

Más de 10.000 terminadas

En Santa Fe se construyeron más de 10.000 viviendas en los últimos 4 años

La provincia de Santa Fe, caracterizada geográficamente como una extensa llanura, surcada por numerosos arroyos, lagunas y caudalosos ríos, con una superficie de 133.007 km², y una población que supera los 3 millones de habitantes, conforma el marco de actuación de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

Este extenso territorio ha sido colonizado a través de una apretada red de localidades, fundamentalmente en la zona sur y centro, comprendiendo a 362 entes territoriales autónomos. La Dirección Provincial está ejecutando planes de viviendas mediante las operatorias de acción directa, administración delegada a los Municipios y Comunas, y a través del otorgamiento de préstamos hipotecarios. Esta diversidad de modalidades ha permitido al organismo una presencia activa en la mayoría de las localidades, dispersas en su extenso territorio, adecuando la metodología de construcción a la escala y tipo de obra necesaria a los requerimientos de la comunidad.

Mediante esta estrategia, la provincia, a través de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, está ejecutando más de 9.000 viviendas, distribuidas en 497 planes, mediante 9 subprogramas, para que miles de santafesinos puedan acceder a una casa propia. Cabe acotar que 6.500 de estas viviendas se están financiando con recursos provenientes del Plan Federal de Viviendas, y una importante contrapartida solventada por las arcas provinciales.

Durante el periodo 2004-2007, históricamente el más pródigo en la cantidad de planes ejecutados y aún en ejecución, la Dirección Provincial ha terminado alrededor de 10.000 viviendas, siendo unas 5.200 unidades habitacionales financiadas con fondos del Plan Federal de Viviendas, y las restantes con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y dineros provinciales.

PROGRAMAS NACIONALES MÁS DESTACADOS:

Plan Federal de Construcción de Viviendas

El Gobierno nacional asignó a esta provincia un cupo de

10.000 viviendas a ejecutar mediante el Plan Federal de Construcción de Viviendas. La provincia resolvió construir unidades habitacionales de una superficie casi superior al 30% del mínimo exigido y financiado por la Nación, debiendo la provincia aportar una partida complementaria en los casos que la vivienda y su correspondiente infraestructura supera el monto acordado por la Nación.

Al efecto de resolver las necesidades habitacionales en un gran número de localidades y habilitar a la participación de pequeñas y medianas empresas, se resolvió adjudicar una totalidad de 135 actos licitatorios, abarcando 85 entes territoriales, correspondiendo a aproximadamente 10.790 viviendas.

Plan Federal de Emergencia Habitacional

La Dirección Provincial ha contribuido a la formación de 83 cooperativas en una primera etapa, como así también a su capacitación a los efectos de la ejecución de las viviendas.

Mediante esta capacitación práctica, los integrantes de la cooperativa estarán en condiciones de ofrecer sus servicios



▲ Viviendas pertenecientes al Plan Federal en la ciudad de Reconquista - Depto. Gral Obligado



santa fe

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



▲ Viviendas pertenecientes al Plan Federal de Emergencia Habitación - Ciudad de Malabrigo - Depto. Gral. Obligado



▲ Viviendas pertenecientes al FONAVI - Ciudad de Vera - Depto. Vera



▲ Vivienda perteneciente a la operatoria de lote propio. Comuna de J.B. Molina - Depto. Villa Constitución

a terceros concretando de esta manera su continuidad laboral.

En el período 2005-2007 se han ejecutado planes en 12 localidades, ascendiendo a 512 viviendas. Actualmente se están construyendo en 19 localidades 228 viviendas.

PLANES PROVINCIALES MÁS DESTACADOS:

Construcción de Viviendas Ejecutadas mediante una Administración Delegada a Municipios y Comunas

Este subprograma promueve la participación directa de los Municipios y Comunas en la gestión administrativa y técnica de la ejecución de los planes de viviendas en su localidad. El ente territorial o los adjudicatarios aportan un terreno apto en condiciones de ser urbanizado. La Dirección otorga el financiamiento para el plan, facilitando un anticipo financiero, y produciéndose los futuros desembolsos contra la certificación del avance físico de la obra. Previamente al otorgamiento del plan, se constata la demanda de viviendas según las características socioeconómicas de las familias inscriptas en un Registro Único y Permanente. La selección de los prototipos más adecuados se efectúa mediante la información aportada por los postulantes, que forman parte de la base de datos del organismo.

