ce las necesidades habitacionales presentes y futuras de la población, marcando un antes y un después.

San Luis cuenta con una población de 367.000 habitantes y actualmente se han entregado 50.247 viviendas sociales, considerando que una familia tipo de 4 personas lo que representaría aproximadamente 200.000 habitantes, es decir que se ha cubierto un 54% de la población; existen actualmente 4.297 inscriptos lo que significa que se ha captado la necesidad habitacional de 17.188 habitantes. Además de la política del estado provincial existen obras en el sector privado lo que aporta también un gran crecimiento a la demanda y al desarrollo habitacional de la provincia de San Luis.

El programa de vivienda tiene como objetivo:

- ▶ Desarrollar los mecanismos que permitan poner al alcance de todos los sectores de la población la accesibilidad a viviendas dignas que reúnan las condiciones adecuadas de seguridad y confort que aseguren mejorar la calidad de vida necesaria para el desarrollo armónico de las familias .
- ▶ Coordinar los censos en materia habitacional en conjunto con las áreas de incumbencia.

Ministerio del Progreso:

Autoridades:

- **Ministro:** Prof. Gilda Liliana Bartolucci
- **Viceministro:** Lic. Graciela Corvalán
- **Jefe Programa de Vivienda:** Dr. Sergio Alvarez
- **Jefe Subprograma de Vivienda:** Dr. Ernesto Ali

El programa de vivienda cuenta con diferentes áreas para el cumplimiento de estos objetivos.

• **Seguimiento y ordenamiento habitacional**

El mismo tiene por competencia:

- ▶ Cumplimentar y hacer cumplir la normativa vigente en materia habitacional.
- ▶ Realizar todas las acciones tendientes al cumplimiento de lo estipulado en el contrato de adjudicación de viviendas.



- ▶ Regularizar todas las situaciones particulares, dominiales y financieras respecto de la titularidad de las viviendas construidas por el gobierno de la provincia de San Luis, de oficio o a pedido de parte.

- ▶ El seguimiento y control de la habitabilidad de las viviendas construidas por el gobierno de la provincia de San Luis, a fin de verificar la ocupación efectiva por sus titulares realizando las verificaciones necesarias.

- ▶ Asesorar jurídicamente al ministerio y a otros programas en el dictado de normas y/o resoluciones tendientes a encuadrar las distintas situaciones en un marco legal.

- ▶ Iniciar el procedimiento de recupero de viviendas no habitadas o habitadas indebidamente, y sobre la base de la Declaración de Viviendas Social proceder a su readjudicación a aquellos inscriptos que reúnan los requisitos y condiciones estipulados.

- ▶ Realizar todas las acciones tendientes al cambio de titularidad derivados de la compraventa, cesión, permuta de una vivienda, fallecimiento del titular, divorcio vincular o separación personal del titular, y toda otra situación que implique el deber de determinar el titular de una vivienda, previa acreditación de los requisitos y condiciones estipulados.

- ▶ Planificar y ejecutar acciones de relevamiento a distintos barrios de la provincia con el fin del seguimiento del cumplimiento de las obligaciones contractuales.

▶ Ley de Discapacidad (N° 5609)

Considerando que la prevención, integración y rehabilitación de las discapacidades constituye una obligación de Estado y atento a que el superior gobierno de la provincia de San Luis promueve y desarrolla una política habitacional que atiende las necesidades de todos los habitantes, con especial atención y apoyo a los sectores de mayor necesidad, para lograr una mejor calidad de vida para la persona, la familia y la comunidad. El Programa de Vivienda a través de esta área ha establecido los modos, formas y condiciones que permiten la inclusión de la persona con discapacidades diferentes.

Para ello se ha dispuesto un régimen de cancelación de deuda para la vivienda, este beneficio se otorga mediante un estudio socioeconómico, donde los titulares y/o familiares directos acreditan la condición de discapacidad.

Se ha determinado como única condición específica la imposibilidad de transferir la vivienda, entregarla en usufructo, co-

modato o alquiler durante el término de vida de la persona discapacitada y/o con enfermedad crónica terminal, asegurando de esta forma la igualdad de oportunidades para todos, como uno de los objetivos principales del estado provincial.

El Programa de Seguimiento y Ordenamiento Habitacional cuenta con un grupo de profesionales con conocimientos en normas jurídicas y especialización en normativa habitacional, para evacuar cualquier inquietud en lo que a viviendas se refiera. Además cuenta con un número de verificadores de viviendas encargados de relevar cualquier situación, como por ejemplo habitabilidad de las mismas.

