Provincia de Santa Fe
M.O.S.P. y V.

RESOLUCION Nº 2198
SANTA FE, 19 OCT 2001

ANEXO
REGLAMENTO DE ADJUDICACION OCUPACION Y USO
PARA PROGRAMAS HABITACIONALES

D.P.V. y U.

Título I

Disposiciones y Consideraciones Generales

ARTICULO 1° : La presente reglamentación corresponde a las disposiciones que regirán las operatorias implementadas con recursos federalizados y con encuadre en las Leyes nacionales 21.581 y 24.464 y provinciales 6.690; 11.102 y 11.347.

ARTICULO 2° : El presente Reglamento se aplicará en todos los aspectos del programa, tendrá vigencia y regira las relaciones de la D.P.V. y U. con los beneficiarios de las operatorias hasta el agotamiento de todos los contratos de los cuales emerjan derechos y obligaciones entre aquella y éstos.

Título II

Destinatarios de las Operatorias

ARTICULO 3° : Cada grupo familiar podrá ser adjudicatario o beneficiario de una sola vivienda y cada vivienda será asignada a un solo grupo familiar. Entendiéndose por tal el núcleo estable de personas convivientes, en el cual dos de sus miembros están unidos entre si en matrimonio o en concubinato; o por vinculos consanguíneos en línea ascendente o descendente; o colateral en segundo grado.

ARTICULO 4°: Para ser considerado como aspirante a la adjudicación, de las viviendas, el interesado deberá ser civilmente capaz y:

RESOLUCION Nº 2198
SANTA FE, 19 OCT 2001

a) satisfacer la solicitud y documentación exigidas dentro del término establecido. Dicha solicitud contendrá los datos fundamentales del solicitante y su grupo familiar, los que permitirán evaluar las situaciones previstas en el presente reglamento.

b) declarar expresamente que aceptará todas las condiciones del presente reglamento.

ARTICULO 5°: Los datos aportados en la solicitud serán reservados como estrictamente confidenciales. La comprobación de falsedad de dichos datos facultará la D.P.V. y U. a proceder:

a) desde el inicio de la gestión hasta la adjudicación de la unidad, a excluir al grupo participante.-

b) tratándose del falseamiento por parte de los adjudicatarios de la información que hubiere servido de base para la selección y adjudicación, aquel acarreará la inmediata caducidad de los contratos suscriptos pudiendo tornar exigibles los saldos de deuda correspondientes y procediéndose a la ejecución de la hipoteca que estuviere constituida.

ARTICULO 6: Todo interesado en las viviendas del programa deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

a) Constituir un grupo familiar.
Para el caso de nuevo núcleo familiar se entenderá a tal efecto la constitución de vínculo matrimonial a fecha cierta y condicionado a las estipulaciones del Artículo 8°.

b) Residir o trabajar en la localidad de emplazamiento del programa.

c) Poseer Documento de Identidad Argentino.

d) Estar comprendido dentro de los tramos de ingresos económicos del grupo familiar correspondientes a cada operatoria.

e) No haber sido ningún integrante del grupo solicitante adjudicatario de vivienda o beneficiario de préstamo para la vivienda propia, otorgado por entidades bancarias oficiales organismos nacionales, provinciales y/o municipales. De haber sido beneficiario, deberán haber transcurrido por lo menos 10 (diez) años desde el cese de la relación contractual.

f) Los miembros del grupo conviviente no deben ser propietarios de inmuebles destinados a viviendas, o de inmuebles realizables cuyo valor de plaza resulte equivalente al de la unidad que le correspondiere, a excepción de aquellos que se acredite son necesários para la profesión, arte, oficio o actividad lucrativa del interesado.

g) No poseer bienes patrimoniales cuya razonable realización le posibilite resolver el problema habitacional por otra vía.

h) No tener causas pendientes con la justicia penal ni antecedentes que contraríen normas de moralidad y buenas costumbres.