Préstamos Hipotecarios individuales

La Dirección Provincial está incursionando en la financiación de viviendas, mediante créditos hipotecarios, en lotes propiedad de los beneficiarios. Esta nueva operatoria está encaminada a subsanar las dificultades que se presentan en las ciudades de mayor tamaño y población para concretar obras individuales de estas

características, a través de los Municipios y Comunas.

El organismo otorga un crédito hipotecario a propietarios de terrenos urbanos aptos, destinado a la construcción de una vivienda individual, única del grupo familiar, a ejecutar a través de una administración de obra a cargo del beneficiario, con el asesoramiento y conducción técnica de un profesional de la construcción.

El crédito cubre el valor de los materiales, mano de obra y los honorarios profesionales correspondientes a la conducción técnica.

A los fines de garantizar la devolución del préstamo, el beneficiario deberá realizar una escritura hipotecaria de primer grado a favor de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo. En el caso de finalizar la construcción en el plazo estipulado o de producirse demoras imputables al beneficiario, se comenzará a restituir el préstamo al año de la firma del convenio. El crédito será devuelto en cuotas mensuales y consecutivas.

Programa de Ejecución de Infraestructura

El subprograma de Ejecución de Infraestructura permite saldar una falencia que se relaciona a esta temática, particularmente en numerosas urbanizaciones ejecutadas por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo ubicadas en localidades del interior, habilitando a la financiación de servicios de infraestructura, necesarios para fomentar el bienestar de sus pobladores y su consiguiente desarrollo. Una de las limitaciones principales para encarar estas obras ha sido la falta de financiamiento a valores razonables que le permitan a la comunidad solventar los costos que demandan estas realizaciones. Mediante la utilización del Fondo Nacional de la Vivienda se está revirtiendo este déficit. ☺

Medidas adoptadas y situación del recupero de las inversiones en la provincia de Santa Fe

La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo suscribió el Convenio Particular de Fortalecimiento y Optimización del Recupero en el mes de diciembre de 2004, habiéndose creado en el año 2003 las Areas Comerciales (Resolución 0700/03), en las ciudades de Santa Fe y Rosario, con la finalidad de que produjera un cambio esencial en la forma de encarar la atención del recupero, no sólo desde la organización de las Areas y de sus procedimientos, sino también a partir de una nueva ubicación geográfica en las citadas ciudades, proporcionándoles comodidades y tecnologías adecuadas para el control, seguimiento y atención de los deudores morosos.

Las nuevas localizaciones se produjeron en el mes de mayo de 2004 en Rosario y setiembre de 2005 en la ciudad de Santa Fe, habiéndose capacitado previamente al personal de la planta permanente y personal transitorio para abordar la tarea desde una perspectiva diferente en cuanto al tratamiento del cliente y de las causas que motivaron la mora.

A principios del año 2002, se llevó a cabo un censo en las ciudades de Santa Fe, Santo Tomé, Rosario y zona de influencia, con el propósito de relevar las situaciones de ocupación irregular, conocer el perfil socioeconómico actualizado de los grupos familiares adjudicatarios y relacionar la base de datos existente con la novedades producidas desde la formalización de la venta, locación o comodato.

Además, con dicho censo se pretendió obtener un "punto de partida" para completar los archivos informáticos y asimismo generar estadísticas sobre las actividades laborales de los ocupantes, mejoras realizadas a las unidades, gastos estimativos del grupo familiar, etc., siendo, al día de la fecha, una fuente de consulta de la situación de ese momento y relacionarla con la actual.