▶ Derecho a la propiedad

Escrituración de viviendas

El mismo tiene como misión fundamental lograr las escrituras traslativas de dominio de todas las viviendas que han sido adjudicadas por el gobierno de la provincia, así como también entregar las viviendas con la escritura como parte integrante de la carpeta.

Es función del mismo realizar acciones tendientes a la regularización dominial de los terrenos y de esta manera lograr que el estado provincial tenga la titularidad de todos los Inmuebles que por razones ajenas a la administración pública no se ha realizado correctamente.

El mismo trabaja en forma conjunta con otros organismos de gobierno en la confección de la documentación dominial para el logro de los objetivos.

▶ Informatización , sistematización de datos y recaudación:

Estrategias de acción para la informatización y sistematización de datos

Informatización habitacional tiene por objetivo ser el soporte técnico de las diversas unidades ejecutoras y actividades del programa de vivienda.

Asimismo atenderá los gastos derivados de diversas operatorias a cargo de la unidad ejecutora como la gestión de créditos de todo tipo, realizando el seguimiento de los recuperos no sólo de estos últimos sino también de las cuotas de planes de vivienda tradicionales. La emisión de comprobantes de pago y su distribución se ha previsto para algunas operatorias como la

venta de terrenos de las urbanizaciones de menores recursos y los créditos solidarios.

▶ Plan de pago y recaudación

Fue implementado a partir del mes de octubre del año 2003 hasta la fecha un plan de pago a todos los deudores, a partir de la cuota N° 2 en adelante, realizando un total de 18.000 viviendas visitadas y con una relación del 80 % de planes de pago, con un cumplimiento del 75%, aumentando así la recaudación en el año 2004 un 16% más que en el año anterior, en aproximadamente \$ 5.000.000.

Es por ello que se ha implementado en el año 2005 el seguimiento de aquellas personas que no pudieron cumplir con dicho pago, así como aquellas que no se adhirieron a dicho plan.

Se otorga como incentivo, a aquellos adjudicatarios que se encuentran al día en sus cuotas, participar en un sorteo bimestral por la cancelación total de su vivienda y el reconocimiento de una cuota por año a los que no registren deuda al 30/12 de cada año.

▶ Demanda a acceso a la vivienda

El objetivo del mismo es contribuir a la ejecución de la política de vivienda del gobierno de la provincia, dando respuesta a la demanda habitacional de aquellos habitantes que cumplan con los requisitos de los planes de vivienda definidos en la política habitacional, con cuotas accesibles de \$90 y \$60.

- ▶ Recepción de inscripciones para nuevos planes de viviendas provinciales.
- ▶ Adjudicaciones y entrega de viviendas.
- ▶ Adjudicaciones, entrega de lotes y créditos del Plan Lote Eva Perón.
- ▶ Devolución de dinero correspondiente a cuotas abonadas ya que desisten de la adjudicación de la vivienda por alguna razón que impide acceder a la misma.

- ▶ Contratos de adjudicación de viviendas.
- ▶ Criterios de prioridad para la adjudicación: inscriptos con discapacidad de extrema carencia social y emergencia social.

Lo cual se realiza a través de un diagnóstico social elaborado por profesionales del área.

▶ Area Plan Lote Eva Perón - Barrios Carenciados:

La operatoria de Barrios Carenciados nucleó a todos aquellos barrios de la ciudad de San Luis asentados sobre terrenos fiscales que posteriormente el gobierno de la provincia transfirió el dominio a sus adjudicatarios. La cantidad de lotes adjudicados es de aproximadamente 1.600; éstos cuentan con todos los servicios básicos y algunos con gas natural.

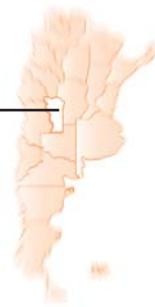
Las familias que habitan estos núcleos habitacionales son de escasos recursos económicos es por eso que el Programa de Vivienda les provee de materiales y/o créditos para la construcción de sus viviendas.

En relación con el Plan Lote Eva Perón está conformado por 2.423 de lotes adjudicados entre la ciudad de San Luis y Villa Mercedes. La operatoria consiste en la adjudicación de lotes a un valor de \$720 pagaderos en 36 cuotas de \$20 cada una contando con todos los servicios básicos.

Cada adjudicatario debe construir conforme a plano entregado, con una superficie cubierta de 42 m², compuesto por cocina-comedor, baño y dos dormitorios.

Para la construcción de su vivienda cada adjudicatario dispone de una línea de créditos promocionales, según sea el módulo a efectuar y donde cada familia participa en la edificación de su vivienda.

Efectuada la cancelación de lo adeudado el gobierno hace entrega del correspondiente certificado para que el adjudicatario pueda así escriturar.



