

EL CONCEJO DELIBERANTE
DE GENERAL DEHEZA
EN USO DE SUS ATRIBUCIONES
SANCIONA CON FUERZA DE:
ORDENANZA N° 1919/10

Art- 1°.- **AUTORIZASE** al Departamento Ejecutivo Municipal de General Deheza a dar continuidad a las gestiones ante la Mutual de las Comunidades de esta localidad, a los fines de que esta última otorgue créditos por un monto total de hasta un millón de pesos (\$ 1.000.000,-), para financiar a potenciales adjudicatarios de planes de viviendas industrializadas.

Art. 2°.- Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.


Patricia Molina
Secretaría Concejo Deliberante




MIGUEL VICENTE FERRERO
PRESIDENTE
Concejo Deliberante

Dada en la sala de sesiones del Concejo Deliberante de General Deheza, a los cuatro días del mes de marzo del año dos mil diez.-

FUNDAMENTOS:

A partir de la inquietud presentada por este Departamento Ejecutivo, ante autoridades de la Mutual de las Comunidades, ésta otorgó factibilidad de financiamiento por PESOS UN MILLON \$1.000.000, - para la adquisición de casa-habitación industrializada. *Se adjunta nota de la Mutual de las Comunidades.*

En este plan de viviendas la Municipalidad tendrá un rol determinante en las primeras etapas del plan y hasta que las viviendas sean entregadas a las familias. Luego el adjudicatario deberá cancelar el crédito con la entidad crediticia. Creemos conveniente como plan piloto ofrecer diez viviendas.

En este proyecto contamos con el asesoramiento de la Fundación EGE. **La idea es generar una política municipal, con actores locales, sin que los recursos municipales garanticen el pago de las cuotas de los adjudicatarios.**

Para fundamentar el por- qué de viviendas industrializadas, aportamos para vuestro conocimiento informe de la Fundación Ege. Nuestro interés en buscar alternativas que nos aparte del modelo tradicional. Ello se debe fundamentalmente al alto costo del m2 de construcción, que no nos permite ofrecer una financiación accesible para las familias que más lo necesitan. *Se adjunta el citado informe.*

La metodología de adjudicación se debería definir a través de una serie de requisitos que serán ponderados apropiadamente para conseguir un algoritmo (número) para cada familia que ordenados en forma decreciente denotarían las diez primeras familias que califican para ingresar al plan.

La venta de los lotes se realizará con la condición excluyente de que los adjudicatarios de terrenos reúnan los requisitos exigidos para el préstamo hipotecario ofrecido por la Mutual de las Comunidades de General Deheza para vivienda única y familiar. Esta condición deberá acreditarse mediante certificación expedida por autoridad competente de la citada entidad crediticia.

Para regular la venta utilizaríamos los lineamientos aprobados por el Concejo Deliberante mediante Ordenanza N°1837/09, en cuanto precio, condición, forma de pago. *Se adjunta copia.*

Terrenos propuestos:

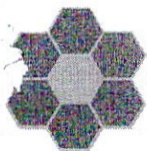
Los terrenos propuestos en esta oportunidad, están comprendidos dentro de la Manzana N°224. Cúmpleme aclarar que ellos no poseen la infraestructura de servicios básica, es decir: agua corriente, red eléctrica, red cloacal y apertura de calles. *Se adjunta croquis.*

Circ	Secc.	Manz.	Parc.	M.of.	Lote	Frente	Fondo	Sup.	Matrícula
01	01	224	01	224	01	12.50	27.00	337.50	631313
01	01	224	02	224	02	12.50	27.00	337.50	631314
01	01	224	03	224	03	12.50	27.00	337.50	631315
01	01	224	04	224	04	12.50	27.00	337.50	631316
01	01	224	15	224	15	13.50	25.00	337.50	631327
01	01	224	16	224	16	13.50	25.00	337.50	631328
01	01	224	17	224	17	13.50	25.00	337.50	631329
01	01	224	18	224	18	13.50	25.00	337.50	631330
01	01	224	19	224	19	12.50	28.05	350.63	631331
01	01	224	20	224	20	12.50	28.05	350.63	631332

