



# Una operatoria habitacional de netos perfiles sociales

La provincia de Mendoza se verá en breve tiempo más favorecida por los nuevos planes de viviendas implementados por intermedio de las operatorias que se vienen anunciando, con préstamos destinados a la financiación de conjuntos habitacionales mediante fondos suministrados por el Banco Hipotecario Nacional.

Con tal propósito, el B.H.N. ha lanzado casi simultáneamente en todo el país un vasto programa orientado a conjurar en parte el acuciente problema del déficit de viviendas, cuyos guarismos superan en el orden nacional los dos mil trescientos millones de unidades, correspondiéndole a Mendoza el 8,6% de esta cifra, equivalente a 1.978.000 viviendas faltantes.

Con una experiencia de planes masivos de construcción de casas y departamentos, el Banco Hipotecario Nacional ha contribuido a partir de hace más de 35 años, con intentos serios de lograr la estabilización de dicho déficit con un accionar sostenido dentro del marco de diversas operatorias, cuyas nominaciones han constituido siempre diversos canales destinados a conjurar un único objetivo. Dicho así y en medio de otras coyunturas económico financieras, vuelve hoy a poner en el mercado crediticio de la construcción un procedimiento adecuado a

las pautas del momento especial que vive el país.

## REACTIVACION DE LA CONSTRUCCION

Las operatorias del Banco se hallan destinadas a reactivar, dentro de lo posible, a una industria retraída en sus reales posibilidades y como consecuencia lógica movilizará todo un amplio espectro de actividades productivas de la zona, posibilitando de este modo la puesta en marcha del tan mentado "aparato productivo", sobre todo si se tiene en consideración el importante número de gremios que se hallan vinculados estrechamente a la industria de la construcción de viviendas, incluyéndose tanto mano de obra ociosa como elementos manufacturados que se encuentran en condiciones de ser respectivamente incorporados a esta actividad vital.

## OPERATORIAS

El Banco Hipotecario



Miguel Angel Mangia, gerente de la sucursal Mendoza del BHN.

conjuntos habitacionales se denomina H. N. 0670, cuyas normativas exigen una serie de condiciones mínimas que deberán guardar tanto la infraestructura del nuevo implante como asimismo la vivienda. Se operará sobre proyectos libres sujetos a las exigen-

también aportarán su esfuerzo financiero durante el periodo constructivo y en primer término y una vez adjudicada la vivienda, deberán efectivizar el pago del terreno o fracción equivalente correspondiente a la misma. En todos los casos de ad-

## PLAN DE EJECUCION INMEDIATA

La Sucursal Mendoza del Banco Hipotecario Nacional acaba de firmar cuatro nuevos convenios de Operatorias H.N. 0670 u Operatorias Globales, las que fueron anunciadas el 26 de agosto pasado, y que pondrán en marcha la construcción inmediata de 519 viviendas en el Gran Mendoza. En primer término, se consideraron dos operatorias relacionadas con el "Plan 25 de Mayo" que fueron renegociadas y adaptadas al nuevo régimen vigente. La primera de ellas, correspondiente a la "Cooperativa Tomás Godoy Cruz", se sitúa en terrenos ubicados en Carrodilla, del departamento de Godoy Cruz, y comprende la construcción de 241 viviendas unifamiliares a ejecutar para sus asociados, por un monto básico de \$ 30.707.000. La otra operatoria, desarrollada por intermedio del mismo plan corresponde al Sindicato de la Industria de la Madera y se trata de la construcción de 182 viviendas, también de características unifamiliares o individuales, que se ubican en Villa Nueva, Departamento de Guaymallén, por un monto básico de \$ 24.120.000.

Asimismo se concretó la firma del convenio para la construcción de 48 viviendas individuales a ejecutar en el predio ubicado en avenida Boulogne-sur-Mer y Palacios, del departamento de Las Heras, por intermedio de la Cooperativa de Viviendas Cementista Limitada, cuyo presupuesto básico asciende a \$ 5.420.000.

La cuarta operatoria que termina de concretarse con la firma del acuerdo correspondiente por parte del banco y la empresa se relaciona con el otorgamiento del préstamo para la construcción de 48 departamentos con cocheras en calle Colón de esta ciudad, por un monto de \$ 9.167.243,83 y corresponde a la empresa constructora Nazar y Cia. S.A.

