



PROVINCIA DE SANTA FE
Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat

RESOLUCIÓN N°
Santa Fe, "Cuna de la Constitución Nacional",

N° 3702
14 SEP 2021

VISTO:

El Expediente N° 15201-0210018-3 del Sistema de Información de Expedientes, mediante el cual esta Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (D.P.V. y U.) propone una normativa que amplíe el acceso a nuevos hogares a partir de la "Ejecución de Viviendas a través de la participación de Entidades Intermedias, en lotes aptos de su propiedad y/o de sus afiliados", modificando la operatoria reglamentada oportunamente por Resolución D.P.V. y U. N° 0667/17;

CONSIDERANDO:

Que con motivo del cincuentenario de la creación de esta D.P.V. y U. por Ley Provincial N° 6690 del 21/05/1971, se decidió revisar las Resoluciones reglamentarias de las operatorias vigentes para la construcción de viviendas, equipamiento y/o infraestructura, incorporando a ellas nuevos criterios técnicos y administrativos y la experiencia acumulada a lo largo de su implementación;

Que a la luz de la experiencia acumulada por la institución, tomando en consideración resoluciones anteriores en la materia es que esta Dirección ha creído conveniente formular una normativa superadora que busca extraer los mejores aspectos de las normativas anteriores;

Que en la Provincia de Santa Fe existen Entidades Intermedias que poseen experiencia en la ejecución de obras civiles y que han demostrado capacidad operativa, técnica y administrativa en el campo de la construcción y/o disponen de terrenos propios aptos para la ejecución de viviendas, con el fin de resolver la carencia de viviendas de sus asociados;

Que los terrenos que poseen las Entidades Intermedias y/o sus asociados, generalmente están ubicados en sectores de la trama urbana consolidados de cada localidad, estando, en su gran mayoría, servidos con infraestructura adecuada para el desarrollo de una urbanización;

Que se estima conveniente unificar los esfuerzos de la Entidad Intermedia, de sus Afiliados y del Estado Provincial, cada uno aportando los medios que están a su alcance, a través de una verdadera cooperación, entendida esta como la actuación conjunta de diversas personas para alcanzar un propósito común según las condiciones que las mismas acuerden para cada caso;

Que para posibilitar estos acuerdos resulta necesario emitir una resolución que permita la implementación de la operatoria, en términos de agilidad y concreción de los objetivos planteados, y que enmarque la actividad en cooperación que se busca, la que deberá completarse con acuerdos específicos a firmar por las partes para cada caso concreto;

Que han intervenido las diferentes áreas administrativas y técnicas del Organismo con competencia en los temas reglamentados, realizando los aportes y observaciones que entendieron menester;

Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Tel. (0342) 481-5670 - San Luis 3153 - Santa Fe
Tel. (0341) 477-2567 - Santa Fe 1145 - Rosario
mesadeentradas_dpvyufe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
50 años
construyendo hogares,
concretando sueños.



//02

continúa RESOLUCIÓN

Que el Artículo 8º de la Ley Provincial N° 6.690 por la que se creó la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (D.P.V. y U.) otorga a su Director Provincial facultades suficientes para emitir la resolución en trato;

**Por ello y de conformidad a las facultades conferidas por el Artículo 8vo.
de la Ley N° 6690;**

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Resuelve:

ARTICULO 1º: Aprobar la normativa para la ejecución de viviendas mediante el PROGRAMA "MÁS HOGARES - SINERGIA" para la ejecución de viviendas a través de la participación de entidades intermedias, en lotes aptos de su propiedad y/o de sus afiliados, mediante préstamos con garantía hipotecaria en primer grado de privilegio o lotes transferidos a favor de la D.P.V. y U. conforme a lo establecido en los Anexos que se enumeran a continuación y que forman parte integrante del presente decisorio:

MODALIDAD 1 - La Entidad Intermedia (Ente Ejecutor) aporta el terreno y ejecuta la obra.

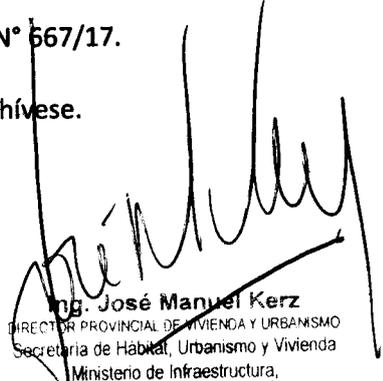
- Anexo 1 - A: Condiciones y características del Subprograma.
- Anexo 1 - B: Documentación exigida para el trámite.

MODALIDAD 2 - La Entidad Intermedia aporta el terreno y la D.P.V. y U. ejecuta la obra.

- Anexo 2 - A : Condiciones y características del Subprograma.
 - Anexo 2 - B: Documentación exigida para el trámite.
- Anexo C - Modelo de Acuerdo.
Anexo D - Modelo de Mutuo.

ARTICULO 2º: Derogar la Resolución DPVyu N° 667/17.

ARTICULO 3º: Regístrese, comuníquese y archívese.


Ing. José Manuel Kerz
DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Infraestructura,
Servicios Públicos y Hábitat

Ing. José Manuel Kerz
DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Infraestructura,
Servicios Públicos y Hábitat





PROGRAMA "MÁS HOGARES - SINERGIA"
MODALIDAD 1

(La Entidad Intermedia y/o sus asociados aportan el terreno y la ejecución de las viviendas)

ANEXO 1 - A
Condiciones y Características del Programa

I- OBJETO Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

- a) Articular los esfuerzos de la Entidad Intermedia, de sus Afiliados y del Estado Provincial a través de la D.P.V. y U. para la ejecución de viviendas en terrenos de propiedad de la Entidad Intermedia y/o de sus asociados, escriturados a su nombre y/o al de sus asociados, en condiciones de ser hipotecados como garantía a favor de la D.P.V. y U., y que cuenten con las factibilidades exigidas por la normativa vigente para la financiación y construcción de viviendas según los prototipos aprobados por la D.P.V. y U. o según los proyectos que se desarrollen a tal fin si las características de dichos terrenos así lo ameritaran.
- b) Cuando así se acuerde, la Entidad Intermedia y/o sus asociados aportarán terrenos aptos para la construcción de viviendas y personal técnico y administrativo idóneo y suficiente para ejecutar la obra por administración, contratando la mano de obra y comprando los materiales, y la D.P.V. y U. financiará, supervisará, inspeccionará y controlará la ejecución de la obra en todos sus aspectos según la normativa aplicable.
- c) La financiación que otorgue la Provincia a través de la D.P.V. y U. comprenderá la totalidad de los gastos de materiales, mano de obra, gastos generales y honorarios profesionales por conducción técnica de la ejecución de los citados prototipos y/o de los proyectos que se desarrollen y el costo del terreno en la proporción que corresponda a los adjudicatarios no asociados a la Entidad Intermedia. La D.P.V. y U., a su vez, incluirá en los Planes Financieros el costo de esta proporción a recuperar entre los adjudicatarios de este grupo.
- d) La financiación que otorgue la Provincia a través de la D.P.V. y U. no comprenderá: la proporción del costo del terreno destinado a los asociados de la Entidad Intermedia, seguro de vida, seguro contra incendio y/o destrucción total o parcial, adicionales de obra, viáticos, costos de infraestructura, costos de estudio de factibilidad, gastos de honorarios de la escritura hipotecaria, y cualquier otro gasto originado con motivo y/o en ocasión de la construcción de la vivienda.
- e) En el Acuerdo a suscribirse entre las partes se detallarán y describirán las condiciones específicas de cada Plan.

