

> Un Nuevo Accionar

“Una vivienda que dignifique al hombre constituye un derecho esencial, consagrado por nuestra Constitución y ratificado internacionalmente por los países miembros de las Naciones Unidas”.

Un Instituto de la Vivienda que no reivindique a través de su gestión este derecho no cumple con su principal objeto. Es por ello que el principal objetivo de esta gestión y premisa para la política de vivienda de la Provincia de Buenos Aires es construir hábitat para aquellos que más lo necesitan.

Al momento de asumir las actuales autoridades en febrero de 2002 el IVBA tenía iniciadas 17.000 viviendas, más de 900 soluciones habitacionales y casi 50 convenios de Infraestructura que se agrupaban en más de 500 emprendimientos.

Estas cifras que descontextualizadas pueden generar una grata sorpresa a muchos, estaban compuestas por obras que en su mayor parte se encontraban paralizadas o semiparalizadas. Comprometían de manera conjunta un presupuesto de 175 millones de pesos a valores de diciembre de 2001; muy alejado de las posibilidades actuales de financiamiento con que cuenta la provincia de Buenos Aires.

La mayor parte de estos emprendimientos estaba comprometido a través de entidades intermedias; en muchos casos con valores por metro cuadrado equiparables con los existentes en el mercado inmobiliario privado o incluso que lo superaban como en varias de las obras realizadas juntamente con el entonces Banco Hipotecario Nacional.

Regularizar el accionar

Ante esta realidad y con el objeto de recuperar la premisa básica de nuestra política de vivienda, se impulsaron medidas que comienzan a dar los primeros signos de transformación de esta realidad.

A partir de entender la generación del hábitat como

un proceso colectivo con una pluralidad de actores, en el que el rol del estado provincial debe ser el de coordinar los esfuerzos parciales para la consecución del mejor resultado final, se realizó una convocatoria a los intendentes de los 134 municipios de la provincia, a las cámaras empresariales, a las entidades intermedias y al conjunto de los otros actores necesarios para una política de vivienda.

Se propuso y se acordó una reprogramación de las obras en ejecución, priorizando aquellas con mayor grado de avance, aquellas con mayor urgencia de ser entregadas, y aquellas que aún finalizadas no podían ser habitadas debido a la falta de provisión de los servicios básicos de infraestructura.

De esta manera se fueron terminando aquellas obras con un avance mayor al 80%, luego las ejecutadas en un 60% y así sucesivamente; en una programación cuyo objetivo consiste en entregar hacia fines de año alrededor de seis mil unidades habitacionales.

Paralelamente se impulsó la regularización de la documentación de más de 10.000 viviendas que se encontraban terminadas y habitadas pero que aún no habían sido escrituradas. Esto implica precariedad de la propiedad para sus adjudicatarios y dificultad de recupero de la inversión para el Instituto.

Retomar la iniciativa

A todo este proceso de regularización de emprendimientos previos y a pesar de la crítica situación del país y de nuestra provincia, esta intervención se ha abocado a la generación de nuevos programas, articulando su acción con el Estado nacional, los municipios y otros actores con el objetivo de lograr soluciones habitacionales



Buenos Aires



para los sectores más desprotegidos de la sociedad.

Para ello consideramos necesario potenciar las capacidades de que se dispone para lograr soluciones habitacionales que superen el concepto de la vivienda techo, optimizando la calidad de vida de los destinatarios más allá de los límites físicos de su propia unidad.

Entre estas iniciativas merece destacarse el Programa de Mejoramiento de Barrios (PRO.ME.BA), que tiene su origen en la firma del contrato de un préstamo entre la nación argentina y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que tiene por objeto financiar obras a ser ejecutadas por las provincias suscriptoras del Programa.

Inicialmente los destinatarios del programa estaban constituidos por los municipios con localidades iguales o mayores a veinte mil (20.000) habitantes, excluyendo partidos del Gran Buenos Aires.

El objeto de dicho Programa es "contribuir a mejorar la calidad de vida de la población con necesidades básicas insatisfechas (NBI), con ingresos familiares que se ubiquen dentro del primer quintil y que tengan deficiencias de infraestructura básica".

Dentro de los tipos de intervención previstos en el mismo, se encuentran: la **consolidación** a través de la provisión de los servicios de infraestructura y la dotación de un núcleo sanitario y la **relocalización de barrios** en terrenos adyacentes; en ambos casos el programa se complementa con seguimiento social, plan de manejo ambiental y regularización dominial.