Por resolución de la gerencia local del B.H.N., también se aprobó con fecha 26 de agosto pasado, el ingreso en firme de cinco nuevas operatorias de la Operatoria H. N. 0670, para la construcción de otras 662 viviendas del mismo plan.

Por otra parte se tienen en trámite 16 operatorias más sujetas a convenio por un total de 1.286 casas. El total de operatorias más avanzadas (25) concretará la construcción de unas 2.500 viviendas que comprenden no solamente el Gran Mendoza, sino los departamentos de San Rafael, San Martín, Tunuyán, Luján y otros que se espera irán incorporándose con la ratificación de nuevos convenios, como consecuencia del interés puesto en los programas de financiación del B.H.N. por parte de las diversas instituciones intermedias, abocadas a solucionar en parte y cubrir las necesidades provocadas por el déficit habitacional en Mendoza.

Cabe agregar que se encuentran asimismo en distinto estado de trámite



Maqueta del edificio de departamentos a construirse en el radio céntrico de la ciudad de Mendoza.

otras 16 operatorias más de las denominadas Globales, que representan la futura construcción de 1.800 viviendas, y significa que el banco, en distintas operaciones, financia las obras de 2.862 unidades habitacionales, que sumadas a las solicitudes de viviendas individuales que se gestionan por intermedio de operaciones familiares correspondientes a otros regímenes, superarán las 5.000 viviendas a construir en la Provincia de Mendoza por intermedio de la institución crediticia.

## OTRAS OPERATORIAS

El Banco Hipotecario Nacional ha instituido las Operatorias denominadas H. N. 0752 - H.N. 0753 y H.N. 0754, que se refieren a préstamos individuales para familias o nuevos núcleos familiares a constituirse y alcanza asimismo a los profesionales o técnicos dedicados a tareas de investigación y desarrollo científico-tecnológico radicado en cualquier lugar del territorio nacional que siendo argentino estén en el extranjero y deseen volver al país.

Este tipo de préstamos se otorgan para la construcción total de la vivienda y el recurrente debe poseer terreno adquirido antes del 31 de diciembre de 1982. También se otorgan préstamos para la ampliación, terminación y refacción de la vivienda propia. La condición de la fecha de adquisición del terreno está exceptuada para los adquirentes de préstamos que se hallen comprendidos dentro de la Programática H. N. 0753 y



Angel T. Florio M., jefe del Area Asesoría Técnica.

H.N. 0754, La primera de éstas comprende a los matrimonios recientemente constituidos y la segunda debe contar con la selección del beneficiario a través de la Subsecretaría de Ciencia y Tecnología de la Secretaría de Planeamiento, dependiente de la Presidencia de la Nación. Los adquirentes de préstamos destinados para familias numerosas y/o personas de la denominada tercera edad también gozan del beneficio mencionado anteriormente y podrán hacer sus presentaciones ante la sucursal del Banco Hipotecario Nacional, de acuerdo con las condiciones especiales normadas para cada una de estas programáticas. Por otra parte, cabe agregar que cuando se trate de personas discapacitadas que integran el grupo familiar (Ley 22.413), éstas quedarán exceptuadas de las limitaciones con respecto a la fecha de adquisición de

terreno, comprendida por el régimen Prog. H.N. 0752. Las diversas modalidades de cada uno de los préstamos en cuanto a montos máximos prestables y sus correspondientes porcentajes se ajustan al tipo de vivienda y a sus características de distribución, superficies financieras y locales que la sitúan como vivienda única y permanente situada en zonas de residencia también permanente.



Maqueta del barrio de viviendas individuales "Las Bóvedas" a construirse en Palmira, departamento de San Martín.

Nacional ha inaugurado líneas de otorgamiento de préstamos para la construcción masiva e individual de viviendas, adaptando en algunos casos programáticas que le precedieron a las nuevas reglamentaciones. Tal es el caso del ex "Plan 25 de Mayo", de cuyo contexto quedaron inconclusas numerosas documentaciones de nuevos barrios a construir y que fueron incorporadas y adaptadas a las modalidades de los programas vigentes.