II- POBLACIÓN OBJETIVO:

Este programa está destinado a:

- a) Asociados de las Entidades Intermedias que estas propongan, que cumplan con las condiciones que exige la D.P.V. y U. para la adjudicación de viviendas según lo establecido al respecto en el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso (Resolución D.P.V. y U. N° 0325/21) o la que lo reemplace.
- b) Personas inscriptas en el Registro Digital de Acceso a la Vivienda.

La proporción entre cada uno de los grupos se acordará en cada caso.





En la adjudicación de las viviendas que correspondan a las personas inscriptas en el Registro Digital de Acceso a la Vivienda se realizará según los términos de la Resolución D.P.V. y U. N° 1450/21 o la que la reemplace. Atento a las condiciones especiales de esta operatoria y de los terrenos sobre los que se construirán las viviendas, no serán de aplicación los cupos usuales, salvo el denominado "Cupo por Discapacidad".

III- GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN:

- a) Para acceder a esta operatoria la Entidad Intermedia deberá formalizar previamente un Acuerdo con el Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat, la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda y la D.P.V. y U. Sin la firma previa del Acuerdo, cuyo Modelo obra en el Anexo C de la presente, no se aceptarán solicitudes relacionadas con la operatoria. A partir de la firma del Acuerdo, la Entidad Intermedia se constituye en "Ente Ejecutor" (EE) del plan de viviendas de que se trate. En el Acuerdo se describirán las condiciones específicas de cada Plan.
- b) En toda tramitación relacionada con esta operatoria deberá identificarse el Acuerdo que habilita la misma.
- c) La Entidad Intermedia, en su calidad de Ente Ejecutor será la responsable de la construcción y ejecución de las viviendas, debiendo aceptar y cumplir con todas las exigencias usuales que la D.P.V. y U. establece para las obras que financia y firmar el respectivo "Contrato de Obra".
- d) La Entidad Intermedia será quien lleve adelante la gestión de las solicitudes de sus asociados ante la D.P.V. y U., quienes deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso, Resolución D.P.V. y U. N° 0325/21 o la que la reemplace, para la adjudicación de las viviendas.
- e) Luego de las evaluaciones e informes pertinentes, la D.P.V. y U. aprobará el listado definitivo de los adjudicatarios propuestos por la Entidad Intermedia.
- f) Los beneficiarios, en el caso de ser propietarios de los lotes, serán garantes solidarios de los desembolsos que efective la D.P.V. y U. a la Entidad Intermedia.
- g) El listado de los titulares y suplentes postulados por la Entidad Intermedia se ingresarán en la D.P.V. y U. cuando esta lo solicite, conjuntamente con toda la documentación requerida en el Anexo B-1 para su estudio y evaluación de acuerdo a los parámetros vigentes en la presente operatoria.
- h) La calidad de los trabajos desarrollados, el cumplimiento del plan de trabajo pactado y de las demás obligaciones contractuales, serán antecedentes especialmente considerados por la D.P.V. y U. para la firma de Acuerdos en el marco de esta operatoria.
- i) En función de la propiedad del terreno, se presentan dos situaciones para la tramitación:
CASO A) Lote/s propiedad de la Entidad Intermedia: la misma deberá presentar el o los planos de mensura y subdivisión de los terrenos, con escritura a su nombre, previo a la firma del Acuerdo, en condiciones para confeccionar las hipotecas correspondientes. La Entidad Intermedia firmara hipoteca, a favor de la D.P.V. y U., en primer grado de privilegio, previo al primer desembolso, como garantía del préstamo, durante la ejecución de la obra, asumiendo los costos que el trámite demande. Antes de la habilitación de la vivienda, en la oportunidad que la D.P.V. y U. establezca y comunique, la Entidad Intermedia otorgará las escrituras de venta a favor de los beneficiarios de las viviendas quienes constituirán las hipotecas individuales a favor de la D.P.V. y U.
La Entidad Intermedia acordará con sus afiliados las condiciones de venta de los terrenos o de la





proporción respectiva, la cual deberá estar resuelta previa a la finalización de la obra y de la constitución de las hipotecas individuales.

CASO B) Lote/s propiedad de sus afiliados: la Entidad deberá presentar el o los planos de mensura y subdivisión de los terrenos y escritura a nombre del/los adjudicatarios/s, al inicio del trámite. El adjudicatario firmara hipoteca, a favor de la D.P.V. y U., en primer grado de privilegio, como garantía del préstamo, previo a la ejecución de la obra. La Entidad Intermedia, ejecutara la obra por administración. Previo al pago de cada desembolso, la misma deberá constituir las garantías de cumplimiento del contrato de obra, a favor de la D.P.V. y U., asumiendo el costo que el trámite demande. Las citadas garantías deberán serlo mediante los medios usuales para ello y deberán ser aprobadas por la D.P.V. y U.

IV- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO

- a) La Entidad Intermedia o sus asociados deberán contar con un terreno escriturado a su nombre, en condiciones de ser hipotecado en primer grado a favor de la D.P.V. y U.
- b) El predio deberá estar dotado de la infraestructura adecuada y estará sujeto a la aprobación de la D.P.V. y U. para lo cual la Entidad Intermedia deberá presentar la documentación que se le exija.
- c) El estatuto de la Entidad Intermedia deberá contemplar la posibilidad de conformarse como Ente Ejecutor de la obra según las formas establecidas en el Acuerdo y/o contrato de obra con la D.P.V. y U. Además tendrá que demostrar su experiencia en obras civiles y/o de arquitectura, contar con un plantel técnico estable, y herramientas adecuadas a los fines perseguidos.
- d) Los asociados propuestos y su grupo familiar deberán reunir las condiciones de aptitud que establece la D.P.V. y U.

V- HIPOTECA DEL TERRENO

Previo al pago del primer desembolso, la Entidad Intermedia y/o sus asociados, constituirán hipoteca en primer grado de privilegio a favor de la D.P.V. y U., asumiendo el costo que el trámite demande.

VI- MONTOS - DESEMBOLSOS - CERTIFICACIONES:

Los cálculos y verificaciones de costos efectuados a los efectos de este programa serán aprobados en el mismo acto resolutorio de adjudicación del Plan correspondiente. En caso de modificaciones sustanciales en el costo de la obra en el transcurso del proceso de ejecución, el monto total del crédito será susceptible de modificación a criterio de la D.P.V. y U. Los desembolsos se harán en base a las certificaciones de avance de obra que realice la DPVU a través de las áreas internas con competencia en el tema.

VII- EJECUCIÓN

La Entidad Intermedia, en su condición de Ente Ejecutor deberá:

- a) Firmar toda la documentación usual en este tipo de obras que la D.P.V. y U. le solicite.
- b) Designar el Representante Técnico, que deberá ser un profesional de la construcción matriculado y habilitado en el respectivo Colegio profesional;
- c) Administrar los fondos para la compra de materiales;
- d) Asumir y llevar a cabo la organización y administración de la obra.
- e) Contratar la mano de obra para la ejecución de las viviendas incentivando la generación de empleo local y cumpliendo con toda la normativa aplicable a tal efecto.





