

Ejecución de viviendas individuales en lotes propiedad de los adjudicatarios, construidas mediante la modalidad de una delegación administrativa conferida a municipalidades o comunas



La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo ha detectado en la mayoría de las localidades de la provincia una gran cantidad de lotes baldíos ubicados en la trama urbana consolidada. Estos terrenos normalmente cuentan con los servicios de infraestructura imprescindibles, y en su entorno inmediato ya está emplazado el equipamiento comunitario necesario para el desarrollo social de los futuros moradores.

En muchos casos, sus propietarios no han podido acceder a la construcción de su vivienda ya que no cuentan con ingresos suficientes para hacerlo por medios propios o con fuentes de financiación de la banca privada o estatal. No obstante han realizado el esfuerzo de adquirir un lote, como primer paso del emprendimiento, una actitud positiva, comprometiendo a la familia en el cumplimiento de sus futuras obligaciones.

Considerando estos aspectos, así como también la experiencia que muchas comunas y municipios han acumulado en otros planes de viviendas ejecutados por administración delegada, se estimó conveniente formular esta operatoria como complemento a los planes tradicionales.

La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo otorga el préstamo a cada particular, quien garantiza la devolución del mismo con hipoteca constituida sobre su lote, pero al mismo tiempo suscribe un contrato con el ente territorial, para que éste, que previamente formó el grupo y reunió toda la documentación, se haga cargo de la ejecución de las obras.

Al suscribirse el contrato, con las hipotecas constituidas, se entrega a la comuna o municipio un anticipo financiero. Mensualmente inspectores de este organismo



miden el avance físico y emiten certificados para abonar lo realmente ejecutado, descontando proporcionalmente el anticipo.

Una vez terminada la vivienda, y posteriormente a haberse determinado el plan financiero a aplicar, su titular comenzará a recibir las chequeras para empezar a amortizar el préstamo.

OBJETIVOS GENERALES:

Construir viviendas individuales unifamiliares mediante la gestión y administración de municipios y comunas, con el objeto de densificar o completar el área consolidada de la localidad.

OBJETIVOS PARTICULARES:

Atender con viviendas individuales a propietarios de lotes que no cuentan con ingresos suficientes como para obtener créditos de la banca privada o estatal, encuadrados dentro de una banda de ingresos mínimos y máximos. Promover la participación directa de los municipios y comunas en la selección de beneficiarios, en la gestión administrativa y en la ejecución de unidades. Integrar al proceso de la construcción a profesionales locales.

REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO AL BENEFICIARIO:

Propietarios de terrenos individuales ubicados en áreas urbanas consolidadas y escriturados a nombre del solicitante en condiciones de ser hipotecados. Las dimensiones de los lotes deberán tener un mínimo de 10 m de frente y una superficie mínima de 250 m².

La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, ante la demanda de las autoridades municipales o comunales, procederá a verificar los siguientes aspectos:

1) Capacidad del ente territorial relacionado con su equipamiento, y competencia técnico-administrativa a los fines de garantizar la ejecución del plan.

2) Verificación de la demanda de viviendas, determinando la tipología a adoptar, de acuerdo a los datos familiares, ocupación e ingresos económicos, y características de vida urbana.

3) Cotejo de la demanda con las características de crecimiento poblacional, parque de viviendas existentes, su estado general y capacidad de la infraestructura instalada.

4) Se verifica si la oferta de tierras coincide con la demanda, con relación a su ubicación relativa, y con los requerimientos de infraestructura, procurando el cumplimiento y densificación de las áreas instaladas.

GESTIÓN Y ASISTENCIA:

La comuna o municipio gestiona la financiación del plan ante la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo. Mediante convenios operativos entre la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y la comuna o municipio se pactan las obligaciones para efectuar la obra por administración delegada.

RESPONSABILIDAD DE LA EJECUCIÓN:

Las comunas o municipios designan representantes técnicos, los que adoptan las medidas y procedimientos para que los trabajos se cumplan en tiempo y forma; administran los fondos; controlan y fiscalizan la mano de obra y realizan la compra de materiales. Cabe aclarar que los entes territoriales solamente podrán contratar aquellos ítems que por su complejidad o especialidad no puedan ser ejecutados por su personal.

LOCALIZACIÓN:

En zona consolidada de la trama urbana con la pro-