En todos los casos, los adjudicatarios deberán cumplir las siguientes normas:

- 1) No poseer vivienda propia
- 2) Demostrar un ingreso familiar para afrontar el pago mensual de la cuota que no supere el 30% del total de los ingresos de la familia.
- 3) Entrega de un monto inicial del 2% del valor del Inmueble para calificar como posible adjudicatario. A quienes no califique se le devolverá al momento de entregar los resultados de la selección y a quienes si califiquen se les retendrá en concepto de pago de la primera cuota.
- 4) Reunir los requisitos exigidos por la entidad crediticia, en este caso La Mutual de las Comunidades.

Quedo a vuestra disposición ante cualquier requerimiento de vuestra parte, a la vez que encuentro propicia la oportunidad para saludarles con todo respeto y distinción.



Mutual de las Comunidades

GENERAL DEHEZA; 05 de Enero de 2010.

A la:
MUNICIPALIDAD de GENERAL DEHEZA.
Intendenta Municipal
Srta. ElMa SCATTOLINI
Presente.

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a Ud. a los efectos de hacerle llegar nuestra resolución, a partir de vuestra inquietud de contar con el apoyo de la Mutual con una línea de préstamos que sería destinado a personas adquirentes de Inmuebles y en el mismo construidas Casa Habitación Industrializadas.

Luego de evaluar distintas alternativas se resuelve disponer de una cifra máxima de \$ 1.000.000.- la que será distribuida en operaciones a personas físicas que cumplan con las condiciones que detallamos en planilla que anexamos (Planilla de Instrumentación de Préstamos).

Quedamos a vuestra disposición par evacuar cualquier inquietud que se pudiera presentar.

Sin otro particular, le saludamos muy atentamente.

Por MUTUAL DE LAS COMUNIDADES

JORGE A. MORICHETTI
APODERADO

(5923) GENERAL DEHEZA - Cba.
Juan José Paso 35
Tel. (0358) 4951877 - 4051863

(5809) GENERAL CABRERA - Cba.
20 de Septiembre 801
Tel. (0358) 4932974

(5917) ARROYO CABRAL - Cba.
Córdoba 442
Tel. (0353) 4877607

PLANILLA DE INSTRUMENTACION DE PRESTAMOS

01/11/2009

DENOMINACIÓN:

PRESTAMOS PERSONALES - COMPRA DE 1º VIVIENDA -

CARACTERISTICAS	Préstamos en moneda nacional, instrumentado con garantías hipotecaria sobre el inmueble a adquirir, destinado a uso personal - familiar
Beneficiarios:	Personas Físicas.
Destino:	1) Compra de Inmueble Urbano. 2) Compra de Casa habitación - Viviendas Industrializadas.
Moneda:	Pesos.
Modalidad:	Amortizable mensual Sistema Francés. La primera cuota de vencimiento irregular. Las restantes en periodos de 30 días.
Ingresos mensuales:	Mínimos: Solteros: \$ 2.500,- Casados: \$ 3.500,- (Se considerará los ingresos de los integrantes del grupo familiar directo, Esposo/sa, Hijo/a soltero)
Monto a financiar:	Mínimo: \$ 50.000,- Máximo: 80 % del valor del Inmueble más la Casa Habitación.
Plazos:	Máximo: 120 meses.
Importe de Cuotas	Se tendrá en cuenta que el importe de la cuota por el préstamo solicitado, más el importe de cuotas en otras Entidades, no supere el 30 % de los ingresos demostrados.
Tasa de Interés:	Variable. Vencido por periodos de 30 ds. Calculado sobre el saldo de capital adeudado. Se aplicará la establecida por la Comisión Directiva para esta línea. Tasa actual: 1,45 % T.E.M.; 17,40 % T.N.A.
Condiciones:	Las establecidas en Planilla: Requisitos para solicitud de Creditos Personales.
Cancelaciones:	Se aceptarán cancelaciones anticipadas. En estos casos se bonificará el 90 % del interés que corresponda a la suma de los intereses de todas las cuotas que se cancelan en forma anticipada.
Seguros:	Esta línea de préstamo no estará alcanzada por Seguro de Vida. Queda a libre elección del beneficiario, la contratación de un Seguro de Vida que cubra su saldo deudor.