Cuando se comenzó a trabajar en la optimización del recupero, se establecieron las funciones de las Areas Comerciales en el marco de relaciones entre el organismo y el adjudicatario, las cuales comprenden:

- 1 Trámites relacionados con la FACTURACIÓN de las obligaciones económicas de los titulares de contratos suscriptos con la D.P.V. y U. cuyo origen se produce con la firma de los mismos, cualquiera sea su naturaleza (boletos de compraventa, escrituras de hipoteca, locaciones, comodatos, actas de tenencia precaria, etc.).
- 2 SEGUIMIENTO de las cuentas corrientes originadas a partir de dichos contratos y de las diligencias reglamentarias que se desarrollen a partir de las pautas comunicadas por la Superioridad, llámese comunicaciones, reclamos, intimaciones, avisos de cualquier naturaleza vinculados con las cuentas, trámites de desadjudicación, etc.
- 3 ACTUALIZACIÓN o reimpresión de las chequeras de pago vencidas o a vencer, por diferencias, cancelaciones parciales o totales, etc., en el ámbito de las ciudades de asiento de las sedes de la D.P.V. y U., zona de influencia y a requerimiento de las autoridades comunales o municipales.
- 4 Evacuación verbal y escrita de las CONSULTAS que los titulares de las cuentas formulen con relación a sus obligaciones económicas y las posibilidades reglamentarias vigentes: trámites de cancelación anticipada total o parcial, diferencias en la facturación, emisión de las chequeras de pago, re-emisión, su distribución, comunicación, envío, retenciones automáticas sobre haberes, etc.
- 5 Asesoramiento para la iniciación y gestión de los trámites de solicitud de TRANSFERENCIA de unidades o créditos, dentro del marco de competencia de las oficinas comerciales.
- 6 Asesoramiento para la iniciación y gestión de los trámites de solicitud de PERMUTA de unidades, dentro del marco de competencia de las oficinas comerciales.
- 7 Asesoramiento para la iniciación y gestión de los trámites de CAMBIO DE TITULARIDAD de los contratos por cualquiera de los motivos reglamentariamente previstos, dentro del marco de competencia de las oficinas comerciales.



- 8 Asesoramiento para la iniciación y gestión de los trámites de CANCELACIÓN anticipada parcial o total de los saldos.
- 9 Asesoramiento, atención y gestión de los trámites emergentes de la aplicación del MEMO N° 126/03, cuyo contenido se describe más adelante.
- 10 Asesoramiento, atención y gestión de los trámites relacionados con la MOROSIDAD y COMPROMISOS DE PAGO formulados por los titulares de las cuentas y tratamiento de todos los temas referidos a incumplimientos de índole económica de dichos titulares de cuentas.
- 11 Verificación y trámite de las CANCELACIONES DE OBLIGACIONES DE CONTRATO POR VENCIMIENTO DE PLAZOS.
- 12 APLICACIÓN de toda la normativa vigente que rige los contratos, cualquiera sea su naturaleza, en lo referente a las condiciones económicas pactadas.
- 13 Seguimiento e iniciación de las gestiones correspondientes, relacionadas con las ENTIDADES INTERMEDIAS, MUNICIPALIDADES Y COMUNAS, titulares de cuentas originadas en créditos otorgados dentro de cualquier operatoria, cuya atención y diligenciamientos, en el caso de que se solicite la refinanciación de los saldos, serán elevados a consideración de la Dirección Provincial, quien aprobará mediante Resolución la propuesta, si correspondiere.

Para concretar los cometidos de las Areas Comerciales, se emplean distin-

tos actos administrativos que poseen el carácter de reglamentación de las alternativas que en lo referido concretamente a la optimización del recupero, a partir de un análisis previo para el tratamiento de los casos, se determina si pertenecen a la **CARTERA CREDITICIA** o a la **CARTERA SOCIAL**.

Esta distinción encuadra a la relación del adjudicatario con la D.P.V. y U., de acuerdo al perfil socioeconómico actualizado, permitiendo adoptar las medidas que según cada caso promueva un sinceramiento de la cuenta, la cual manteniéndose en las condiciones originales, habiéndose producido una modificación de la situación en el momento de la adjudicación no refleja la realidad del grupo, emitiéndose una facturación que no se corresponde con la figura contractual adecuada.