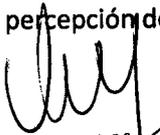
- f) Cumplir y hacer cumplir todos los términos del Acuerdo y del Contrato de Obra firmado y todas las órdenes e indicaciones emitidas por la Inspección de Obra que designe la D.P.V. y U.
- g) Firmar toda la documentación usual en este tipo de obras (Acta de Inicio de Obra, Órdenes de Servicios, Certificados, Actas de Redeterminación de Precios, Actas de Recepciones, etc.) conjuntamente con el representante técnico designado por el Ente Ejecutor.
- h) Cumplir con el Plan de Trabajo acordado.

VIII- RESCISIÓN CONTRACTUAL - DEVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN REALIZADA

- a) En los casos de rescisión contractual, a los efectos de la devolución del crédito, se computará la totalidad de los desembolsos efectuados por la D.P.V. y U. y se considerarán como canceladas las sumas no erogadas del monto total del crédito que se inscribió oportunamente en el mutuo hipotecario.
- b) Con el monto resultante se procederá a emitir el correspondiente servicio financiero aplicando idénticas condiciones a las pactadas originalmente, siendo el plazo proporcional al originalmente pactado, pero en relación a la suma adeudada. Al momento de confeccionar el servicio financiero, se tendrá en cuenta el avance físico de la obra, ya que si este no fuese significativo, la D.P.V. y U. podrá exigir el reintegro de los montos erogados en un solo pago.
- c) Ante la solicitud del beneficiario del levantamiento de su hipoteca, ésta procederá sólo en caso de cancelación total, a su costo y por escribano designado por él.
- d) Previo todo trámite de cobro del préstamo y antes de la finalización de los desembolsos, debe efectuarse la transferencia del dominio en favor de los adjudicatarios con la correspondiente constitución de la garantía hipotecaria, a los efectos de emitir los cupones de pago directamente a nombre de los titulares. Si finalizados los desembolsos no se encuentran constituidas las escrituras a nombre de los adjudicatarios, la D.P.V. y U. emitirá las respectivas boletas de pago a nombre de la entidad intermedia. La D.P.V. y U. podrá autorizar la utilización de otro documento legal hasta tanto se confeccionen las escrituras definitivas.

IX- REINTEGRO / AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO OTORGADO

La devolución del préstamo se establecerá en un plazo de hasta 25 años, teniendo en cuenta la capacidad crediticia de los postulantes según los toques vigentes y con un servicio financiero según Resoluciones Nros. 2307/12 y 3634/12 o la que las remplace. El reintegro se efectivizará en cuotas mensuales y consecutivas a partir del mes siguiente a la finalización de la obra o la efectiva ocupación de la vivienda, situación que deberá ser comunicada por la inspección. En todos los casos en que sea posible, se optará por la percepción de las cuotas respectivas a través del descuento de haberes, tal como habilita la ley Nº 11.969, o por otro medio autorizado por los postulantes y que facilite la percepción de las cuotas por parte de la D.P.V. y U.


Ing. José Manuel Kerz
DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Infraestructura,
Servicios Públicos y Hábitat





PROGRAMA "MÁS HOGARES - SINERGIA"
MODALIDAD 1

(La Entidad Intermedia y/o sus asociados aportan el terreno y la ejecución de las viviendas)

ANEXO 1 - B
Documentación Exigida

La documentación exigida a cumplimentar por la Entidad Intermedia para acceder a este programa es la siguiente:

1.- INFORMACIÓN INSTITUCIONAL

1. Acuerdo formalizado entre la Entidad Intermedia, Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat, la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda y la D.P.V. y U. Sin la firma previa del Acuerdo (Anexo C) no se aceptarán solicitudes relacionadas con la operatoria.
2. Estatuto y/o Reglamento de la Entidad Intermedia que la habilita para la construcción de viviendas dirigidas a sus asociados y/o afiliados. El mismo deberá estar debidamente certificado por el organismo de control correspondiente.
3. Certificado de subsistencia de la Personería Jurídica emitido por autoridad competente.
4. Copia certificada del Acta de la Asamblea General Ordinaria donde se han designado las autoridades de la entidad, si correspondiere.
5. Balance de los últimos tres años de la entidad, certificado por profesional matriculado en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la provincia de Santa Fe con la Certificación correspondiente, si correspondiere.
6. Cuando la Entidad Intermedia sea una Cooperativa o Mutual, la misma deberá presentar el Certificado de Subsistencia, acorde a lo establecido en la Resolución Nº 430/2012 del Ministerio de la Producción.
7. Listado de planes de viviendas ejecutadas por la Entidad, indicando la cantidad de unidades y su emplazamiento o la documentación que avalen la experiencia en la ejecución de obras civiles.
8. Listado del personal técnico-administrativo asignado a la obra, consignando su título o capacitación y antigüedad en la Entidad. Mínimamente se deberá contar con un profesional matriculado de la Construcción, un capataz y personal administrativo.
9. Acta del Consejo de Administración u órgano equivalente autorizando a la entidad a participar de esta operatoria y designando las personas autorizadas para realizar trámites o gestiones ante la D.P.V. y U.
10. Acta de la Asamblea donde se autoriza la tramitación del plan de viviendas.

2.- INFORMACIÓN SOBRE LOTES Y/O PROPUESTA DE URBANIZACIÓN:

1. Escritura del terreno a nombre de la Entidad Intermedia o de los asociados.
2. Informe de dominio expedido por el Registro General de la Propiedad Inmueble de cada lote afectado al proyecto.
3. Libre deuda de impuestos inmobiliarios municipales y provinciales. API y TGI.
4. Plano de mensura y subdivisión del lote o de los lotes inscriptos en el Servicio de Catastro e Información Territorial.
5. Boletas de líneas y niveles del/los terrenos/s expedidas por las autoridades Municipales.





6. Certificados sobre los terrenos ofrecidos:
 - Zona apta residencial.
 - No inundabilidad y especificación de cota umbral.
 - Factibilidad de servicios extendido por los organismos prestadores, con los puntos de conexión y nexos.
7. Aceptación de la documentación oficial confeccionada por la D.P.V. y U. (Pliego, Planos de viviendas, la urbanización, las especificaciones técnicas y modelo de escritura a presentar) por las autoridades de la Entidad Intermedia y el Conductor Técnico designado por esta. Los adjudicatarios deberán firmar una "solicitud de crédito" donde conste la aceptación para que la construcción la realice la Entidad Intermedia de la que es afiliado, asintiendo que esta reciba directamente los desembolsos para la ejecución por administración de la unidad que se construirá, incluyendo el prototipo, sus terminaciones y costos, como así también, que constituirá como garantía del préstamo, hipoteca en primer grado sobre el inmueble de su propiedad a favor de la D.P.V. y U.
8. La Entidad Intermedia deberá presentar al Municipio o Comuna los planos de las viviendas para su aprobación.

3- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA: SOBRE LOS ADJUDICATARIOS PROPUESTOS POR LA ENTIDAD INTERMEDIA.

En todos los casos los adjudicatarios propuestos por la Entidad Intermedia deberán cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento de Adjudicación Ocupación y Uso (Resolución D.P.V. y U. Nº 325/2021).