CAPITAL: 80.000,00
T.E.A.: 18,859
PER. CAP.: 30
T.N.A.: 0,014500018
CUOTAS: 120

RESPONS. INSCRIPTO:
RESP. NO INSCRIPTO:
CONSUMIDOR FINAL:
EXENTO:
(Tipear "1" en la Condición Impositiva que corresponda)

INTERESES \$ 4.702,2

CUOTAS	IMPORTE CAPITAL	IMPORTE INTERES	TOTAL C + I	I.V.A. 21%	I.V.A. 10,50 %	RG 3337 5%	TOTAL CUOTA	SALDO CAPITAL
1	250,72	1.160,00	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	79.749,28
2	254,36	1.156,37	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	79.494,92
3	258,05	1.152,68	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	79.236,87
4	261,79	1.148,94	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	78.975,08
5	265,58	1.145,14	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	78.709,50
6	269,44	1.141,29	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	78.440,06
7	273,34	1.137,38	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	78.166,72
8	277,31	1.133,42	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	77.889,41
9	281,33	1.129,40	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	77.608,08
10	285,41	1.125,32	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	77.322,68
11	289,54	1.121,18	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	77.033,13
12	293,74	1.116,98	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	76.739,39
13	298,00	1.112,72	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	76.441,39
14	302,32	1.108,40	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	76.139,06
15	306,71	1.104,02	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	75.832,36
16	311,15	1.099,57	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	75.521,20
17	315,67	1.095,06	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	75.205,53
18	320,24	1.090,48	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	74.885,29
19	324,89	1.085,84	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	74.560,40
20	329,60	1.081,13	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	74.230,81
21	334,38	1.076,35	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	73.896,43
22	339,23	1.071,50	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	73.557,20
23	344,14	1.066,58	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	73.213,06
24	349,13	1.061,59	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	72.863,92
25	354,20	1.056,53	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	72.509,73
26	359,33	1.051,39	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	72.150,40
27	364,54	1.046,18	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	71.785,85
28	369,83	1.040,90	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	71.416,02
29	375,19	1.035,53	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	71.040,83
30	380,63	1.030,09	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	70.660,20
31	386,15	1.024,57	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	70.274,05
32	391,75	1.018,97	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	69.882,30
33	397,43	1.013,29	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	69.484,87
34	403,19	1.007,53	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	69.081,68
35	409,04	1.001,69	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	68.672,64
36	414,97	995,75	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	68.257,66
37	420,99	989,74	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	67.836,68
38	427,09	983,63	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	67.409,59
39	433,28	977,44	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	66.976,30
40	439,57	971,16	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	66.536,73
41	445,94	964,78	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	66.090,79
42	452,41	958,32	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	65.638,38
43	458,97	951,76	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	65.179,42
44	465,62	945,10	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	64.713,79
45	472,37	938,35	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	64.241,42
46	479,22	931,50	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	63.762,20
47	486,17	924,55	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	63.276,02
48	493,22	917,50	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	62.782,80
49	500,37	910,35	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	62.282,43
50	507,63	903,10	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	61.774,80
51	514,99	895,74	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	61.259,81
52	522,46	888,27	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	60.737,36
53	530,03	880,69	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	60.207,32
54	537,72	873,01	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	59.669,61
55	545,51	865,21	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	59.124,09
56	553,42	857,30	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	58.570,67
57	561,45	849,28	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	58.009,22
58	569,59	841,13	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	57.439,63
59	577,85	832,88	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	56.861,78
60	586,23	824,50	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	56.275,55
61	594,73	816,00	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	55.680,82
62	603,35	807,37	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	55.077,47
63	612,10	798,62	1.410,73	0,00	0,00	0,00	1.410,73	54.465,37