En este contexto, están desarrollándose emprendimientos: en los distritos de **Bahía Blanca** (obra que se encuentra en ejecución), **Junín**, **Carmen de Patagones**, **San Pedro y Campana**, que se encuentran en distintas etapas de implementación e implican soluciones habitacionales para más de mil familias.

La provincia de Buenos Aires no presenta una realidad socioeconómica homogénea, como tampoco es uniforme la distribución de su población. El Conurbano Bonaerense es el aglomerado más importante de Argentina y luego del Gran San Pablo y el Distrito Fede-

ral de México se constituye en el tercer centro urbano de América Latina.

A través de indicadores tradicionales de condiciones de vida de la población, es necesario señalar que en el Conurbano Bonaerense se encuentran los mayores indicadores de pobreza, pobreza estructural y población en situación de N.B.I. Tomando otras mediciones más actuales (calidad de vida, nivel de exclusión social, vulnerabilidad, etc.), este aglomerado también se posiciona en el primer lugar de estas estimaciones. Es decir que se evidencian situaciones de postergación histórica en términos de política urbana. El sostenido crecimiento poblacional (vegetativo y por migración interna), no se vio acompañado por acciones políticas. Numerosas localidades de más de la mitad de los distritos no cuentan con servicios esenciales para el desarrollo humano. Además esta situación se agravó en los últimos años a partir de dos variaciones particulares: 1.- ya no es el Estado responsable directo de las empresas prestatarias, y 2.- La fuerte disminución del poder adquisitivo de la población.

Por estas razones se ha logrado incorporar para intervenir a través del PRO.ME.BA. a varios de los asentamientos más comprometidos de diversos municipios del Conurbano Bonaerense, como Florencio Varela, Berazategui, Lanús, La Matanza, Moreno, Ituzaingó y San Fernando, implicando en una primera etapa diversos grados de intervención para un universo de más de 3500 familias.

Asimismo están en pleno proceso de implementación nuevas operatorias como Nuestros Barrios, Viviendas Rurales y Emergencia, con financiamiento exclusivo de fondos propios, incluyendo en varios casos mano de obra proveniente del Programa Jefas y Jefes de Hogar, aporte de materiales y apoyatura técnica y social.

Este accionar ha sido acompañado por una revisión interna de los métodos de trabajo con el objeto de dinamizar las estructuras vigentes, promoviendo la comunicación horizontal para una complementación de las acciones de las diversas áreas y una completa integración del personal a la misión asumida.

Programa: **MEJORAMIENTO DE BARRIOS**

Proyecto: Villa Rosario Sur
(Bahía Blanca)



Este proyecto es la prueba piloto del Programa en la provincia de Buenos Aires. A los efectos de su implementación se creó en ámbito del I.V.B.A. la Unidad Ejecutora Provincial del Promeba conformada en un equipo multidisciplinario (Urbanístico, Institucional, Social, Ambiental, Legal y Económico Financiero) para la elaboración de los Proyectos Ejecutivos Integrales

La intervención en Villa Rosario Sur trata de la relocalización de 196 familias actualmente asentadas al margen del Arroyo Napostá Grande. El área presenta un alto riesgo ambiental dado fundamentalmente por los periódicos desbordes del curso hídrico y por la altísima concentración de basurales y los desagües directos en el arroyo de aguas negras y grises de las viviendas a relocalizar.

Se propuso el traslado de las familias a un loteo alejado en tierras aptas adquiridas por la provincia al Estado nacional, con una importante intervención en infraestructura, viviendas, equipamiento comunitario y la cicatrización del actual asentamiento recuperado para área verde. Dicha obra se encuentra ejecutada actualmente en un 50%.

Los recursos para el proyecto son cofinanciados por el crédito del Programa Mejoramiento de Barrios para la obra pública, equipamiento y núcleos húmedos de las viviendas y por fondos propios del I.V.B.A. en carácter de aporte complementario para el área seca de las unidades habitacionales. La metodología de adjudicación de la obra fue por licitación pública nacional.



INTERVENCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

El programa contempla, y así se está desarrollando, un acompañamiento social y capacitación con participación de técnicos municipales y de la Unidad Ejecutora Provincial donde se incentiva y articula el accionar de los beneficiarios en el desarrollo del emprendimiento.