Creación Complejo La Ribera – Ciudad de Villa Mercedes

El Complejo Urbanístico La Ribera se incorporó al desarrollo y progreso de la provincia y especialmente a la vida de la localidad de Villa Mercedes.

El predio consta de más de 300 hectáreas y ubicada a 8 km al sur de esta ciudad.

Son en total 758 viviendas, las primeras en ser habitadas en dicho complejo, lo que representa una inversión \$14.000.000; está proyectada para más de 50.000 unidades habitacionales, todas estas con los servicios esenciales para la calidad de vida de sus habitantes, tales como educación, seguridad y salud.



En el año 2004 fueron entregadas en el territorio provincial 2.409 viviendas, el 30 diciembre de dicho año en la ciudad de Villa Mercedes se adjudicaron 1516 viviendas, siendo esto un hecho histórico en la República Argentina. En la provincia de San Luis hoy podemos decir que se construyen 7 viviendas por día, lo que es 1 vivienda cada 3 horas 20 minutos durante 20 años lo que lleva hasta la fecha contar con más de 50.000 viviendas construidas y entregadas. La familia del Sr. Roberto Horacio Sosa fue la beneficiaria de la vivienda 50.000 constituida por 9 hijos; esto refleja un sueño hecho realidad y un verdadero éxito del que todos los ciudadanos debemos estar orgullosos.

La adquisición de una vivienda es la principal inversión que en su vida realiza la mayor

parte de las familias, es el logro más importante al que puede aspirar el hombre por su futuro y el de sus hijos.

El gobierno provincial realizó una campaña publicitaria reflejando las 50.000 viviendas construidas y entregadas.

Mostrando a la familia Sosa se dio fiel testimonio de su agradecimiento y su sueño hecho realidad.

“Mi marido me dio la sorpresa de que nos entregaban la casa, no sabía qué decir, hace 22 años que vivimos en el campo y ahora tenemos una casa.

Nos dieron una oportunidad tan linda de tener una vivienda propia, ahora va hacer mas fácil mandar los chicos a la escuela, porque antes iban en sulky.

No teníamos casa propia, bueno, ahora tenemos la oportunidad de tener casa y haber salido premiado con la vivienda 50.000.”

El Sr. Sosa expresa:

“No tengo palabras para agradecer este momento, el mejor regalo que le puedo dar a mis hijos esta Navidad y Año Nuevo y poder dejarles una vivienda y es la vivienda 50.000.”

Especificaciones técnicas:

Descripción de la construcción:

Movimiento de suelo:

Como primera medida se realiza la limpieza integral del terreno erradicando la totalidad de arbustos existentes, para posteriormente proceder al levantamiento del suelo vegetal en la zona sobre la que se ubicarán las viviendas y por último se realizan los terraplenes correspondientes.

Platea, vigas de encadenado inferior y superior y columnas de hormigón armado:

Se ejecuta platea de fundación, vigas de encadenado inferior y superior y columnas de hormigón armado adjuntándose en un todo a cálculo estructural y a lo dispuesto por el reglamento CIRSOC.

Capa aisladora:

Se realizan dos capas aisladoras horizontales. La primera sobre la platea de fundación en concordancia con los muros y la segunda se ubica a 5 cm por encima del nivel de piso terminado, siendo el espesor de cada una de ellas de 2 cm como mínimo y su ancho será igual al muro sin revoque y construidas con mezclas de cemento, arena y con el agregado de hidrófugo.

Mampostería:

Los muros a ejecutar serán de materiales de primera calidad, éstos serán de ladrillo de 0,16 cm.

Losa cerámica:**Cubierta:**

Cielorraso, revoques interiores y exteriores.

Revestimientos:

En las viviendas de \$90 los revestimientos de baño y cocina se ejecutan con cerámicos esmaltados de primera calidad, en las viviendas de \$60 sobre mesada de cocina y baño, salvo receptáculo de ducha, que se realiza estucado.

Solados:

En las viviendas de \$90 los pisos son de baldosa cerámica esmaltada de primera calidad y en las viviendas de \$60 se construye una carpeta de cemento fratazado.

Zócalos:

En las viviendas de \$90 se colocan de la misma marca, color y material de la baldosa cerámica esmaltada del resto de la vivienda; en las viviendas de \$60 se construye del mismo material que la carpeta.

Carpintería metálica y de madera**Pintura****Instalación sanitaria:**

- Cloaca primaria y secundaria en P.V.C.
- Distribución de agua fría y caliente.
- Artefactos.

Instalación eléctrica**Instalación de gas****Red de provisión de agua potable****Red de desagües cloacales****Red eléctrica y alumbrado público****Red vehicular****Senderos peatonales y veredas municipales**