En función de la propiedad del terreno, se presentan dos situaciones para la tramitación:

CASO A) Lote/s propiedad de la Entidad Intermedia: Dentro de los treinta (30) días corridos de firmado el Contrato de Obra, la Entidad Intermedia deberá presentar toda la documentación y las certificaciones que acrediten el cumplimiento de las condiciones de adjudicación exigidas en el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso para los aspirantes propuestos por la Entidad Intermedia y sus grupos familiares.

Cuando el avance físico de la obra alcance el sesenta y cinco por ciento (65%), la D.P.V. y U. solicitará a la Entidad Intermedia la información que a continuación se describe debiendo ésta presentarla en el plazo que fijará la D.P.V. y U. al efecto:

- Listado definitivo de los asociados y de sus grupos familiares (titulares y suplentes) postulados por la Entidad Intermedia, aprobados por la autoridad de la Entidad Intermedia.
- Documentación que acrediten el cumplimiento de las condiciones de adjudicación exigidas en el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso para los aspirantes propuestos por la Entidad Intermedia y sus grupos familiares.

CASO B) Lote/s propiedad de sus afiliados: Dentro de los treinta (30) días corridos de firmado el Acuerdo, y antes de que los aspirantes propuestos firmen la Hipoteca, la Entidad Intermedia deberá presentar toda la documentación y las certificaciones que acrediten el cumplimiento por parte de los mismos de las condiciones de adjudicación exigidas en el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso. Las áreas pertinentes de esta D.P.V. y U. realizarán las verificaciones e informes pertinentes. En caso de que de dicha evaluación resulte que el grupo familiar se califique como NO APTO, la Entidad Intermedia deberá presentar nuevos postulantes, que deberán cumplir con los mismos requisitos que los originales.

Ing. José Manuel Kerz
DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Infraestructura,
Servicios Públicos y Hábitat

Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Tel. (0342) 481-5670 - San Luis 3153 - Santa Fe
Tel. (0341) 477-2567 - Santa Fe 1145 - Rosario
mesadeentradas_dpvyufe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
50 años
construyendo hogares,
concretando sueños.



PROGRAMA "MÁS HOGARES - SINERGIA"
MODALIDAD 2

(La Entidad Intermedia y/o sus asociados aportan el terreno y la D.P.V. y U. construye)

ANEXO 2 - A

Condiciones y Características del Programa

I- OBJETO Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

- a) Articular los esfuerzos de la Entidad Intermedia, de sus Afiliados y del Estado Provincial a través de la D.P.V. y U. para la ejecución de viviendas en terrenos de propiedad de la Entidad Intermedia y/o de sus asociados, escriturados a su nombre y/o al de sus asociados, en condiciones de ser hipotecados como garantía a favor de la D.P.V. y U., y que cuenten con las factibilidades exigidas por la normativa vigente para la financiación y construcción de viviendas según los prototipos aprobados por la D.P.V. y U. o según los proyectos que se desarrollen a tal fin si las características de dichos terrenos así lo ameritaran.
- b) La Entidad Intermedia y/o sus asociados aportarán los terrenos a favor de la D.P.V. y U. otorgándole su posesión, para que la D.P.V. y U. disponga de los medios necesarios para la ejecución de las viviendas. Previo al inicio de la obra, se deberá constituir hipoteca en primer grado de privilegio a favor de la D.P.V. y U. asumiendo la Entidad Intermedia los costos que el trámite demande.
- c) La D.P.V. y U. seleccionará mediante procedimiento de Licitación Publica el contratista para llevar a cabo la obra motivo del Acuerdo.
- d) La financiación que otorgue la Provincia a través de la D.P.V. y U. comprenderá la totalidad de los gastos de materiales, mano de obra, gastos generales y honorarios profesionales por conducción técnica de la ejecución de los citados prototipos y/o de los proyectos que se desarrollen.
- e) La financiación que otorgue la Provincia a través de la D.P.V. y U. no comprenderá la proporción del costo del terreno que corresponda a los asociados de la Entidad Intermedia que ella proponga para ser adjudicatarios de las viviendas que se construyan ni los gastos originados en la constitución de la escritura hipotecaria.
- f) La D.P.V. y U. arbitrará los medios para el recupero de la totalidad de la inversión realizada en el Plan en cuestión.
- g) En el Acuerdo a suscribirse entre las partes se detallarán y describirán las condiciones específicas de cada Plan.

III- POBLACIÓN OBJETIVO:

Este programa está destinado a:

- a) Asociados de las Entidades Intermedias que estas propongan, que cumplan con las condiciones que exige la D.P.V. y U. para la adjudicación de viviendas.
- b) Personas inscriptas en el Registro Digital de Acceso a la Vivienda.

La proporción entre cada uno de los grupos se acordará en cada caso.

En la adjudicación de las viviendas que correspondan a las personas inscriptas en el Registro Digital de Acceso a la Vivienda se realizará según los términos de la Resolución D.P.V. y U. N° 1450/21 o de la que la reemplace. A su vez, se aplicarán las condiciones especiales de esta operatoria y de los terrenos sobre los que se

Ing. José Manuel Kerz
 DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
 Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
 Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat
 Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
 Tel. (0342) 481-5670 - San Luis 3153 - Santa Fe
 Tel. (0341) 477-2567 - Santa Fe 1145 - Rosario
 mesadeentradas_dpvsufe@santafe.gov.ar
 mesadeentradas_dpvuros@santafe.gov.ar





construirán las viviendas, no serán de aplicación los cupos usuales, salvo el denominado "Cupo por Discapacidad".

III- GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN:

- a) Para acceder a esta operatoria la Entidad Intermedia deberá formalizar previamente un Acuerdo con el Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat, la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda y la D.P.V. y U. Sin la firma previa del Acuerdo, cuyo Modelo obra en el Anexo C de la presente, no se aceptarán solicitudes relacionadas con la operatoria.
- b) En toda tramitación relacionada con esta operatoria deberá identificarse el Acuerdo que habilita la misma.
- c) La D.P.V. y U. será la responsable de la construcción y ejecución de las viviendas, para lo cual seleccionará mediante procedimiento de Licitación Pública el contratista que realizará la obra motivo del Acuerdo.
- d) La Entidad Intermedia será quien lleve adelante la gestión de las solicitudes de sus asociados ante la D.P.V. y U., quienes deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso, Resolución D.P.V. y U. N° 0325/21 o la que la reemplace, para la adjudicación de las viviendas.
- e) Luego de las evaluaciones y los informes pertinentes, la D.P.V. y U. aprobará el listado definitivo de los adjudicatarios propuestos por la Entidad Intermedia.
- f) Los beneficiarios, en el caso de ser propietarios de los lotes, serán garantes solidarios de los desembolsos que efective la D.P.V. y U. a la Entidad Intermedia.
- g) El listado de los titulares y suplentes postulados por la Entidad Intermedia se ingresarán en la D.P.V. y U. cuando esta lo solicite, conjuntamente con toda la documentación requerida en el Anexo B-2 para su estudio y evaluación de acuerdo a los parámetros vigentes en la presente operatoria.