CAPITAL: 100.000,00
T.E.A.: 18,859
PER. CAP.: 30
T.N.A.: 0,014500018
CUOTAS: 120

RESPONS. INSCRIPTO:
RESP. NO INSCRIPTO:
CONSUMIDOR FINAL:
EXENTO:
(Tipear "1" en la Condición Impositiva que corresponda)

INTERES = 5.878

CUOTAS	IMPORTE CAPITAL	IMPORTE INTERES	TOTAL C + I	I.V.A. 21%	I.V.A. 10,50 %	RG 3337 5%	TOTAL CUOTA	SALDO CAPITAL
1	313,40	1.450,00	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	99.686,60
2	317,95	1.445,46	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	99.368,65
3	322,56	1.440,85	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	99.046,09
4	327,24	1.436,17	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	98.718,85
5	331,98	1.431,43	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	98.386,87
6	336,79	1.426,61	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	98.050,07
7	341,68	1.421,73	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	97.708,40
8	346,63	1.416,77	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	97.361,76
9	351,66	1.411,75	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	97.010,10
10	356,76	1.406,65	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	96.653,35
11	361,93	1.401,48	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	96.291,42
12	367,18	1.396,23	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	95.924,24
13	372,50	1.390,90	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	95.551,73
14	377,90	1.385,50	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	95.173,83
15	383,38	1.380,02	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	94.790,44
16	388,94	1.374,46	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	94.401,50
17	394,58	1.368,82	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	94.006,92
18	400,30	1.363,10	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	93.606,61
19	406,11	1.357,30	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	93.200,50
20	412,00	1.351,41	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	92.788,51
21	417,97	1.345,44	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	92.370,54
22	424,03	1.339,37	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	91.946,50
23	430,18	1.333,23	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	91.516,32
24	436,42	1.326,99	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	91.079,91
25	442,75	1.320,66	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	90.637,16
26	449,17	1.314,24	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	90.187,99
27	455,68	1.307,73	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	89.732,32
28	462,29	1.301,12	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	89.270,03
29	468,99	1.294,42	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	88.801,04
30	475,79	1.287,62	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	88.325,25
31	482,69	1.280,72	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	87.842,56
32	489,69	1.273,72	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	87.352,87
33	496,79	1.266,62	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	86.856,09
34	503,99	1.259,41	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	86.352,09
35	511,30	1.252,11	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	85.840,79
36	518,71	1.244,69	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	85.322,08
37	526,23	1.237,17	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	84.795,85
38	533,87	1.229,54	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	84.261,98
39	541,61	1.221,80	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	83.720,38
40	549,46	1.213,95	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	83.170,92
41	557,43	1.205,98	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	82.613,49
42	565,51	1.197,90	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	82.047,98
43	573,71	1.189,70	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	81.474,27
44	582,03	1.181,38	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	80.892,24
45	590,47	1.172,94	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	80.301,78
46	599,03	1.164,38	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	79.702,75
47	607,72	1.155,69	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	79.095,03
48	616,53	1.146,88	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	78.478,50
49	625,47	1.137,94	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	77.853,04
50	634,54	1.128,87	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	77.218,50
51	643,74	1.119,67	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	76.574,76
52	653,07	1.110,34	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	75.921,69
53	662,54	1.100,87	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	75.259,15
54	672,15	1.091,26	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	74.587,01
55	681,89	1.081,51	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	73.905,11
56	691,78	1.071,63	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	73.213,33
57	701,81	1.061,59	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	72.511,52
58	711,99	1.051,42	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	71.799,53
59	722,31	1.041,09	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	71.077,22
60	732,79	1.030,62	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	70.344,44
61	743,41	1.020,00	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	69.601,02
62	754,19	1.009,22	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	68.846,83
63	765,13	998,28	1.763,41	0,00	0,00	0,00	1.763,41	68.081,71



Plan de Viviendas Industrializadas

-PRELIMINAR-

Actualmente, en mayor o menor medida todas las ciudades del país se enfrentan al desafío de cubrir el déficit habitacional que se ha venido acumulando desde hace décadas y que continuará creciendo en los próximos años, ya sea por la mayor población, mayor calidad y esperanza de vida, migración del campo a la ciudad, etc.