En este sentido cabe destacar el alto grado de organización comunitaria alcanzado con la conformación de una comisión vecinal representativa e integrada en los distintos ciclos del proyecto desde una perspectiva de autogestión y protagonismo activo.

A modo de ejemplo del producto de la participación activa de la comunidad, y en el marco planteado para la relocalización, se consensó con los beneficiarios la ubicación de cada familia en las nuevas unidades, manteniendo los vínculos existentes de vecindad que fueron desarrollándose, a través del tiempo, en el actual asentamiento.

PROGRAMA

196 viviendas

- Infraestructura:
 - Agua corriente
 - Desagües cloacales
 - Energía eléctrica
 - Alumbrado público
 - Red de gas
 - Cordón cuneta
- Tratamiento vial:
 - Veredas
 - Forestación
 - Sede de org. barrial



Programa: **MEJORAMIENTO DE BARRIOS**

Proyectos en el Conurbano Bonaerense

A fin de incorporar el área metropolitana se gestionó ante el B.I.D. la modificación del contrato original de préstamo (940 OC/AR) ampliando el área de intervención del Programa a una muestra en Municipios del Conurbano Bonaerense.

El carácter de esta muestra debía contemplar barrios que cumplan con las pautas de elegibilidad del programa y que sean representativas de distintas problemáticas ejemplificadoras de situaciones tipológicas de intervención.

En este sentido, se convocaron autoridades municipales de distritos con población con altos

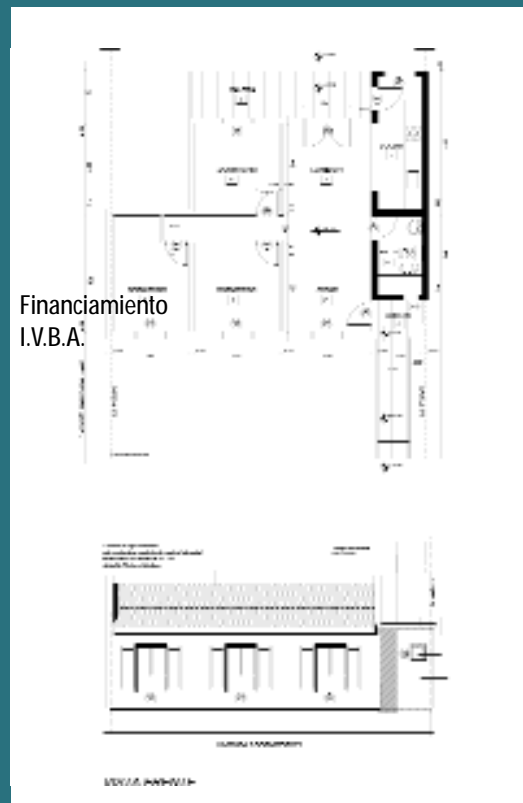
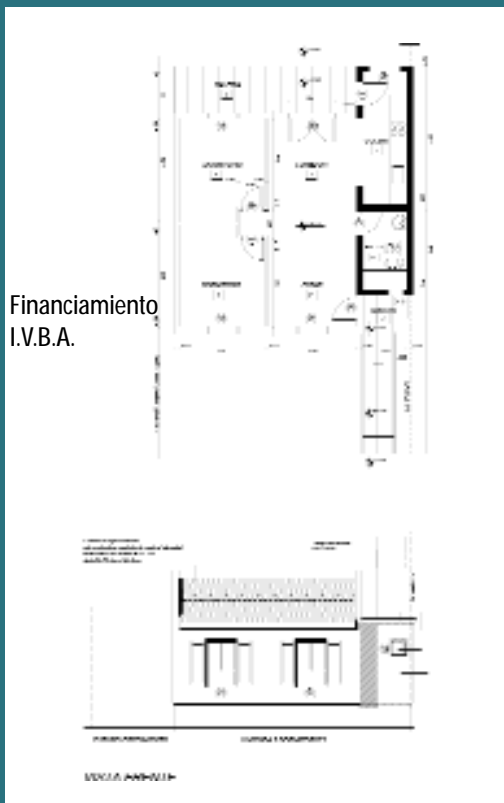
porcentuales de NBI para la presentación de proyectos. De las presentaciones se preseleccionaron siete barrios que cumplieron con la Fase I de elegibilidad del programa, desarrollándose actualmente la cuantificación de la intervención y la formulación de los Proyectos Ejecutivos Integrales.