IV- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO

- a) La Entidad Intermedia o sus asociados deberán contar con un terreno escriturado a su nombre, en condiciones de ser hipotecado en 1er grado a favor de la D.P.V. y U.
- b) Los terrenos deberán estar dotados de la infraestructura adecuada y estarán sujeto a la aprobación de la D.P.V. y U. para lo cual la Entidad Intermedia deberá presentar toda la documentación que se exija.
- c) Los terrenos serán aportados por la Entidad Intermedia a favor de la D.P.V. y U. para que ella disponga de los medios necesarios para la ejecución de las viviendas.
- d) Los asociados propuestos y su grupo familiar deberán reunir las condiciones de aptitud que establece la D.P.V. y U.

V- HIPOTECA DEL TERRENO

Previo al inicio de la obra la Entidad Intermedia constituirá hipoteca en primer grado de privilegio a favor de la D.P.V. y U., asumiendo el costo que el trámite demande.

IX- REINTEGRO / AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO OTORGADO

La devolución del préstamo se establecerá en un plazo de hasta 25 años, teniéndose en cuenta la

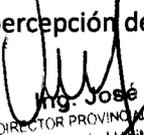




PROVINCIA DE SANTA FE
Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat

Nº 3702

capacidad crediticia de los postulantes según los topes vigentes y con un servicio financiero según Resoluciones N°2307/12 y 3634/12 o la que las remplace. El reintegro se efectivizará en cuotas mensuales y consecutivas a partir del mes siguiente a la finalización de la obra o la efectiva ocupación de la vivienda, situación que deberá ser comunicada por la inspección. En todos los casos en que sea posible, se optará por la percepción de las cuotas respectivas a través del descuento de haberes, tal como habilita la ley N° 11.969, o por otro medio autorizado por los postulantes y que facilite la percepción de las cuotas por parte de la D.P.V. y U.


Ing. José Manuel Kerz
DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Infraestructura,
Servicios Públicos y Hábitat

Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Tel. (0342) 481-5670 - San Luis 3153 - Santa Fe
Tel. (0341) 477-2567 - Santa Fe 1145 - Rosario
mesadeentradas_dpwwsfe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpwwuros@santafe.gov.ar



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
50 años
construyendo hogares,
concretando sueños.



PROGRAMA "MÁS HOGARES - SINERGIA"
MODALIDAD 2
(La Entidad Intermedia y/o sus asociados aportan el terreno)

ANEXO 2 - B
Documentación Exigida

La documental a cumplimentar por parte de las Entidades Intermedias para acceder a este programa es la siguiente:

1.- INFORMACIÓN INSTITUCIONAL

1. Acuerdo formalizado entre la Entidad Intermedia, Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat, la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda y la D.P.V. y U. Sin la firma previa del Acuerdo (Anexo C) no se aceptarán solicitudes relacionadas con la operatoria.
2. Estatuto y/o Reglamento de la Entidad Intermedia. El mismo deberá estar debidamente certificado por el organismo de control correspondiente.
3. Certificado de subsistencia de la Personería Jurídica emitido por autoridad competente.
4. Copia certificada del Acta de la Asamblea General Ordinaria donde se han designado las autoridades de la entidad.
5. Balance de los últimos tres años de la entidad, certificado por profesional matriculado en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la provincia de Santa Fe con la Certificación correspondiente, si correspondiere.
6. Para el caso que la Entidad Intermedia sea una Cooperativa o Mutual, la misma deberá presentar el Certificado de Subsistencia, acorde a lo establecido en la Resolución Nº 430/2012 del Ministerio de la Producción.
7. Acta del Consejo de Administración u órgano equivalente autorizando a la entidad a participar de esta operatoria y designando las personas autorizadas para realizar trámites o gestiones ante la D.P.V. y U.
8. Acta de la Asamblea donde se autoriza la tramitación del plan de viviendas.

2.- INFORMACIÓN SOBRE LOTES Y/O PROPUESTA DE URBANIZACIÓN:

1. Escritura del terreno a nombre de la Entidad Intermedia o de los asociados.
2. Informe de dominio expedido por el Registro General de la Propiedad Inmueble de cada lote afectado al proyecto.
3. Libre deuda de impuestos inmobiliarios municipales y provinciales. API y TGI.
4. Plano de mensura y subdivisión del lote o de los lotes inscriptos en el Servicio de Catastro e Información Territorial.
5. Boletas de líneas y niveles del/los terrenos/s expedidas por las autoridades Municipales.
6. Certificados sobre los terrenos ofrecidos:
 - Zona apta residencial.
 - No inundabilidad y especificación de cota umbral.
 - Factibilidad de servicios extendido por los organismos prestadores, con los puntos de conexión y nexos.
7. Aceptación de la documentación oficial confeccionada por la DPVU (Pliego, Planos de viviendas, la urbanización, las especificaciones técnicas y modelo de escritura a presentar) por las





autoridades de la Entidad Intermedia y el Conductor Técnico designado por esta. Los adjudicatarios deberán firmar una "solicitud de crédito" donde conste la aceptación para que la construcción la realice la Entidad Intermedia de la que es afiliado, asintiendo que esta reciba directamente los desembolsos para la ejecución por administración de la unidad que se construirá, incluyendo el prototipo, sus terminaciones y costos, como así también, que constituirá como garantía del préstamo, hipoteca en primer grado sobre el inmueble de su propiedad a favor de la D.P.V. y U.

8. La Entidad Intermedia deberá presentar al Municipio o Comuna los planos de las viviendas para su aprobación.

3- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA: SOBRE LOS ADJUDICATARIOS PROPUESTOS POR LA ENTIDAD INTERMEDIA.

En todos los casos los adjudicatarios propuestos por la Entidad Intermedia deberán cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento de Adjudicación Ocupación y Uso (Resolución D.P.V. y U. Nº 325/2021).

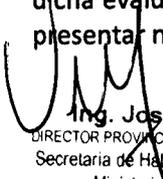
En función de la propiedad del terreno, se presentan dos situaciones para la tramitación:

CASO A) Lote/s propiedad de la Entidad Intermedia: Dentro de los treinta (30) días corridos de firmado el Contrato de Obra, la Entidad Intermedia deberá presentar toda la documentación y las certificaciones que acrediten el cumplimiento de las condiciones de adjudicación exigidas en el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso para los aspirantes propuestos por la Entidad Intermedia y sus grupos familiares.

Cuando el avance físico de la obra alcance el sesenta y cinco por ciento (65%), la D.P.V. y U. solicitará a la Entidad Intermedia la información que a continuación se describe debiendo ésta presentarla en el plazo que fijará la D.P.V. y U. al efecto:

- Listado definitivo de los asociados y de sus grupos familiares (titulares y suplentes) postulados por la Entidad Intermedia, aprobados por la autoridad de la Entidad Intermedia.
- Documentación que acrediten el cumplimiento de las condiciones de adjudicación exigidas en el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso para los aspirantes propuestos por la Entidad Intermedia y sus grupos familiares.

CASO B) Lote/s propiedad de sus afiliados: Dentro de los treinta (30) días corridos de firmado el Acuerdo, y antes de que los aspirantes propuestos firmen la Hipoteca, la Entidad Intermedia deberá presentar toda la documentación y las certificaciones que acrediten el cumplimiento por parte de los mismos de las condiciones de adjudicación exigidas en el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso. Las áreas pertinentes de esta D.P.V. y U. realizarán las verificaciones e informes pertinentes. En caso de que de dicha evaluación resulte que el grupo familiar se califique como NO APTO, la Entidad Intermedia deberá presentar nuevos postulantes, que deberán cumplir con los mismos requisitos que los originales.