Entre los principales obstáculos con los que se encuentran los municipios al intentar dar solución a este problema, se destacan los de índole económica pero también tienen un componente político. Falta de planes nacionales de viviendas, imposibilidad de conseguir fondos suficientes para llevar a cabo planes municipales que logren "poner al día" la construcción de viviendas dadas las necesidades, vaivenes económicos que imposibilitan desarrollar planes de largo plazo, altos costos de la construcción tradicional, y la imposibilidad por parte del adjudicatario de disponer de un presupuesto suficiente para pagar un alquiler y una cuota-plan, etc..

Por ello, un plan de viviendas municipales debería ser un medio a través del cual se dé solución al déficit habitacional actual de una manera rápida y eficiente y genere los mecanismos de financiamiento necesarios para dar solución a los déficits futuros. En este sentido, el sistema de viviendas industrializadas es un área poco explotada pero que presenta gran potencial para tal fin.

¿Por qué Viviendas Industrializadas?

En el mercado dentro de esta vertiente no tradicional o alternativa se suele clasificar en al menos tres tipos diferentes de viviendas: la industrializada, la prefabricada y premoldeada. Más allá de las distintas variantes y denominaciones, estas alternativas constructivas poseen algunas ventajas respecto a la construcción tradicional, sólo que por desconocimiento y malos manejos empresarios, cuando se lo quiso implementar en forma masiva en la década del '60 no se masificó.

En parte, la construcción tradicional en nuestro país responde al origen de la inmigración llegada a nuestro país, ya que provenían de países donde se utilizaba predominantemente el ladrillo y cemento. Por ello, las viviendas industrializadas o casas rápidas enfrentan el prejuicio de ser asociadas con viviendas precarias, cuentan generalmente con el desconocimiento técnico de los profesionales de la construcción, y la escasez de materiales y mano de obra calificada.

La mayor parte de los desarrollos urbanos donde se utilizaron nuevas tecnologías, como ser conjuntos habitacionales, estuvieron ligados a las casas prefabricadas y orientados a sectores de bajos recursos, factor que contribuyó a aumentar la imagen de construcciones precarias o de mala calidad.

Si bien en sectores inmobiliarios como countries, barrios privados, y fines de semana, se muestra un interesante movimiento de pedidos, Argentina se encuentra lejos de contar con una demanda consolidada de este tipo de construcciones.

Los sistemas de construcción industrializada constituyen en todo el mundo un componente importante del volumen total de obras ejecutadas. Los sistemas constructivos con estructura de madera, por ejemplo en Canadá implican un 97% de las viviendas unifamiliares y un 80% en EEUU y un porcentaje similar en Finlandia.



Ventajas de este sistema:

Independientemente del tipo de construcción industrializada, si es comparada en términos generales con la construcción tradicional, se puede observar que la primera posee las cualidades que se le exige a la tradicional, algunas quizá en mayor grado, y otras ventajas, entre ellas:

- ✓ **Menor Tiempo:** Respecto al tiempo de construcción, al poder tener disponible la vivienda llave en mano en alrededor de 30 días, permite solucionar uno de los principales escollos actuales, que es el tiempo que demanda la construcción durante el cual el futuro propietario debe estar abonando simultáneamente el alquiler del lugar donde vive y las cuotas de la nueva vivienda. Al respecto, es interesante mencionar la experiencia en Estados Unidos, donde terminada la segunda guerra mundial, el presidente Truman puso en marcha un ambicioso plan de viviendas, en donde se llegó al ritmo de fabricar una vivienda cada catorce minutos.
Esta rapidez es crucial además porque es gran escollo en Argentina es la falta de financiamiento a largo plazo, este menor tiempo permite que una vez terminada la vivienda inmediatamente el ocupante empiece a pagar y estos cobros inmediatos sirvan como aliciente y garantía a potenciales inversores o que se acumulen en un fondo
- ✓ **Fácil Mantenimiento:** Otra ventaja de la mayoría de estos sistemas, son la facilidad de acceso a todas las instalaciones de servicios de la vivienda, fácil reparación y reemplazo de cualquiera de los elementos constructivos en muy corto tiempo. .
- ✓ **Aislamiento Térmico:** Al contar con mejores propiedades aislantes aumentan la calidad de vida, al tiempo que provocan ahorro energético de calefacción y refrigeración
- ✓ **Construcción modular, ampliaciones y refacciones:** Por el tipo de materiales y características de la construcción por módulos le otorga mayor flexibilidad para ampliaciones y refacciones, permite mejor optimización y aprovechamiento de los espacios y ahorro de materiales; aprovechando en espacios pequeños al máximo la utilidad de los mismos.
- ✓ **Adaptación según las regiones donde se construya:** Estos sistemas constructivos permiten adaptación estética y ambiental para que la vivienda pueda adecuarse a las características arquitectónicas de la región donde se la construya. Además, como la mayoría del trabajo es en seco tanto en planta como en obra, con bajo nivel de mecanización, tanto para la fabricación como para el armado, **independiza la construcción de las inclemencias climáticas**. También, esto logra que la vivienda no posea humedad o sea deteriorada por dicho aspecto húmedo de algunas regiones
- ✓ **Durabilidad:** Muy buena durabilidad de la vivienda teniendo en cuenta aspectos de mantenimiento, de la misma, similares a los de una obra tradicional
- ✓ **Menor Impacto Medioambiental:** Este sistema no perjudica el medio ambiente, ya que su fácil producción no utiliza sistemas de industria pesada y no afectan con obras de extensa duración lugares naturales.
- ✓ **Construcción en terrazas, azoteas, techo y contrapisos en altura:** Al ser más liviana que una tradicional, una vivienda premoldeada colocada sobre un piso elevado es aceptada como una muy buena alternativa para aquellas viviendas con terraza plana que por un motivo u otro no fueron calculadas para soportar una construcción tradicional (ladrillos, hormigón, etc.).
- ✓ **Buena Resistencia antisísmica:** Ante la acción de un sismo, la construcción de viviendas por medio de la utilización de maderas otorga grandes ventajas ,ya que tiene muy buenas propiedades de solidez, su peso específico es menor (comparado con el hormigón y el acero), y que es capaz de soportar grandes esfuerzos sin deformarse debido a la flexibilidad de sus elementos estructurales, a



los efectos del sismo, la ventaja fundamental de la utilización de madera como componente de la estructura es la capacidad de amortiguar, absorber y disipar la energía debido a su naturaleza fibrosa, evitando concentraciones de esfuerzos que pudieran generar roturas, es por este motivo que estos sistemas constructivos son utilizados en regiones de alto grado de sismos.

- ✓ **Cálculo de una estructura de un edificio:** Una diferencia considerable que se descubre al utilizar estos sistemas es el menor peso propio que va a tener que soportar toda la estructura del edificio necesitando menores vigas y columnas y por sobre todo una menor base del edificio. Para dar una idea de este ahorro tenemos que un tabique de placa simple pesa un cuarto de una pared de ladrillos huecos y tiene un mayor aislamiento acústico
- ✓ **Menor Costo:** La racionalidad constructiva de las viviendas industrializadas y la tecnología utilizada, con eliminación de las mezclas húmedas, reducción y programación de plazo de obra, posibilita menor costo final, pero sin desmedro de los niveles de confort, calidad y duración que en la construcción tradicional estándar.
- ✓ **Posibilita la generación de empleo:** Desde el punto de vista del impacto en la economía y el empleo, tiene todos los efectos multiplicativos de la construcción, de hecho una de las ventajas es que demanda mano de obra de menor calificación o sea la que padece mayores problemas de empleo. Al ser un proceso industrial, socialmente es un recurso generador de mano de obra.