ARTICULO 7°: La acreditación de ingresos deberá ser necesariamente cumplimentada mediante las certificaciones pertinentes.

ARTICULO 8°: Los solteros que manifiesten el propósito de contraer matrimonio deberán documentar en la solicitud los datos personales y manifestación de bienes del futuro cónyuge, bajo la condición de que si resultaren adjudicatarios acreditarán fehacientemente haber contraído matrimonio previo a la firma del contrato respectivo.

Titulo III

De la Adjudicación

RESOLUCION Nº 2198
SANTA FE, 19 OCT 2001

ARTICULO 9°: Cerrada la Inscripción se procederá al estudio y selección de los postulantes, trabajo que se realizará por intermedio del área Social de la D.P.V. y U.

ARTtCULO 10°: Se considerarán todas las solicitudes que hayan cumplimentado las condiciones básicas enumeradas en artículo 6° y la adjudicación se llevará a cabo de la siguiente forma:

a) Las unidades se adjudicarán siempre en compraventa de acuerdo a las condiciones y requisitos establecidos en los artículos 6°, 7° y 8°.

b) Cuando la situación del adjudicatario sea tal que no pueda continuar con el pago de las cuotas de amortización, la compraventa aún no escriturada podrá convertirse en locación o comodato.

En este caso se extinguirán todos los derechos y acciones de la compraventa que los adjudiçataríos habían suscripto, considerándose lo pagado hasta ese momento síempre y cuando se haya abonado un mínimo de tres años. De este modo si retornan a la compraventa se considerará como precio de la unidad el saldo obtenido y se fijará la financiación correspondiente.

ARTICULO 11°: La titularidad de la adjudicación corresponderá únicamente a los cónyuges o concubinos, no obstante el resto del grupo familiar participe con sus ingresos a definir la posibilidad de adjudicación y posteriormente, solvente la amortización de la deuda.

ARTICULO 12°: La asignación de viviendas en Comodato corresponderá a los casos de familias cuyo titular sea jubilado mayor de 65 años y carezca de suficiente capacidad de pago conforme al apartado b) del artículo 10°, o discapacitado físico o mental, siempre que el resto de los integrantes del grupo conviviente fueren menores de edad o no estuvieren en condiciones de trabajar y mientras se mantengan tales situaciones.

RESOLUCION Nº 2198
SANTA FE, 19 OCT 2001

ARTICULO 13°: Las asignaciones en Comodato no superarán el 3% (tres por ciento) de las unidades ejecutadas.

ARTICULO 14°: Los contratos de comodatos se celebrarán por plazos no mayores de 2 (dos) años; renovables automáticamente durante tres períodos, mientras se mantengan las condiciones que originaron el mismo.

A tales fines, a la finalización de cada período, el beneficiario deberá presentar nueva declaración jurada quedando la D.P.V. y U. facultada para constatar el mantenimiento de las circunstancias de anterior referencia.

El comodatario por su parte, tendrá opción prioritaria en caso de que el mejoramiento de las posibilidades económicas del grupo familiar le permitan la readquisición del inmueble en la forma y modo establecidas.

ARTICULO 15°: El comodatario se sujetará mediante la instrumentación formal pertinente a las obligaciones y derechos que prevé el Código Civil al respecto. Asimismo deberá cumplimentar las obligaciones que en relación a la entrega de las unidades, uso, ocupación y deberes comunitarios al respecto se expresan en los títulos correspondientes del presente Reglamento, excepto los que explícitamente se refieren al sistema de adjudicación en compraventa. Además se harán cargo de los gastos comunes originados en la Ley de Propiedad Horizontal en el caso de las unidades sujetas a dicho régimen.

ARTICULO 16°: En la asignación en comodato no existirá transferencia de los derechos y obligaciones del contrato, por lo que en caso de fallecimiento del comodatario, la D.P.V.yU. analizará la situación del grupo conviviente a efectos de otorgar continuidad al beneficio o asignará la unidad a un nuevo interesado por ésta escogido, de acuerdo a las previsiones de este cuerpo.

