

El gobierno de Hermes Binner normalizará la situación de 61.000 familias que desde 1977 habitan en viviendas sociales y no tienen la escritura



## Se entregan las primeras escrituras del Plan de Regularización de Viviendas Sociales en Santa Fe

A ocho meses de la sanción de la Ley 12.953, de titularización de viviendas sociales, se otorgarán los títulos de propiedad a familias que residen en un complejo Fonavi en la ciudad de Rosario construido en 1984.

Con la entrega de las primeras escrituras en el complejo habitacional de Ovidio Lagos y Rueda, de la ciudad de Rosario, el gobierno de la provincia de Santa Fe comenzará a revertir durante la segunda quincena de julio la falta de seguridad jurídica que padecen 61.000 familias adjudicatarias de viviendas sociales.

El barrio, inaugurado en 1984 y de aproximadamente 5.000 habitantes, está conformado por 920 departamentos, espacios comunes, escuela primaria y un área comercial. Se trata de un conjunto habitacional que,



Complejo habitacional Ovidio Lagos y Rueda - Rosario ▲

al igual que el resto de los barrios denominados Fonavi –en alusión a su construcción con aportes públicos del Fondo Nacional de Vivienda– atravesaron por décadas una situación constante: la escasa intervención del Estado.

El plan de regularización dominial comenzará con la entrega de 23 títulos de propiedad a sólo ocho meses de la sanción de la Ley 12.953, que facilita la escrituración de viviendas sociales simplificando los trámites y requerimientos.

### 61.000 VIVIENDAS SIN ESCRITURA

La imposibilidad de acceder a la regularización dominial, edilicia

y ocupacional de las viviendas sociales obedece a una serie de irregularidades: planos donde figuraba un terreno baldío en vez de un barrio; reventa informal de las unidades habitacionales; falta de final de obra de los edificios; y casos de familias que han cancelado el saldo y no tienen la escritura, entre otros.

Para enfrentar ese panorama complejo desde la perspectiva social, legal y financiera el gobierno elaboró el régimen especial de titularización de viviendas ejecutadas y administradas por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (DPVyU), plasmado en la Ley provincial 12.953.

La normativa obtuvo sanción por unanimidad en la Legislatura pro-

vincial en noviembre de 2008 y comenzó a implementarse gradualmente en el mes de abril en Rosario, Casilda, Firmat y en la ciudad de Santa Fe.

El objetivo es garantizar la seguridad jurídica de los inmuebles pertenecientes a 61.000 familias que se encuentran en una situación irregular o informal de ocupación de la vivienda.

La norma parte del enfoque propuesto por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU que sostiene que “todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas”.



## IMPLEMENTACIÓN DE LA LEY

Para que la escritura llegue a manos de la familia sin que tenga que tramitarla por cuenta propia y con costo el equipo técnico de la DPVyU está relevando los primeros barrios Fonavi y gestionando, en forma paralela, la documentación técnica legal necesaria.

En ese sentido, la ley procura "favorecer la titularización mediante la eliminación de las restricciones y obstáculos administrativos removiendo situaciones varias, tales como finales de obras, inscripción en el servicio catastral, estado dominial del terreno y deudas fiscales, entre otras", explicó la directora provincial de Vivienda y Urbanismo, Alicia Pino. "Resulta imprescindible la solución de la situación técnica, legal y financiera por unidad habitacional, para lo cual se establece el saldo de la vivienda y el título de terreno, mensura y, en algunos casos, régimen de propiedad horizontal de los complejos habitacionales", agregó la funcionaria provincial, quien completó que "para llevar a cabo el relevamiento social y ocupacional el equipo de profesionales visita el domicilio y verifica los ingresos del grupo familiar y si son adjudicatarios u ocupantes legales del inmueble de acuerdo a los criterios fijados por la ley".



▲ Complejo habitacional Ovidio Lagos y Rueda - Rosario

## TITULARIZACIÓN DE VIVIENDAS

Tras cumplir con los primeros relevamientos y a ocho meses de la sanción de la ley, este mes se entregarán las escrituras de la torre N° 1, correspondiente al barrio de Ovidio Lagos y Rueda; mientras que también se están tramitando 51 títulos del conjunto habitacional de la Unión Obrera Metalúrgica (UOM) en Casilda.