A continuación se detalla la documental y acciones llevadas a cabo con el propósito de revertir la mora injustificada y promoviendo el incentivo al pago de las cuotas de amortización:

- 1 A partir de la sanción de la **Ley Provincial N° 11.969**, se lleva a cabo una continua y permanente conscripción de adjudicatarios para que adhieran al sistema de retención de las cuotas por planillas de sueldo, habiéndose comenzado por los agentes de la Administración Pública Provincial, cuya inmediata incorporación se vio favorecida por estar previsto en el sistema de emisión de recibos, la codificación mediante la cual se llevan a cabo los descuentos de terceros. A la fecha se han suscripto otros convenios de adhesión, tales como: Empresa

Provincial de la Energía, Municipalidades de Ceres, Rafaela, Santa Fe y Rosario; estando prevista la incorporación de los entes territoriales con un número razonable de empleados en relación de dependencia, que justifique la "emisión mensual" que implica el sistema de retenciones, toda vez que por la producción numerosa de novedades, se deben comunicar todos los meses las alternativas de la discriminación, monto, porcentajes, bajas y modificaciones en general. **Resolución 0623/03** (aprobatoria del formulario de autorización).

- 2 Mediante la **Resolución N° 883/03**, se aprueba el sistema de "**Compromisos de Pago**", el cual fue desarrollado con la finalidad de atender a los deudores de una cantidad no significativa de períodos y cuya cancelación sólo es posible efectuarla financiada en hasta 60 meses. Dicho compromiso implica que paralelamente con la emisión de las cuotas regulares, se envían las cuotas accesorias del compromiso, cuyo seguimiento se realiza en forma particularizada, por las mismas condiciones del mismo (plasmadas en el Anexo de la resolución aprobatoria del sistema).
- 3 El **Memo N° 126/03**, establece las condiciones y pautas reglamentarias mediante las cuales los agentes de cobranza abordan la problemática y encuadran el caso dentro de las alternativas que se plantean en él y concluye con la suscripción de un convenio de regularización de las deudas, de acuerdo a las posi-

bilidades económicas de los grupos familiares convocados a través de los operativos que se realizan, o bien que concurren voluntariamente a las Areas Comerciales expresando su deseo de reprogramar la deuda. Este Memo surgió como consecuencia de la Resolución N° 2000/00, cuya vigencia ha vencido, en orden a que las alternativas que ésta planteaba, respondían a una realidad condicionada por el alto índice de desocupación y depresión significativa de los salarios.

- 4 Mediante la **Resolución N° 0647/05**, se aprueba el formato propuesto con la incorporación de información accesorio que permite identificar el carácter de la facturación, del “código de barras” cuyo diseño ha sido consensuado con la entidad recaudadora para economizar los gastos emergentes de la emisión general, agilizar la percepción, rendición y convalidación de los ingresos, admitiendo además la actualización de los recibos vencidos por un periodo de tiempo, evitando el costo accesorio de la reimpresión de las chequeras y propiciando la facilidad al titular de la cuenta de efectuar una gestión directa sin la necesidad de concurrencia al organismo.
- 5 Se encuentra vigente la emisión de “pagos a cuenta”, cuya reglamentación se aprobara por **Resolución N° 2339/01**, consistente en la distribución en forma paralela con las cuotas regulares de la amortización, de chequeras mediante las cuales los adjudicatarios con doce meses de mora, alternadas o con-

secutivas, tengan la posibilidad de abonar una cuota de aproximadamente el 50% del servicio financiero correspondiente a su plan de amortización, efectivizando con este recibo, en forma parcial, el monto adeudado, hasta tanto se proceda a la reprogramación de su deuda. Estos pagos poseen una actualización de igual tasa que la que se aplica como punitorio a las cuotas vencidas.

- 6 Se ha desarrollado una cantidad significativa de **sistemas informáticos** para satisfacer las necesidades emergentes de la relación D.P.V. y U. – Cliente, con la finalidad de agilizar la atención y resolución de los casos, cualquiera sea su diversidad y se encuadre en las funciones de las Areas Comerciales. Asimismo, la incorporación de las diferentes opciones enunciadas precedentemente ha demandado la adaptación, modificación y/o desarrollo de programas que procesen la información de manera eficiente y procurando la consistencia de la misma, ya que afecta la facturación en cualquiera de sus formas. Entre otros, se destacan: Sistema de cálculo de saldos para cancelaciones, refinanciaciones, permutas, transferencias, etc., Sistema de “Compromisos de Pago”, Sistema de Operatorias Notariales, Sistema de Descuento de Haberes, Sistemas Estadísticos, desarrollo del Registro Único de Inscripción Permanente a través de Internet, para el acceso de registración remota desde cualquier comuna o municipalidad, de forma tal que se mantenga actua-

lizada la información de la demanda y su caracterización. Se innovaron asimismo las redes de comunicaciones locales y externas, de manera tal que nuestra Delegación Zona Sur trabaja en forma simultánea y en línea con los sistemas existentes.