ARTICULO 17°: La selección de los adjudicatarios y suplentes se efectuará por sorteo público entre los grupos solicitantes que reúnan los requisitos básicos de admisión del presente Reglamento, según pautas que para cada

programa habitacional establezca la D.P.V. y U. en materia de ingresos económicos del grupo, integración familiar y residencia.

ARTICULO 18°: Previo a dicho sorteo el área Social captará la población demandante y pre-clasificará la misma haciendo conocer públicamente los listados de grupos aptos y excluidos a fin de permitir la corrección de cualquier error que hubiere o clarificar la situación social del que no ingresare o estuviese mal tipificado.

La exhibición del listado se realizará por el término de cinco días hábiles. Contra el mismo los interesados podrán impugnar por escrito y fundadamente dentro del plazo de cinco días, hábiles posteriores al último día de exhibición, la que deberá resolver la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo dentro del plazo ordenatorio de diez días hábiles. Su decisión será inapelable.

ARTICULO 19°: Aprobado el listado definitivo por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, se fijará y publicara el día, hora y lugar de realización del sorteo público, cuyo resultado se exhibirá durante tres días hábiles.

ARTICULO 20°: Se sorteará el cien por cien (100 %) de titulares e igual porcentual de suplentes. Éstos últimos mantendrán su condición de tales hasta el cumplimiento, con relación a todas las unidades del programa, de lo establecido en el Articulo 36° del presente. Posteriormente las áreas Social y Jurídica de la D.P.V.yU. verificarán los recaudos de admisión de los grupos favorecidos.-

ARTICULO 21°: Las adjudicaciones se harán sin especificar concretamente a qué vivienda corresponde, entendiéndose que se efectúa en general a una de las unidades del programa. La adjudicación determinará solamente el tipo de vivienda y el número de dormitorios de la unidad que les corresponda.

ARTICULO 22° : La cobertura de las viviendas vacantes (por renuncia o desadjudicación), se realizará mediante la selección del adjudicatario por sorteo público entre los

postulantes inscriptos en el Registro que se habilite a tal fin y que resulten aptos en cuanto a integración familiar, ingresos económicos y residencia.

Título IV

Sistema Financiero

ARTICULO 23°: A los efectos de determinar los precios de las viviendas, se computarán los totales de las sumas abonadas en concepto de certificación de obras, incluidos honorarios profesionales y demás gastos específicos y los costos de redes e instalaciones de servicios de uso exclusivo de cada barrio o conjuntos de viviendas, más el valor de la tierra según cada caso.

ARTICULO 24°: Los beneficiarios pagarán la totalidad del precio determinado, en cuotas mensuales, a partir de la suscripción de los contratos y conforme la característica de las operatorias.
Para el caso de adjudicación de la unidad en locación; el precio de la misma se obtendrá de la aplicación de un porcentaje sobre el valor de la cuota de una unidad del plan con igual cantidad de dormitorios el que oscilará entre el 20% y 50%, según los ingresos económicos del grupo conviviente que evaluará el Area Social.

ARTICULO 25°: Hasta tanto no se determine el precio definitivo de la unidad adjudicada, los pagos que realice el beneficiario se computarán a cuenta del monto resultante.

ARTICULO 26°: Los pagos se realizarán en efectivo y en el lugar que se designe a tales efectos o mediante descuento en forma automática por planilla de sueldos previo trámite reglamentario.

No se aceptarán pagos parciales de los servicios financieros mensuales.

RESOLUCION Nº 2198
SANTA FE, 19 OCT 2001

ARTICULO 27°: Los adjudicatarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a anticipar parte de su deuda o cancelarla.