Para ello y dado el carácter de muestra de esta primera intervención del Programa en el Conurbano, se definió atacar dos de las tipologías características de los asentamientos irregulares del Gran Buenos Aires:



Financiamiento
PRO.ME.BA

Financiamiento
PRO.ME.BA





Primer Cordón

Villas con alto grado de hacinamiento, densidad y antigüedad, ubicadas en sectores urbanamente consolidados. Ejemplo de ello son Villa Palito en el distrito de La Matanza o Villa Talleres en Lanús. En estos casos la intervención se centraliza en el esponjamiento con traslados parciales de familias a terrenos libres adyacentes y al reordenamiento del conjunto con la dotación de servicios de infraestructura.

Segundo y Tercer Cordón

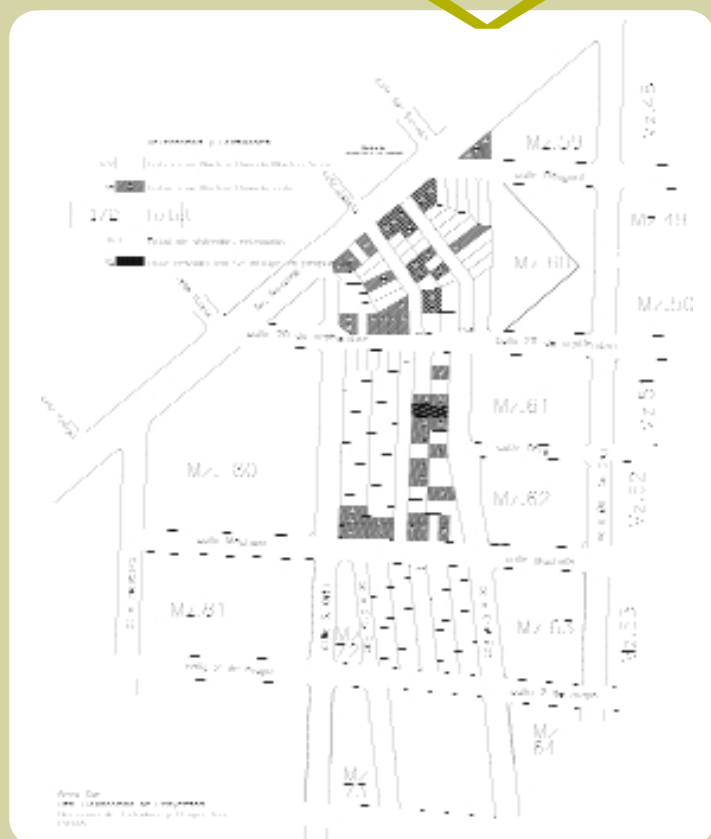
Se interviene sobre asentamientos, planificados o espontáneos con alto grado de precariedad y marginamiento urbano. Ejemplos de ello son el barrio Don José Planificado de Florencio Varela, o el Barrio Satélite II y Santa Elena de Moreno en que el objeto es consolidar la ocupación dotándola de infraestructura básica y la realización prioritaria de tareas de saneamiento hidráulico.

Un objetivo básico común es producir una completa regularización dominial de los predios.

Ejemplos de Intervención Primer Cordón del Conurbano



Anteproyecto Urbano de Intervención Primer Cordón del Conurbano



Proyectos de Intervención

PROYECTOS EN EL INTERIOR

Bahía Blanca (Barrio Villa Rosario Sur)	196 familias
San Pedro (Barrio La Cruz)	50 familias
Patagones (Barrio Villa Rita)	334 familias
Junín (Barrios San Jorge y Progreso II)	239 familias
Campana (Barrio San Cayetano)	252 familias
Total de la intervención:	1071 familias

PROYECTOS EN EL CONURBANO

Lanús (Villa Talleres)	172 familias
La Matanza (Villa Palito)	1260 familias
Florencio Varela (Barrio Don José Planificado)	860 familias
Moreno (Barrios Satélite II y Sta. Elena)	460 familias
Berazategui (Barrio Asunción)	428 familias
Ituzaingó (Villa Evita)	50 familias
San Fernando (Barrios Hardoy y La Paz)	335 familias
Total de la intervención:	3565 familias

"Plan de Gestión de la Cartera de Créditos en Mora"

El I.P.V. de Catamarca formuló por primera vez un "Plan de Gestión de la Cartera de Créditos", con el propósito de procurar el incremento del recupero de la cartera de créditos a fin de preservar el derecho genuino a obtener una vivienda digna, mediante el reciclaje de los fondos en nuevos planes de obra.

