



PLAN DE ACCION

PROGRAMAS HABITACIONALES

La política de vivienda desarrollada en Santa Cruz a partir del año 1992, fecha en que se produce la federalización del fondo FONAVI, contempla 5 Programas básicos. Estos Programas se diagramaron a partir de un análisis global de la demanda habitacional en la provincia, sectorizando la misma.

Con este Plan de Acción pretendemos contener prácticamente el 100 % la demanda habitacional de las familias que se encuentran en *riesgo social* y las del sector medio bajo. Esta demanda habitacional es contenida en los Programas Vivisol y Convivir.

También pretendemos cubrir las necesidades de vivienda de un alto porcentaje de los *sectores medios*. Esto se realiza por medio de los Programas PROAVI - Habitar Santa Cruz y mediante una línea de Créditos individuales que denominamos Viviplan - Habitar Santa Cruz.

Por último también existe un programa que está inspirado en la Operatoria de Titularización de Hipotecas que lleva adelante la banca privada. Está destinada a las familias que pueden lograr sin ningún tipo de inconvenientes el apto financiero bancario. Esta demanda está contenida en el Programa de Titularización de Hipotecas. Presenta la ventaja que la inversión se realiza mediante financiamiento de la banca privada.

PLAN DE ACCION

Programa I Vivisol- Habitar Santa Cruz

Créditos individuales para grupos familiares de alto riesgo social por un monto máximo de \$5.000. Destinados para la construcción de grupos sanitarios, terminación, remodelación y/o ampliación de viviendas.

Plazo de amortización, hasta 30 años.

Tasa de interés: 0 %.

Programa II Convivir- Habitar Santa Cruz

Destinado a grupos familiares con recursos insuficientes para acceder a un crédito hipotecario (ingreso del grupo familiar \$1.200).

Construcción tradicional, completamente terminada.

Tipología: 2D 45 m² y 3D 62 m².

Construidas por contratos de obras públicas y por convenios con municipios.

Plazo de amortización, hasta 30 años.

Tasa de interés: 4 %.

Programa III Proavi-Habitar Santa Cruz

Para grupos familiares de ingresos medios superiores a \$1200.

Construcción tradicional, completamente terminada.

Tipología: 2D 62 m² y 3D 72 m².

Construidas por contratos de obras públicas.

Plazo de amortización, hasta 25 años.

Tasa de interés: 7 %.

santa cruz





Programa IV

Viviplan- Habitar Santa Cruz

Crédito individual destinado a grupos familiares de ingresos medios (ingresos de grupo familiar superior a \$1200)

Modalidad: se cuenta con seis operatorias:

OPERATORIA I:

Núcleos sanitarios.

Monto máximo a financiar \$4.000.

Plazo de amortización, hasta 25 años.

Tasa de interés: 6 %.

OPERATORIA II:

Construcción de vivienda progresiva básica.

Monto máximo a financiar \$10.000.

Plazo de amortización, hasta 25 años.

Tasa de interés: 7 %.



OPERATORIA III:

Terminación, remodelación y ampliación de la vivienda.

Monto máximo a financiar \$10.000.

Plazo de amortización, hasta 25 años.

Tasa de interés: 7 %.

OPERATORIA IV:

Construcción de vivienda nueva.

Monto máximo a financiar \$25.000.

Plazo de amortización, hasta 25 años.

Tasa de interés: 7 %.

OPERATORIA V:

Construcción de espacios productivos.

Monto máximo a financiar \$9.000.

Plazo de amortización, hasta 25 años.

Tasa de interés: 9 %

OPERATORIA VI:

Compra de vivienda.

(Solamente para Río Turbio y 28 de Noviembre).

Monto máximo a financiar \$15.000.

Plazo de amortización, hasta 25 años.

Tasa de interés: 7 %

Programa V

Titulización de hipotecas

Destinado a grupos de ingresos medios (ingresos de grupo familiar superior a \$2.000).

Construcción tradicional con todas las obras de urbanización necesarias.

Tipología: 2D, 65 m² y 3D, 88 m².

Plazo de amortización, hasta 20 años.

Tasa de interés: la que ofrezca el sistema bancario privado.

Recupero inmediato por parte del Estado.

METODOLOGIA DE SELECCIÓN DE LOS ADJUDICATARIOS

La selección de los adjudicatarios se realiza con la participación del Ministerio de Asuntos Sociales de las provincia y los municipios en conjunción con las áreas sociales del IDUV.

El sistema de selección tiene una metodología que otorga prioridad al postulante nacido en la provincia o aquella familia con mayor residencia en la provincia. Se tiene también en cuenta la antigüedad de inscripción, así

como también las situaciones sociales consideradas especiales (discapacidad, titular solo /a con hijos a cargo, jubilados, ex combatientes, etc.) las que son evaluadas con el informe social correspondiente.

PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS

En el gráfico 1 se compara la cantidad de viviendas entregadas anualmente en los períodos 1976/1991, año en el que comienza la actual gestión de gobierno y el período 1992/2001, en el cual se produce además la federalización de los fondos FONAVI y las provincias comienzan a desarrollar en forma autónoma su política habitacional.

Puede observarse que en el promedio anterior a la federalización del fondo se construían y entregaban un promedio anual de 467 viviendas. En el siguiente período prácticamente se ha duplicado la producción de viviendas alcanzando a entregar un promedio anual de 899 viviendas.

La descentralización de los recursos del FONAVI, adoptada en el año 1992, posibilitó esta mayor productividad de unidades de vivienda, sumado al importante crecimiento en el recupero de las cuotas de amortización de vivien-



das, debiendo sumar además el importante aporte realizado por medio del tesoro provincial.

Debe observarse además que en el año 2001, un año muy atípico, marcado por inestabilidad política, social y económica, se entregaron 400 viviendas. Es importante destacar que se encuentran en ejecución 1317 unidades habitacionales, las que se terminarán en el transcurso del año 2002.

RECUPERO TOTAL ANUAL DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Dentro del sistema de financiamiento de las viviendas, se efectúa el recupero de la inversión a través de las cuotas mensuales que aportan los adjudicatarios en función del valor de las viviendas y de su situación socioeconómica.

A partir de la federalización del FONAVI este recupero pasó a ser un fondo provincial. Esta situación provocó que los organismos provinciales que llevan adelante las políticas de vivienda trabajaran específicamente en este tema pues les permite la reinversión en el sistema, en el menor tiempo posible.

En el gráfico 2 puede observarse que el porcentaje de dinero aportado por los adjudicatarios en relación con el monto puesto al cobro en forma anual era del 15% en el año 1990.

Este recupero fue creciendo paulatinamente en base a una serie de políticas que la provincia llevó adelante, aumentado considerablemente hasta llegar al mes de enero del año 2002 en el que se registró que un 76.14% pagó las cuotas de su vivienda. Como puede observarse el recupero en enero del 2002 se quintuplicó a lo que se registraba en el año 1990.

Este notable adelanto se debe a la política de cobro implementada por el Instituto Provincial de la Vivienda, donde se efectúa el descuento de las correspondientes cuotas por medio de las planillas de cobro de haberes de los empleados de la Administración Pública provincial y municipal, reforzada con una permanente concientización del adjudicatario en cuanto a la importancia de su aporte solidario, efectuando permanentes relevamientos puerta a puerta.

RECUPERO MENSUAL DE CUOTAS DE AMORTIZACIÓN DE VIVIENDAS EN RIO GALLEGOS

En el gráfico 3 se aprecian los importantes porcentajes de recuperos obtenidos en la ciudad de Río Gallegos en las

viviendas construidas con fondos FONAVI y con créditos individuales correspondientes al Programa Viviplan-Habitar Santa Cruz.

Cabe mencionar que además se efectúa el cobro de las cuotas de la vivienda por medio de débito automático en caja de ahorro para asalariados no comprendidos dentro de la Administración Pública provincial. A los empleados públicos se establece como requisito para la adjudicación de vivienda la aceptación de el cobro de las cuotas de vivienda mediante el sistema de débito automático de las cuotas.

INVERSIÓN EN OBRAS PERIODO 1992 - 2001

En el gráfico 4 se observa que en el período 1992/2001 se produjo una inversión total en obras de \$ 421.445.757,58.

La inversión total en obras comprende:

- a) La construcción y entrega de 7.450 soluciones habitacionales: Viviendas nuevas, ampliaciones, refacciones etc.;
- b) Obras de equipamiento: incluye establecimientos educacionales, hospitales, gimnasios, centros culturales, etc;
- c) Obras de urbanización: incluye pavimentación, infraestructura, planes maestros de desarrollo urbano, etc.

Puede observarse que con la inversión de más de \$400 millones, se construyeron 638.395 m², lo que posibilitó la creación de más de 24.348 puestos de trabajo totales.

ORIGEN DE LOS FONDOS

En el gráfico 5 puede visualizarse que en el período 1992/2001 el 62,86% de los fondos que se invirtieron provienen del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), un 16,01% corresponde al recupero de las cuotas de amortización de la vivienda y un 21,13% proviene de aportes efectuados por el tesoro provincial.

En el gráfico 6 puede observarse que en los últimos años se produce un importante incremento en los aportes del tesoro provincial los que, sumados al recupero de las cuotas de amortización de viviendas, prácticamente duplican las transferencias FONAVI, lo cual permite sostener la producción actual de viviendas, así como también construir las obras de equipamiento e infraestructura necesarias para elevar el perfil urbano de las ciudades y generar una importante cantidad de puestos de trabajo.