ARTICULO 28°: La D.P.V.yU. preverá una cobertura contra incendios sobre la unidad por el valor de reposición de las construcciones, hasta la cancelación del inmueble, mediante el cobro de una cuota mensual cuyo importe será fijado trimestralmente y se incorporará a los recibos de pago de cuotas de amortización y locación y comodato.

ARTICULO 29: El incumplimiento de pago de los servicios financieros devengará un interés punitorio mensual sobre las amortizaciones no abonadas en término. La falta de pago de tres servicios financieros; y previa intimación a los titulares de 1a deuda por medio de los procedimientos establecidos en el artículo 20 del Decreto Acuerdo Nro. 10.204/58 y con expresos apercibimientos reglamentarios, será causal de desadjudicación y posterior desalojo cuando no estuviere realizada la escritura traslativa de dominio, por aplicación del artículo 27 de la Ley 21.581, e iniciación de la demanda por el cobro de pesos.

ARTICULO 30°: Después de escriturada la vivienda y constituida la hipoteca, el atraso de tres amortizaciones en los términos del artículo precedente dará lugar a la ejecución de la hipoteca, si el deudor no optare por abonar totalmente su deuda.

ARTICULO 31°: Si con posterioridad a la entrega de la vivienda y antes de la escrituración, el adjudicatario se hiciera pasible de la sanción que consiste en la desadjudicación o asimismo si desistiere, los períodos abonados durante el tiempo de la ocupación serán considerados como valor locativo por el uso.

ARTICULO 32°: La cancelación de la hipoteca sólo se dará con el pago completo del saldo de deuda el que será calculado por las áreas competentes en la materia o reintegrando la vivienda al organismo vendedor.

RESOLUCION Nº 2198
SANTA FE, 19 OCT 2001

Título V

Entrega de la vivienda

ARTICULO 33°: Previo a la habilitación del/los programa/s se efectuará por sorteo la distribución para la ubicación de las unidades entre los postulantes seleccionados, en acto público con la concurrencía de los interesados, funcionarios y escribanos de la D.P.V. y U.
De ello se labrará acta suscripta por el escribano participante, los funcionarios de la D.P.V. y U. e interesados presentes.

ARTlCULO 34°: Los adjudicatarios podrán hacer permuta de las unidades que les hubiere correspondido en el sorteo, dentro de las 24 (veinticuatro) horas posteriores a dicho acto. La manitestación deberá ser presentada por ambos interesados, por escrito, ante la D.P.V. y U..

ARTICULO 35°: Una vez determinado el costo de las unidades de vivienda se procederá a la suscripción de un boleto de compraventa en el plazo de diez (10) días corridos a partir de la notificación fehaciente que se efectúe. Si existiera urgencia en la habilitación de las unidades, podrán ser entregadas mediante la suscripción de Acta de Tenencia Precaria.

Régimen de Ocupación y Uso

ARTICULO 36°: La vivienda deberá ser ocupada en forma efectiva en el plazo de quince(15) días corridos desde la entrega de llaves. Este término sólo podrá ser modificado por causas graves debidamente fundadas y expuestas formalmente por el interesado con suficiente antelación, pero será causal de desadjudicación si no se cumplimentare.

ARTICULO 37°: Será destinada exclusivamente para casa-habitación del grupo familiar adjudicatario, y los mismos no podrán afectar todo o parte del inmueble a un uso distinto del señalado ni ejercer acto alguno de disponibilidad sobre el mismo. Por tal motivo, les queda

expresamente prohibido, cualquiera sea el carácter de la prestación:

a) Arrendar o subarrendar total o parcialmente la unidad.
b) Transferir o ceder por cualquier título sus derechos y obligaciones a terceros.
c) Utilizar la vivienda para usos comerciales o industriales.
d) Dejar de habitar el inmueble.
e) Permitir la residencia de personas ajenas al grupo familiar adjudicatario.
f) Hacer uso de la vivienda con o para fines reñidos con la moral y las buenas costumbres.