Así como también a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Art.6° del Decreto Acuerdo del Poder Ejecutivo Provincial N° 1371/01, que ordena al Instituto Provincial de la Vivienda a presentar un plan de gestión de la cartera de créditos en mora "que se proponga lograr un porcentaje de recuperación no inferior al 60% del importe de las cuotas facturadas mensualmente hasta el 31 de julio de 2002, y del 75% hasta el 31 de diciembre de 2002".

Para su elaboración, se conformó un equipo de trabajo con agentes de distintas áreas, se recopiló y procesó toda la información existente en el organismo (incluidas auditorias Fonavi), y finalmente luego de un mesurado diagnóstico y de un sistemático seguimiento del comportamiento de los adjudicatarios (tarea desarrollada desde julio del 2000), se plasmó en un documento, del cual haremos una breve síntesis.

PRESENTACION

El Plan expresa una nueva forma de abordar el problema de la morosidad de la cartera de créditos del I.P.V., constituyéndose en un instrumento de ayuda para la toma de decisiones, elaborado a partir del análisis del comportamiento de los últimos 5 años, la situación actual y de su evolución previsible.

Y tal como lo define Ezequiel Ander-Egg un plan "hace referencia a las decisiones de carácter general que expresan los lineamientos políticos fundamentales, las prioridades que se derivan de esas formulaciones, la asignación de recursos acorde a esas prioridades, las estrategias de acción y el conjunto de medios e instrumentos que se van a utilizar para alcanzar las metas y objetivos propuestos".

OBJETIVO GENERAL

Eficientizar el recupero de créditos del Instituto Provincial de la Vivienda de Catamarca, de manera que solidaria-

mente se retroalimente el sistema, garantizando la continuidad de la construcción de viviendas sociales y la generación de fuentes de trabajo.

IMPLEMENTACIÓN

Fecha de inicio: Marzo 2002

Período de evaluación: Marzo 2002 - junio 2002

CONTENIDO DEL PLAN

El plan contiene:

- El diagnóstico del cual resultan las principales debilidades y fortalezas de la cartera de créditos del IPV.
- Las acciones llevadas a cabo para mejorar el recupero durante los años 2000 y 2001.
- Los lineamientos para mejorar el nivel de recupero.
- El objetivo general acordado para este primer Plan de Gestión de la Cartera de Créditos del IPV.
- El perfil de Programas y Proyectos y Acciones que conforman el Plan.

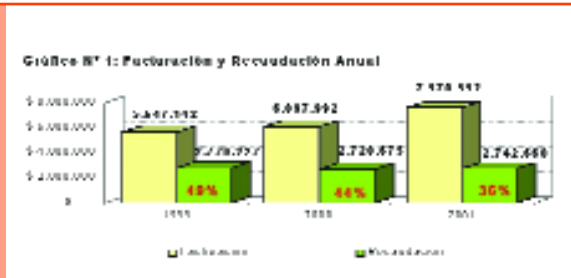
META DEL PLAN

Tomando como base lo antes mencionado y de acuerdo con el Decreto Acuerdo, la meta (montos de recaudación) del I.P.V. Catamarca se observa en el siguiente:

Facturación y recupero de inversiones - Cuadro N° 1

Concepto	1999	2000	2001	2002	
				31/Jul	31/Dic
Facturación	5.647.142,09	6.097.992,14	7.570.552	\$ 3.785.276	\$ 7.570.552
Recaudación	2.779.227,27	2.720.674,59	2.742.660	\$ 2.271.166	\$ 5.677.914
Morosidad	50,8%	55,4%	63,4%	40%	25%
Cumplimiento	49,2%	44,6%	36,6%	60%	75%

Se ha tomado como referencia lo facturado en el año 2001, aunque se debe aclarar que la facturación durante el 2002 va a ser superior al 2001, por la incorporación en el sistema de nuevos barrios a adjudicar. Por lo que, y considerando que la recaudación se comportara de manera lineal, es decir constante e igual todos los meses, se tendría que recaudar por mes, para dar cumplimiento al Decreto



▪ Gráfico N° 1

de referencia, aproximadamente \$378.528. Es decir casi el doble de lo que se recauda actualmente, que oscila en los \$220.000 (ver gráfico N° 1).