Dificultades:

Los principales problemas para el desarrollo de estos sistemas son de índole cultural y económico-financieros:

- ✗ Desde el punto de cultural es la **baja aceptación** por parte de la población de la vivienda industrializada, característica que se origina como ya se mencionó anteriormente en cuestiones de tipo histórico vinculadas al origen de la inmigración en Argentina, pero agravado además por malos manejos empresarios cuando estos sistemas se quisieron masificar en la década del '60, problema que todavía subsiste, pues tenemos en el mercado empresas serias y experimentadas y aquellas con poco respaldo técnico y profesional; de hecho existen algunas con certificados de aptitud técnica de materiales expedidos por organismos oficiales.
- ✗ Desde el punto de vista económico-financiero, si bien a igualdad de calidad constructiva y grado de terminación la vivienda industrializada es menos onerosa, podría serlo aún más si no existiera la dificultad de nuestro mercado para **planificar** un volumen de obra que permitiera aprovechar economías de escala y continuidad para poder amortizar la inversión, y poder asegurar la rentabilidad de las operaciones.

En función de esto, el proyecto se enfrenta a estos dos puntos críticos, el primero el grado de aceptabilidad entre los posibles ocupantes y el segundo es el problema del financiamiento, ya que se debe tener en cuenta que la construcción requiere financiación a largo plazo acorde al plazo de maduración del tipo de inversión.

Para enfrentar estos problemas, la solución podría estar pasando por escoger un tipo de vivienda industrializada cuya vista no diste demasiado de las de construcción tradicional por un lado, y por el otro, sortear el descalce de fondos entre quienes prestan, que por las circunstancias de inestabilidad crónica de la economía nacional son reacios a invertir a plazos razonables y quienes demandan préstamos,



- a) Visita a empresas del rubro en distintas zonas del país (Cuyo, ciudad de Córdoba, provincias de Buenos Aires, Santa Fe y San Luis) que es donde se localizan la mayoría de las existentes a fin de examinar los materiales, métodos y tipologías constructivas existentes.
 - b) Analizar las ventajas y desventajas de cada uno considerando aspectos como:
 - Requerimientos y necesidades ambientales: temperaturas a lo largo del año, humedad, régimen pluviométrico, etc.
 - Resistencia y adaptación de los materiales utilizados a plagas como hormigas, ácaros, polillas, etc.
 - Características de los terrenos y suelos
 - Costo de construcción y mantenimiento
 - c) Estudiar las propuestas técnicas, económicas y financieras, en particular atendiendo a aspectos como:
 - Antecedentes de la empresa
 - Certificaciones oficiales
 - Tiempo de construcción
 - Grado de terminación
 - Garantías de la construcción
 - Empleo de mano de obra local
 - Requerimientos de mejoras iniciales en el terreno: platea, infraestructura de servicios
 - Propuesta económica
 - Financiamiento
- 2) **Estudio Legal:** en esta etapa se estudiarán los aspectos legislativos y normativos de la realización y puesta en funcionamiento del plan.
- a) Definición del Marco Institucional
 - b) Redacción del Reglamento del Adjudicatario
- 3) **Estudio Financiero:** es menester en esta etapa determinar los destinatarios de las viviendas a construir y definir el esquema de financiamiento y su marco institucional
- a) Abrir un registro de interesados en ser adjudicatarios del plan y seleccionar quienes cumplan los requisitos referentes a:
 - Capacidad de pago
 - b) Definir el esquema de financiamiento apropiado
 - Determinar el monto y los propietarios de capitales privados que participarán del esquema de financiamiento.
 - Determinar el aporte del municipio.
 - Determinar la cuota mensual a pagar por parte del adjudicatario.
 - Desarrollar el marco jurídico en el que se desarrollará el plan.