ARTICULO 38°: El o los adjudicatarios no podrán alterar la estructura de la vivienda ni su estilo arquitectónico, debiendo mantenerla en perfectas condiciones de higiene y conservación, estando a su exclusivo cargo los trabajos que ello demande.
Tratándose de mejoras, éstas correrán por cuenta del adjudicatario, quien previamente deberá requerir ante el Municipio y/o Comuna local la autorización pertinente con la intervención de un profesional habilitado.

ARTICULO 39°: Cuando el adjudicatario se haga culpable de dolo, fraude o grave negligencia o no cumpla cualquiera de las obligaciones estipuladas se hará pasible, según la naturaleza del caso:
a) Intimación de volver las cosas al estado anterior al incumplimiento, en un término que se otorgará al efecto.
b) Rescisión lisa y llana del contrato sin necesidad de requerimiento judicial o extra-judicial alguno exigiéndose el inmediato desalojo, como así también el resarcimiento de los daños y perjuicios irrogados en cualquiera de los casos.

ARTICULO 40°: La D.P.V.yU. podrá autorizar la permuta de viviendas entre adjudicatarios, previo estudio de las condiciones y causales y no existiendo deuda por cuotas de ninguna de las viviendas y por ningún concepto vinculado con el organismo, conforme a los recaudos legales pertinenfes. Expresado formalmente el acuerdo de los

pemutantes, la D.P.V. y U. resultará ajena al estado en que se encuentre una u otra unidad.

ARTICULO 41°: Si el adjudicatario pierde su interés en la vivienda antes de los cinco (5) años de ocupación y previo a la escrituración de la misma, deberá renunciar formalmente al beneficio y devolver las llaves de la unidad libre de ocupantes, en cuyo caso la D.P.V. y U. dejará sin efecto la adjudicación y rescindirá el contrato suscripto. En cuanto a las cuotas abonadas y estado de la vivienda, regirá lo establecido en los artículos 31 ° y 43° del presente.

ARTICULO 42°: La D.P.V. y U. podrá autorizar la transferencia de unidades, previo a la escrituración de la misma, bajo las siguientes condiciones:

a) El adjudicatario que deseare transferir su unidad deberá ocupar la vivienda en forma efectiva e ininterrumpida durante un plazo no inferior a los cinco (5) años contados desde la suscripción del boleto de compraventa y estar al día en el pago de las cuotas de amortización.
b) El adjudicatario deberá proponer un interesado en la vivienda, reservándose la D.P.V. y U. el derecho de admitir o no al mismo, para lo cual efectuará los estudios de rigor a fin de comprobar si reúne las exigencias de la presente reglamentación y determinará las condiciones del nuevo contrato.

ARTICULO 43°: En los casos de desistimiento o desadjudicación previstos en este Reglamento, las viviendas serán reintegradas en buenas condiciones de conservación y uso, lo que será constatado por el personal técnico mediante una inspección de la que levantará acta, en el día y hora que se indique al adjudicatario.
Las reparaciones que no se hubieren realizado serán evaluadas para ser exigidas por vía judicial al adjudicatario, no existiendo obligación de parte de la D.P.V.yU. de reconocer el valor de mejoras introducidas en el inmueble.

RESOLUCION Nº 2198
SANTA FE, 19 OCT 2001

ARTICULO 44°: La D.P.V. y U. se reserva la facultad de inspeccionar la vivienda cuando lo estime necesario y conveniente.

ARTICULO 45°: En caso de fallecimiento o abandono del adjudicatario principal mientras no se haya perfeccionado la transferencia de dominio por medio de la escrituración respectiva se procederá:

a) Para el primer caso, toda vez que se modifique el grupo conviviente, la adjudicación será revisable.
b) En caso de abandono del titular sólo tendrán derecho a considerarse beneficiarios los miembros del grupo familiar o conviviente declarados en la solicitud, siempre que hayan habitado con aquel durante el año anterior al hecho de que se trata. Dichas condiciones serán evaluadas en cada caso por las Areas Social y Jurídica.