Ing. José Manuel Kerz
DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Infraestructura,
Servicios Públicos y Hábitat





PROGRAMA "MÁS HOGARES – SINERGIA"

ANEXO C

MODELO DE ACUERDO ENTRE UNA ENTIDAD INTERMEDIA CON EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS PÚBLICOS Y HÁBITAT, LA SECRETARÍA DE HÁBITAT, URBANISMO Y VIVIENDA DEPENDIENTE DEL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS PÚBLICOS Y HÁBITAT Y LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (D.P.V. y U.) -
SUBPROGRAMA DE EJECUCIÓN DE VIVIENDAS CON PARTICIPACIÓN DE ENTIDADES INTERMEDIAS
"COOPERACIÓN POR MÁS HOGARES"

En la ciudad de SANTA FE, a los.....del mes de..... de 20... entre el MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS PÚBLICOS Y HÁBITAT, en adelante EL MINISTERIO, representado en este acto por su Ministra C.P.N. SILVINA FRANA, la SECRETARÍA DE HÁBITAT, URBANISMO Y VIVIENDA dependiente del MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS PÚBLICOS Y HÁBITAT , en adelante LA SECRETARÍA, representada en este acto por su Secretario, Prof. AMADO ZORZÓN y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (D.P.V. y U.), representada por su Director Provincial, Ing. JOSÉ MANUEL KERZ, en adelante LA DIRECCIÓN por una parte, y por la otra, LA.....(nombre completo de la entidad intermedia), representada en este acto por su en adelante LA ENTIDAD, por la otra, y en conjunto denominadas LAS PARTES, se celebra el presente acuerdo, con base a las siguientes consideraciones y cláusulas:

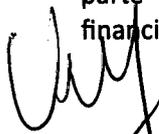
CONSIDERACIONES:

Que la Provincia de Santa Fe, mediante la Ley Provincial N° 13.920 (Ley Orgánica de Ministerios), creó el Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat (M.I.S.P. y H.), asignándole, entre otras, las siguientes funciones:

- Intervenir en el desarrollo de planes de vivienda digna, colectiva e individual, respondiendo a las necesidades habitacionales de los diferentes sectores, actuando en coordinación con la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, priorizando los proyectos que apunten a la radicación de mano de obra;
- Entender en el desarrollo de gestiones tendientes a facilitar el acceso a créditos individuales de parte de aquellos sectores sociales que encuentran mayores dificultades para obtener financiamiento en la adquisición de terrenos o viviendas;

Que el Decreto N° 0091/2019 del 11/12/2019 creo, entre otras, la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda (S.H.U. y V.) dependiendo del M.I.S.P. y H. a la que le asignó, entre otras, las siguientes funciones:

- Intervenir en el desarrollo de planes de vivienda digna, colectiva e individual, respondiendo a las necesidades habitacionales de los diferentes sectores, actuando en coordinación con la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, priorizando los proyectos que apunten a la radicación de mano de obra.
- Intervenir en el desarrollo de gestiones tendientes a facilitar el acceso a créditos individuales de parte de aquellos sectores sociales que encuentran mayores dificultades para obtener financiamiento en la adquisición de terrenos o viviendas.


Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Tel. (0342) 481-5670 - San Luis 3153 - Santa Fe
Tel. (0341) 477-2567 - Santa Fe 1145 - Rosario
mesadeentradas_dpwwufe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpwwuros@santafe.gov.ar



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
50 años
construyendo hogares,
concretando sueños.



Que la Ley Provincial N° 6690 creó la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo asignándole, entre otras las siguientes funciones:

- Disponer y ejecutar lo necesario para lograr las condiciones que aseguren a los habitantes y sus familiares el bienestar por medio de la urbanización racional del suelo y de la vivienda en mejores condiciones higiénicas, técnicas, de seguridad, económicas y sociales.
- Programar y ejecutar planes de construcción de viviendas.
- Estimular y promover la actividad privada en la producción de viviendas.
- Habilitar suelos y renovarlos con destino a la instalación y/o crecimiento de centros poblados, dotándolos de la infraestructura de servicios necesarios.
- Adquirir tierras y ejecutar actividades de intermediación, subsidiarias a la de los particulares, en la disposición del suelo destinado a la urbanización.
- Concertar, para el cumplimiento de sus fines, relaciones con particulares y otros entes y conceder préstamos y establecer sistemas de financiación para lo que contará con el aval del Estado provincial.

Que LA ENTIDAD ha expresado su interés y voluntad de participar en esta operatoria para permitir a un grupo de sus asociados y a otros santafesinos a acceder a la vivienda propia a la que no pueden acceder sin una financiación y sin un esquema de ejecución de la vivienda en condiciones accesibles a sus capacidades.

Que los Estatutos que rigen a LA ENTIDAD, permiten la realización de este tipo de operaciones y que la misma ha sido debidamente autorizada por los órganos internos de LA ENTIDAD con competencia para ello, además de haber autorizado a los firmantes a así hacerlo.

Que a tal fin LA ENTIDAD, ofrece terrenos de su propiedad y/o de sus asociados para que, en los términos del Contrato de Obra que a la postre se firme, esto sea posible.

Que esta operatoria permite una rápida integración de las nuevas viviendas financiadas a la trama urbana ya consolidada, mejorando así el aprovechamiento de la infraestructura existente en cada localidad y genera ocupación de mano de obra local, aspectos que deben ser debidamente resaltados.

Que, particularmente, las viviendas que se construyan durante los años 2020 y 2021 se denominarán genéricamente "Viviendas del Cincuentenario" al cumplirse el próximo 21 de mayo de 2021 los cincuenta años de la creación de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo por Ley Provincial N° 6690 del 21/05/1971.

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Objeto. LAS PARTES declaran que el objeto del presente acuerdo es establecer un marco de cooperación entre las mismas y que se comprometen a prestarse mutua colaboración en los aspectos específicos de la concreción de la política de hábitat y vivienda, a través del desarrollo, la promoción, la gestión y la ejecución de los trámites y las obras que se identifican y se detallan en los ANEXOS que se adjunta al presente y forman parte del mismo.





SEGUNDA: Financiación. LA DIRECCIÓN, aportará los recursos económicos necesarios para la ejecución de las obras que se identifican en los ANEXOS citados, según la reglamentación por ella aprobada, reglamentación que LA ENTIDAD declara conocer y aceptar en todos sus términos.

TERCERA: Acuerdos Específicos. LAS PARTES convienen que, en caso de ser necesario, se suscribirán acuerdos particulares para cumplimentar con el objeto del presente acuerdo. Dichos acuerdos serán suscriptos por LA DIRECCIÓN y LA ENTIDAD.

CUARTA: Vigencia. El presente acuerdo tendrá una vigencia de 2 (dos) años contados a partir de la fecha de su suscripción, plazo a partir del cual caducarán todos sus términos sin necesidad de aviso alguno entre LAS PARTES.

Cualquiera de LAS PARTES estará facultada para rescindir el presente Acuerdo en cualquier momento, debiendo notificar fehacientemente a la otra con una antelación mínima de treinta (30) días corridos y sin que ello dé lugar a reclamo o indemnización alguna, salvo lo adeudado por la efectiva prestación de los trabajos desarrollados o por la no aplicación de recursos remitidos con afectación al objeto del presente acuerdo.