En este sentido, es indispensable brindar un marco institucional que permita la confianza necesaria a efectos de incentivar a potenciales inversores que les interese desarrollar este tipo de negocio. Un esquema posible debería o podría arrancar con un aporte oficial que cubra un porcentaje de la inversión, mientras que por el lado de los futuros propietarios deben demostrar capacidad de pago y la cuota debe ser de descuento automático de su recibo de sueldo o haber mensual

Respecto a las garantías exigidas, si bien dependerá de cada caso en particular, además de constituirse una hipoteca en primer grado a favor de los inversores se podrá presentar o exigir garantías adicionales –prendarias, hipotecarias o personales-

Cada propietario deberá contar en primer término con un seguro de vida e invalidez para prevenir posibles hechos en tal sentido, el cual estará constituido a favor de la sociedad financiadora

Objetivos y plan de trabajo

Este plan para la construcción de viviendas industrializadas ha sido desarrollado a partir de las características que plantea la realidad de esta región del país y de los pronósticos de mediano y largo plazo, que ya a partir del cuarto trimestre de 2009 avizoran cierta recuperación en el crecimiento económico mundial, factor crucial para el sector agroindustrial argentino ya que se traducirá en mayores ventas externas, mayor generación de capital e inversiones locales, y mayor demanda habitacional, como ocurrió en el último gran período de crecimiento de los precios agrícolas.

Objetivo General:

Generar una solución al déficit habitacional actual y futuros en la ciudad de General Deheza.

Objetivos Específicos:

- ✓ Generar una solución al déficit habitacional actual y lograr alternativas a la construcción tradicional más económica y rápida, sin desmedro de la calidad
- ✓ Prevenir déficits habitacionales futuros.
- ✓ Poner en marcha mecanismos e instrumentos de financiación de mediano y largo plazo, que al tiempo de facilitar el acceso a la vivienda a quienes carecen de ella, permitan volcar fondos de ahorristas locales.
- ✓ Estimular y fomentar la construcción industrializada que posee un amplio potencial de expansión pero cuyo desarrollo en el país es insignificante en relación al mercado potencial.

En función de esto, el desarrollo de este plan consta de las siguientes etapas:

- 1) **Estudio Técnico:** en esta etapa se debe determinar la tipología apropiada y la empresa que llevará a cabo la construcción. El esquema de trabajo para ello es el siguiente:

DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL DE GENERAL DEHEZA

DECRETO: N° 24/10 "A"

VISTO:

Que el Concejo Deliberante de la Municipalidad de General Deheza, ha sancionado la Ordenanza N°1919/10 a los fines de autorizar al Ejecutivo municipal a gestionar ante la Mutual de las Comunidades de General Deheza, créditos para viviendas industrializadas, con fecha 4 de marzo de 2010,

Atento a ello y a las facultades que le acuerda el Art. 49° Inc. 1°, de la Ley Orgánica Municipal N° 8102,

POR ELLO:

LA INTENDENTA MUNICIPAL DE GENERAL DEHEZA
EN USO DE ATRIBUCIONES

DECRETA:

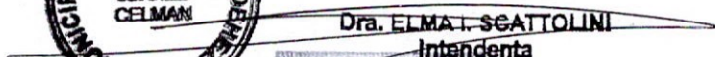
ART. 1°.- PROMÚLGUESE Y CÚMPLASE la Ordenanza N°1919/10 a los fines de autorizar al Ejecutivo municipal a gestionar ante la Mutual de las Comunidades de General Deheza, créditos para viviendas industrializadas, con fecha 4 de marzo de 2010.

ART. 2°.- Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.

General Deheza, 20 de abril de 2010.


Ing. JORGE A. BAFFY
Secretario de Gobierno
y Desarrollo Humano




Dra. ELMA I. SCATTOLINI
Intendente




CRIO INSP. REC. SEC.
JUAN M. CARMONA GIMENEZ
JEFE INSP. UNID. ZONA 2
U.R.D. J. CELMAN