- 7 Se han encarado **operativos en numerosas localidades del interior** de la provincia, para lo cual se entrenó a una dotación de “agentes de cobranza” que se desplaza con la participación de un cuerpo asesor profesional en los aspectos relacionados con las cuestiones jurídicas y sociales. Se adquirió una movilidad acorde para traslado de hasta trece personas y se comenzó con localidades a una cantidad no muy numerosa de deudores morosos en orden a efectuar las mediciones de tiempo y agentes que participarían, evaluándose las diversas situaciones que se presentan a partir de la convocatoria. Se participa a las autoridades del ente territorial y se les solicita colaboración en lo referido a la infraestructura para la atención de los morosos y en lo atinente a las notificaciones de los titulares posibles de ser entrevistados en horas de la mañana o de la tarde, de acuerdo a las posibilidades que ofrecen las actividades laborales de los adjudicatarios. En el caso de no concurrencia se envía otra notificación y ante la no presentación se procede a la constatación domiciliaria, tanto como en aquellos casos en donde se hace presente el ocupante irregular, para lo cual se analiza su naturaleza (por



santa fe

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

compra, locación a los titulares, usurpación por abandono, etc.), siempre observándose las alternativas reglamentarias de acuerdo al documento legal vinculante (boleto, escritura, contrato de comodato, acta de tenencia precaria, etc. con el titular para la D.P.V. y U.).

- 8 Paralelamente con el desarrollo de los operativos y conforme se producen las refinanciamientos de las deudas, se comunican los convenios que se suscriben a la Coordinación de Asuntos Notariales con la finalidad de que se proceda inmediatamente a la **regularización dominial**, siempre y cuando las condiciones técnicas (planos, inscripciones, reglamentos de copropiedad, etc.) lo permitan.
- 9 Las Areas Comerciales han debido encarar paralelamente a las tareas encomendadas y programadas, el procesamiento y diligenciamiento de las **Leyes Provinciales N°s. 11.646 y 12.134**, a partir de cuya sanción se dispuso que la D.P.V. y U. sería el organismo de aplicación de las mismas, referidas a las **condonaciones de los precios de las viviendas** adjudicadas a excombatientes de Malvinas y de los saldos de precio de las **unidades afectadas por la inundación del año 2003**. Dichas leyes implicaron la cumplimentación de los distintos pasos que se establecieron para efectivizar las citadas condonaciones, cuyos operativos se debieron desarrollar en forma paralela a la atención de las actividades propias del sector, estando a la fecha pendientes de resolución y en trámite numerosos casos encuadrados en estas leyes provinciales.

Es importante destacar que todos los planes y/o localidades encaradas mediante operativos de cobranza, luego de transcurridos tres meses se comienza con el seguimiento de la "mora temprana", desarrollando las actividades de comunicación por los medios posibles (telefónicos, notas, intimaciones, etc.) con los adjudicatarios que han reincidido en la mora. Este mismo mecanismo se emplea en los casos de deuda detectados a partir de la habilitación de los planes y tiene como objetivo corregir la morosidad desde el inicio de la relación contractual, ya que las condiciones económicas de los grupos familiares han sido relevadas inmediatamente antes de la adjudicación.

A continuación se detallan, a modo ilustrativo, los porcentajes de las cuentas con el tratamiento y regularización, discriminadas por zonas: Santa Fe más zona de influencia, Rosario más zona de influencia, Interior Centro-Norte e Interior Zona Sur:

ZONA 01
SANTA FE y Zona de Influencia.....43 %
ZONA 02
ROSARIO y Zona de Influencia..... 68 %
ZONA 03
INTERIOR Centro-Norte.....58 %
ZONA 04
INTERIOR Zona Sur.....74 %

A continuación se detallan los porcentajes de recupero entre los meses de **noviembre de 2005 y setiembre de 2007**, cuyo incremento entre ambas fechas es del 58 %:

NOVIEMBRE DE 2005:.....43 %
SETIEMBRE DE 2007:.....68 %