La programática destinada a instrumentar los

planes municipales de cada lugar, y no solo podrá admitir la diversidad de diseño, sino que se exige que los nuevos asentamientos de unidades no presenten características de repetitividad o monotonía tan común observada en los barrios construidos en nuestro medio hasta el presente. De esta manera se pretende posibilitar el desarrollo de la imaginación del proyectista con toda libertad y en beneficio de las características de habitabilidad y funcionalidad de las viviendas destinadas a los nuevos adjudicatarios.

Las Operatorias H. N. 0670, también llamadas operatorias Globales, se hallan destinadas a servir a los consorcios organizados en sociedades legalmente constituidas y tiende a interesar a las empresas de la construcción, Organizaciones Cooperativistas, Mutuales y Civiles y Asociaciones Gremiales.

Los consorcios organizados en sociedades pueden nominar el cien por ciento de sus adjudicatarios mientras que las entidades sin fines de lucro podrán hacerlo hasta el setenta por ciento.

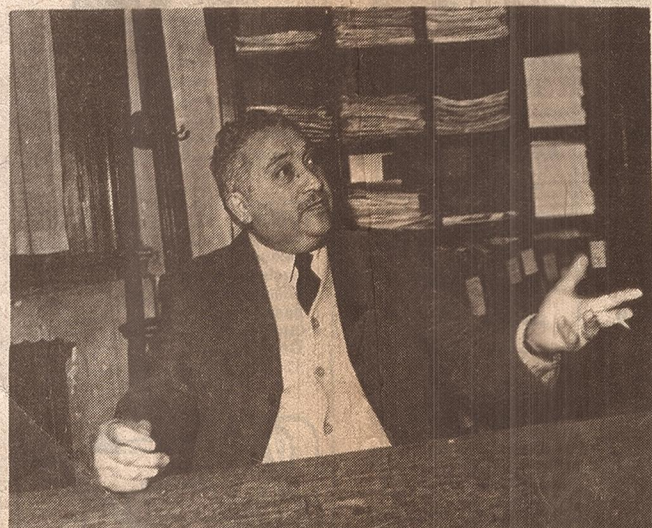
En caso de tratarse de empresas de tipo comercial que se presenten para la construcción de viviendas o departamentos, el banco proporcionará el cien por ciento de los futuros adquirentes y se hará por inscripción y sorteo en los respectivos proyectos que salgan a la venta.

## LOS ADJUDICATARIOS

Los futuros adquirentes

de viviendas por intermedio de las operatorias del Banco Hipotecario Nacional lo serán para vivienda única y permanente del núcleo familiar y en consecuencia sus adquirentes no podrán ser propietarios de otros bienes de idéntica naturaleza.

El préstamo final para la compra absorberá el cien por ciento del precio definitivo que fije el banco para cada unidad habitacional con deducción de los aportes realizados y actualizados más los gastos notariales correspondientes.



Hector R. Olivares, jefe del Area Préstamos.

## Infraestructura

La Operatoria H.N. 0670 prevé la existencia de todos los servicios de infraestructura que resultan fundamentales para los nuevos implantes de viviendas ya sean éstos departamentos o unidades de barrios. En efecto, la reglamentación vigente exige que los terrenos para viviendas colectivas deberán contar con servicios de infraestructura que incluyan energía eléctrica, agua corriente, gas y cloacas y esencialmente, estos servicios deben encontrarse funcionando en el momento de iniciación de los trámites de anteproyecto o previa. Se exige asimismo que la ubicación del terreno cuente con pavimento al frente.

En los casos de terrenos suburbanos destinados a la construcción de barrios de viviendas individuales se exige que las ubicaciones de los nuevos conglomerados cuente con una infraestructura mínima de servicios de apoyo consistente en escuela, centro de salud y transportes, a distancias

accesibles desde el centro de ubicación del nuevo barrio. Por otra parte deberá tener fácil vinculación con el centro poblacional más cercano, asegurándose de este modo que los destinatarios de las viviendas no se encuentren aislados de los servicios más elementales que requiere el núcleo familiar.