"Estamos satisfechos con la entrega de los primeros títulos, ya que la ley da muchas facilidades para la cancelación del saldo y brinda protección jurídica a las familias", afirmó Pino.

Asimismo, previo al relevamiento social se realizaron reuniones in-

formativas con vecinos e instituciones en los barrios Centenario, de Firmat, y El Pozo, de la ciudad capital de Santa Fe, de 300 y 1.600 unidades habitacionales respectivamente agrupadas en departamentos y viviendas individuales. La ley no sólo abarca a las viviendas que se edificaron con fondos Fonavi sino también a los barrios construidos en el marco de la operatoria Federal I. Además, otorga seguridad jurídica a las viviendas financiadas y administradas por el Estado provincial a partir del año 1977, por lo que el beneficio se extiende a los distintos programas de viviendas.

"Del programa Federal I se están tramitando 700 escrituras y se prevé entregar durante este año



Mayo 2008	El gobernador Hermes Binner anuncia el envío a la Legislatura del proyecto de ley
Agosto 2008	Presentación del proyecto
30/10/ 2008	Media sanción en Cámara de Diputados
28/11/2008	Sanción en Cámara de Senadores
Febrero 2009	Reglamentación de la ley
Abril 2009	Inicio campaña de sensibilización en barrio Fonavi Rosario
6/05/09	Firma de convenio con Colegio de Escribanos Santa Fe para facilitar los trámites y reducir costos relativos a la titularización
Mayo 2009	Inicio relevamiento social y ocupacional en barrio de Rosario
Junio 2009	Inicio relevamiento social y ocupacional en barrio Casilda
Julio 2009	Inicio de entrega de escrituras en Rosario

unas 400 a familias que residen en los conjuntos habitacionales del sur de la provincia", adelantó la funcionaria.

### RADIOGRAFÍA DE UN BARRIO SOCIAL

Del relevamiento social realizado sobre 500 viviendas de las 920 del complejo habitacional de Rueda y Ovidio Lagos, de la ciudad de Rosario, se desprenden algunos datos que ilustran la heterogeneidad de situaciones tanto en la ocupación como en la composición social del grupo familiar.

Del censo se pudo verificar que un 24% son adjudicatarios; un 11% tiene una situación irregular de ocupación; en un 6% de los casos vive uno de los titulares por viudez y en otro 3% vive uno de los titulares por separación; y en un 3%

reside algún hijo del adjudicatario. Asimismo, un 1% tiene la escritura en trámite (por fuera de la ley se hace con hipoteca y tiene costo); y existe un 11% de familias que ya tienen la escritura. Este último dato corresponde a aquellos grupos familiares que resultaron adjudicatarios en 1984 y permanecieron en sus hogares sin grandes modificaciones en lo laboral y ocupacional.

En forma paralela se está verificando el porcentaje de recupero financiero por barrio; es decir, el pago de cuotas de la vivienda, que en este caso está en el orden del 35 por ciento. De acuerdo a los datos financieros de la DPVyU, este promedio, que se traduce en deudas que van desde los 7.000 hasta los 18.000 pesos, se reitera en el resto de los barrios de la provincia.

"Lamentablemente no hay una cultura de pago en los conjuntos

habitacionales administrados por el Estado y eso se revierte con acciones concretas del gobierno pero también con compromiso ciudadano", indicó Pino.

La norma dispone descuentos de hasta un 40% a los beneficiarios que quieran cancelar la deuda y la posibilidad de nuevos convenios de pago teniendo en cuenta los ingresos familiares.

A eso se suma que la escritura puede realizarse con deudas de servicios públicos y saldos de la unidad habitacional que se registran en el título y no son transferibles en posteriores operaciones de venta del inmueble.

"La actual administración pretende establecer un nuevo vínculo entre el beneficiario de la vivienda social y el Estado, ya que el derecho a la vivienda se cumple cuando se garantiza la seguridad jurídica", sintetizó la funcionaria. ☺