1 - PROGRAMAS Y PROYECTOS Y ACCIONES QUE CONFORMAN EL PLAN

Un plan esta constituido por un conjunto de programas, a su vez un programa está constituido por un conjunto de proyectos. El proyecto hace referencia a un conjunto de actividades concretas, interrelacionadas y coordinadas entre sí, que se realizan con el fin de producir determinados bienes y servicios capaces de satisfacer necesidades o resolver problemas. Continuando en una línea de concreción creciente, avanzamos con las actividades y tareas específicas. Así el Plan constituye un sistema que puede analizarse a diferentes niveles de concreción (ver gráfico N° 2).

A continuación se detalla el conjunto de programas (3) y proyectos (8) que conforman el "Plan de Gestión de la Carteras de Créditos del I.P.V."

2 - PRIORIZACION DE DEBILIDADES Y FORTALEZAS DEL RECUPERO DE CRÉDITOS

DEBILIDADES

- El desdoblamiento de la gestión en dos organismos y la falta de coordinación entre ellos determina que exista:
 - a) Discrepancia con respecto al total de viviendas adjudicadas, lo que implica además un gran número de viviendas sin facturar.
 - b) Importante cantidad de barrios y/o viviendas sin resolución de adjudicación o entregadas en comodato a las que no se emite boleta de pago.
 - c) Falta de seguimiento posterior a la adjudicación a fin de constatar la ocupación.
- La oferta no responde a las necesidades y posibilidades de los beneficiarios, esto le configura a estas familias un problema en lugar de una solución.
- La dificultad económica de los adjudicatarios para el cumplimiento del pago de la vivienda por desempleo o extrema pobreza.
- La falta de aplicación de medidas punitivas contra los que NO PAGAN.

PLAN DE GESTION DE LA CARTERA DE CREDITOS DEL IPV

PROGRAMA	PROYECTO	ACTIVIDADES y/o TAREAS
A. Conjuntos Habitacionales Fonavi	A.1- Adhesión al débito automático de adjudicatarios dependientes de la Administración Pública	<ul style="list-style-type: none"> • Visitas a organismos públicos • Visitas personalizadas a viviendas particulares • Incorporación al adjudicatario al débito automático al momento de la adjudicación • Celebrar convenios con entidades públicas y privadas • Premiar al buen pagador (diferentes sorteos)
	A.2- Asegurar el pago de la cuota de los Adjudicatarios no dependientes de la Administración Pública	<ul style="list-style-type: none"> • Intimación para la regularización de deuda • Visitas personalizadas • Determinación del co-titular • Implementar nuevas formas de pago
	A.3- Barrios de Emergencia Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Visitas personalizadas • Resolver situaciones especiales
B. Créditos a Personas Físicas y Jurídicas	B.1- Beneficiarios de Créditos Individuales	<ul style="list-style-type: none"> • Visitas a organismos públicos • Celebrar convenios con entidades públicas y privadas • Seguimiento de la cartera de clientes • Identificar las viviendas con situación irregular • Implementar nuevas formas de pago • Reducción temporaria del valor de la cuota
	B.2- Municipios y Organizaciones no Gubernamentales	<ul style="list-style-type: none"> • Celebrar convenios de refinanciación con los municipios y organismos públicos. • Implementar en los nuevos créditos a otorgar, condición de libre deuda ante el I.P.V. para poder acceder al crédito. • Implementar planes de regularización de deuda, con condonación de intereses y reducción en un 20% la deuda • Beneficios de ampliación de plazo de los créditos otorgados a los Organismos morosos. • Ejecución de garantías
C. Escrituración	C.1- Escrituras de viviendas Fonavi no canceladas con estado dominial regularizado	<ul style="list-style-type: none"> • Relevamiento de barrios a escriturar • Tareas pre-escriturarias • Escrituración
	C.2- Plan Propietario	<ul style="list-style-type: none"> • Concertar reuniones de trabajo con los organismos actuantes. • Relevamiento de barrios a escriturar • Tareas pre-escriturarias • Escrituración
	C.3- Regularización dominial de barrios cancelados y no cancelados	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio histórico de los antecedentes de cada barrio • Obtener información de los organismos intervinientes • Concertar reuniones de trabajo con UPE Saneamiento de Títulos • Requerir el cumplimiento a las empresas • Continuar con los juicios de prescripción adquisitiva • Expropiaciones y trámites de prescripción administrativa • Confeccionar y realizar toma de razón de los planos de loteo correspondientes.

Nota: Los Programas han sido calificados por orden alfabético y los proyectos por orden numérico.