ARTICULO 46°: Los adjudicatarios de las viviendas deberán observar, además de las disposiciones establecidas en la presente reglamentación, las que particularmente se dicten en relación al uso, conservación y estética de las viviendas y de los bienes de uso y propiedad común.

ARTICULO 47°: A partir de la ocupación de la vivienda estarán a cargo del adjudicatario todos los impuestos, tasas, contribución de mejoras y todo otro gravamen que correspondiera al inmueble, ya sean nacionales, provinciales o municipales, como así también las expensas de las unidades comprendidas dentro del Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 48°: La administración de las viviendas comprendidas en el Régimen de Propiedad Horizontal será afrontada por los propietarios, conforme las disposiciones de la Ley 13.512, o de la norma que en lo sucesivo la reemplace o modifique en lo pertinente. Mientras no se hallen constituidos los consorcios respectivos, la administración estará también a cargo de los

adjudicatarios, propietarios, locatários y comodatarios, que a tal efecto deberán constituir consejos de administración con facultades suficientes para actuar en el sentido indicado.

ARTICULO 49°: La D.P.V. y U. podrá previa fundamentación y estudio del caso, autorizar la excepción de alguna de las situaciones previstas en los articulos anteriores. Por consiguiente será obligación del o los adjudicatarios, solicitar el permiso correspondiente antes de caer en incumplimiento.

Título VII

Escrituración de las Viviendas

ARTICULO 50°: Las viviendas que se asignen en venta deberán escriturarse a favor de sus destinatarios. La escritura traslativa de dominio se hará por la vía que disponga la D.P.V. y U., pudiendo el o los adjudicatarios optar por la intervención de un Escribano designado por él o ellos, en cuyo caso, todos los gastos que demande la escrituración del inmueble correrán por su cuenta y cargo exclusivo. La escrituración de transferencia de dominio incluirá la garantía hipotecaria sobre el inmueble en primer grado de privilegio a favór de la D.P.V. y U. por el valor de la unidad.

ARTICULO 51°: En el caso de que un adjudicatario deseare transferir su vivienda, deberá previamente cancelar la hipoteca que grava el inmueble a favor de la D.P.V.yU.. Si no le fuere posible la cancelación de la deuda, deberá proponer al interesado a fin de que la D.P.V. y U, autorice la transfercncia, debiendo estar al día con el pago de las cuotas emitidas a la fecha de concreción de la misma.

El nuevo adjudicatario deberá reunir los requisitos reglamentarios.

RESOLUCION Nº 2198
SANTA FE, 19 OCT 2001

La escrituración para la transferencia de dominio y constitución de hipoteca se efectuará según las normas dádas por el artículo anterior, corriendo los gastos por cuenta exclusiva del adjudicatario original.

ARTICULO 52°: Si el adjudicatario transfiere su vivienda omitiendo lo dispuesto en los artículos precedentes, la D.P.V. y U. estará facultada a ejecutar la hipoteca o rescindir el contrato de compraventa de no estar escriturada e iniciar acción de desalojo contra el o los ocupantes.

ARTICULO 53°: Una vez cancelada la deuda, el o los adjudicatarios solicilarán a la D.P.V. y U. el levantamiento de la hipoteca, acto que se Ilevará a cabo mediante la intervención de Escribano designado por éste/os, corriendo por su cuenta los gastos que ello demande.

ARTICULO 54°: La D.P.V. y U. podrá transferir el crédito que surge de las hipotecas constituidas a su favor.

Título VIII

DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 55°: Los casos no previstos en el presento reglamento serán resueltos por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

ARTICULO 56°: El presente Reglamento es de aplicación para la totalidad de las unidades ya construidas que se readjudiquen y para las que se construyan a través de las distintas operatorias que implemente la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.