La rescisión señalada no afectará las acciones pendientes que no fueran rescindidas por LAS PARTES. Durante el tiempo de vigencia del presente acuerdo, éste podrá ampliarse o modificarse mediante la suscripción de anexos complementarios que serán considerados partes integrantes del mismo, los que serán suscriptos por LA DIRECCIÓN y LA ENTIDAD.

QUINTA: Extinción. LAS PARTES se comprometen, en caso de extinción del presente acuerdo por cualquier causa, a desplegar las diligencias razonables con relación a las actividades que se encontrasen en ejecución al momento de operarse aquélla, salvo decisión en contrario adoptada de común acuerdo e instrumentada por escrito

SEXTA: Difusión. LAS PARTES se comprometen a dar adecuada difusión del presente convenio para que las familias de la localidad conozcan adecuadamente el mismo y, en su caso, puedan inscribirse en el Registro Digital de Acceso a la Vivienda.

SÉPTIMA: Domicilio. A todos los efectos del presente las partes fijan los siguientes domicilios legales EL MINISTERIO, LA SECRETARÍA Y LA DIRECCIÓN en calle San Luis 3153, de la Ciudad de Santa Fe, Capital de la Provincia de Santa Fe y LA ENTIDAD en calle de la localidad de, Provincia de Santa Fe.

En prueba de conformidad y fe de lo pactado en cada una de las consideraciones y cláusulas precedentes, previa lectura y ratificación, LAS PARTES firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y en la fecha *ut supra* indicados.


Ing. José Manuel Kerz
DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Infraestructura,
Servicios Públicos y Hábitat





PROGRAMA "MÁS HOGARES - SINERGIA"

ANEXO D
MODELO DE MUTUO DE GARANTÍA HIPOTECARIA

MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA: y otro a D.P.V. y U. **ESCRITURA NUMERO:**
 En la ciudad de Santa Fe, capital de la provincia del mismo nombre, a los días del mes de de dos mil....., ante mí, Escribano Público Autorizante, comparecen: por una parte, con domicilio legal a los efectos de este acto en la calle San Luis Nº 3153 de esta ciudad; y por la otra parte los señores:....., de esta provincia, quienes acreditan sus datos personales con la exhibición de sus documentos de identidad nacional; los dos últimos nombrados concurren a este acto por derecho propio, haciéndolo el primero en nombre y representación de la "DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO ", CUIT: 30-99900902-2, persona jurídica autárquica creada por la Ley Provincial Nº 6690 del 21 de mayo de 1971, y como APODERADO con facultades suficientes para este acto lo que acredita con Escritura de poder Especial otorgado por el Director Provincial de Vivienda y Urbanismo a su favor mediante....., de fecha..... autorizada por, y que según declaración del apoderado se encuentra subsistente y sin modificación posterior. Copia debidamente certificada de dicho poder se agrega a la presente.-. Y LOS COMPARECIENTES OTORGAN: 1) Que por Resolución Nº , dictada en el expediente Nº-.....-..... de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, (fotocopia auténtica de la misma se agrega como cabeza de la presente), se resolvió otorgar un crédito para la ejecución por administración por parte de la INSTITUCIÓN en la localidad de , Departamento Provincia de Santa Fe, , en concepto de préstamos con garantías hipotecarias individuales, y con ajuste a lo normado por la Resolución de la D.P.V. y U. Nº para el "SUBPROGRAMA COOPERACIÓN POR MÁS HOGARES" a los efectos de la ejecución de los componentes del Proyecto aprobado por ese organismo. - 2) Que de acuerdo al Anexo A Módulo de la Resolución citada, se determina el precio básico para las viviendas , incluyéndose en dichos montos los gastos de material, mano de obra, honorarios, impuestos y aranceles. 3) Que con posterioridad a la constitución de la hipoteca la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, LA INSTITUCIÓN , suscribirán un convenio para la ejecución de la obra conforme a lo determinado en las normativas de las resoluciones relacionadas, y lo consignado en el expediente citado precedentemente. 4) Que según surge de la resolución citada, LA INSTITUCIÓN ha convenido el financiamiento para la construcción de (.....) viviendas de en terreno de propiedad de LA INSTITUCIÓN y por la presente se notifican de todo lo expuesto y declaran conocer las reglamentaciones aplicables, sometiéndose a todas sus normas y condiciones futuras, aceptando y obligándose a cumplir las condiciones y requisitos legales y técnicos del proyecto aprobado por la DPVU en cuanto a sus niveles de terminación y montos de crédito. 1) En virtud de todo lo expuesto, las partes convienen en celebrar el presente convenio: **PRIMERO:** La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo,, financia la construcción de (.....) viviendas, en base al proyecto aprobado determinándose el valor del proyecto en la suma de PESOS xxxxxxxxxxxxxx (\$ xxxxxxxxxxxx). **SEGUNDO:** Que la ejecución de la obra será realizada en el plazo de (....) meses a contar del día de la suscripción del Contrato respectivo entre la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y LA INSTITUCIÓN para la ejecución de la obra, por "..... de LA INSTITUCIÓN, a quien la Dirección





proveerá de los recursos, mediante certificaciones de acuerdo al avance físico de la obra.- **TERCERO: DESEMBOLSO:** LA ACREEDORA otorga a LA DEUDORA en calidad de préstamo la cantidad de Pesos en calidad de anticipo financiero, equivalente al 30 %, de la suma citada en la cláusula anterior al momento de la firma del convenio respectivo.- Los desembolsos procederán con posterioridad al anticipo financiero, percibido por LA INSTITUCIÓN y contra certificación de Avance Físico de la Obra, a efectuar por el Profesional seleccionado por LA INSTITUCIÓN . Dicho profesional será el responsable de la preparación de la certificación e informe ante LA ACREEDORA, quien por intermedio del área pertinente, controlará el efectivo avance de la obra a los efectos de librar y convalidar el pago que se realizará de la siguiente manera: 2° Desembolso: contra presentación de certificación de al menos un 20% de avance físico (firmada por el Profesional a cargo y el representante legal de LA INSTITUCIÓN), se eroga un 40% del monto total del crédito. 3° desembolso: "saldo" contra presentación de certificación de al menos un 65% de avance físico de obra (firmada por el Profesional a cargo y el representante legal de LA INSTITUCIÓN). Se eroga el 30% del monto total del crédito. En caso de in ejecución por parte de por el Profesional a cargo y el representante legal de LA INSTITUCIÓN podrá rescindirse el contrato. - **MONEDA DE PAGO, PLAZO Y FORMA DE AMORTIZACIÓN DEL CAPITAL:** Todos los pagos estipulados en el presente contrato deberán abonarse en pesos. LA DEUDORA se obliga a restituir el capital del crédito en meses con ajuste a lo normado en las resoluciones número y, mediante la modalidad y en el lugar que LA ACREEDORA indique. El préstamo como así también su devolución en cuotas mensuales y consecutivas, se efectuará en pesos. El reintegro del préstamo comenzará indefectiblemente a partir del mes contados a partir del efectivo desembolso del anticipo financiero acordado. Cuarta: **DÉBITO AUTOMÁTICO:** La acreedora queda expresamente facultada para debitar, todo importe adeudado bajo el presente contrato, ya sea de capital, intereses punitivos, impuestos, etc. en las cuentas corrientes, cajas de ahorro y otras cuentas de la DEUDORA, ya sea abiertas a su nombre o con otras personas, aún en descubierto y sin interpelación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigente las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil y Comercial. Los gastos originados en las eventuales operaciones de cambio serán a cuenta de la Deudora. La deudora presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en su cuenta corriente, sean debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que la Acreedora determine, previa notificación a la Deudora. Las facultades de la Acreedora establecidas en la presente cláusula, podrán ser ejercidas por cuenta propia, mientras detenta la titularidad del crédito que por la presente se instrumenta, así como por cuenta y orden de los futuros cesionarios del crédito en caso que la Acreedora continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de los cesionarios. Quinta: **MORA Y CADUCIDAD DE LOS PLAZOS:** La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna, por incumpliendo de las obligaciones pactados en el presente contrato. La mora se originará también de pleno derecho por: a) La solicitud del deudor de su quiebra, o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración de quiebra y/o b) formación de acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores de la deudora, y/o c) falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por la deudora para obtener el presente crédito. d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza el crédito. e) si el inmueble que por este acto se hipoteca, sufriera deterioro de grado tal, que no cubra satisfactoriamente las obligaciones de la deudora, siempre que la misma no reponga la garantía





disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble dentro de un plazo de treinta días, contado desde la notificación de la Acreedora en tal sentido, Tanto la mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por la Deudora en virtud del presente, como la falta de pago en término de tres servicios financieros, o el acaecimiento de cualquiera de los hechos que la motivan, permitirá a la Acreedora declarar la caducidad de todos los plazos y en consecuencia, exigir la inmediata devolución y reembolso del capital adeudado y la aplicación de intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total cancelación del capital, con más los intereses, costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución. Ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas por el presente o de las resoluciones que originen el otorgamiento del crédito y/o el desarrollo de la ejecución de las obras, según la documentación técnica aprobada, tendrá el mismo efecto que lo impuesto precedentemente. Sexta: CESION DEL CREDITO: La parte Deudora otorga su consentimiento para que la Acreedora transfiera el crédito que surge de la presente hipoteca, por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo él o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del Acreedor bajo el presente contrato. Séptima: CANCELACIONES ANTICIPADAS: La deudora podrá cancelar el crédito en forma anticipada. Deberá notificar de manera fehaciente la decisión de cancelar la deuda, para posibilitar su liquidación. En caso de cancelaciones parciales anticipadas, los intereses recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado. Cancelada totalmente la deuda, la parte Acreedora dictará la resolución pertinente y corresponderá a la parte Deudora gestionar a su costa la cancelación de la hipoteca por ante el escribano que ella designe. Octava: SEGURO DE INCENDIO: Juntamente con las liquidaciones mensuales, se incluirá el importe correspondiente al seguro de incendio, que será administrado por la DPVYU, pero la Acreedora queda facultada para convenir su prestación y/o administración a otro Ente asegurador, el que mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de la deuda, siendo su costo a cargo de la Deudora. IV) HIPOTECA: En garantía de todas y cada uno de las obligaciones que para la parte deudora emergen del presente contrato y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder con todos sus demás bienes presentes y futuros, GRAVAN CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PRIVILEGIO a favor de la parte Acreedora, "DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO" un inmueble..... La presente hipoteca se constituye por el monto total de..... Con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 3111 del Código Civil, solicitando la parte Deudora que así se registre. ACEPTACION: La DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO ACEPTA la hipoteca constituida en su favor en las condiciones referidas. OBLIGACIONES ESPECIALES: Mientras subsista la obligación hipotecaria, la deudora se obliga: 1) Destinar el inmueble exclusivamente para casa habitación de los deudores y del grupo familiar conviviente. 2) Mantener el bien gravado en perfectas condiciones de uso y conservación, excepto el deterioro que el buen uso y paso del tiempo puedan ocasionar, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o contrato que pueda perjudicarlo o disminuir su valor. La Acreedora queda facultada para visitar el inmueble en cualquier momento. 3) No gravar, dejar de habitar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, leasing u otros derechos que impliquen restricción sobre los bienes gravados, sin el consentimiento expreso de la Acreedora. Para el caso de desistimiento en cualquiera de las etapas, desde el otorgamiento hasta la cancelación total del crédito, LA DEUDORA, se obliga a restituir la suma acordada, con más los intereses que LA ACREEDORA, imponga. Para el supuesto que pierda el interés y desee transferir el crédito, se deberán cumplir con los plazos establecidos en el reglamento de ocupación y uso, aprobado por Resolución Nº 2198 del 2001





y asimismo se deberán mantener las condiciones impuestas, a la deudora, previo a la aprobación del crédito 4) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas, expensas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, tanto los presente como los que más adelante puedan establecerse, incluyendo los suministro de agua, gas, luz, servicio telefónico, así como a las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten el inmueble, 5) Suministrar a la Acreedora a su primer requerimiento, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble y notificar de todo cambio sobreviniente en su relación familiar, económica o financiera. La Acreedora se reserva el derecho de exigir a la Deudora, mientras subsista esta hipoteca, exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso la Deudora deberá presentarlos inmediatamente. V) 1) PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: La hipoteca será ejecutable cuando así lo estableciera la resolución del organismo y habilitará a la Acreedora a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución pudiendo la misma optar a su exclusivo criterio por la vía de ejecución judicial o la especial prevista en el Título V de la Ley Nº 24441 o bien el que prevé en su Artículo 27 la Ley Nº 21.581, a la que la Provincia adhirió por Ley Nº 11.102 prestando la Deudora expresa conformidad por ello. Dentro de los diez días de dictada la sentencia de trance y remate, la Deudora deberá desocupar el inmueble, facultando a la Acreedora a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble con la fuerza pública a su costa. 2) INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA: La Deudora autoriza a la Acreedora a reinscribir la presente hipoteca cuantas veces sea necesario mientras no hubiere cancelado totalmente el capital, los intereses y demás accesorios del crédito. Los gastos y honorarios que ello origine serán a cuenta de la Deudora. 3) LETRAS HIPOTECARIAS: La parte Deudora se obliga al otorgamiento de letras hipotecarias en los términos del título III de la ley 24441, si la Acreedora así lo requiere, siendo todos los gastos que ello origine a cargo de la Deudora, por cuanto la presente en condición esencial para el otorgamiento del crédito. La Deudora acepta la reserva formulada por la Acreedora en los términos del artículo 803 del Código Civil, de manera tal que en caso de emitirse letras hipotecarias, la hipoteca subsistirá en todos sus términos para garantizar las obligaciones derivadas de las letras hipotecarias. 4) GASTOS E IMPUESTOS: Los gastos derivados de la cancelación correrán totalmente a cargo de la Deudora, los mismos que los impuestos creados o a crearse que graven el capital o los intereses de la presente operación. 5) JURISDICCIÓN Y DOMICILIO: Para todos los efectos judiciales emergentes del presente, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinario de la ciudad de Santa Fe, conforme al artículo 29 de la Ley Provincial 6690 y constituyen domicilios especiales; la parte Acreedora en la sede de la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO y la parte Deudora en inmueble que por este acto hipoteca. CONSTANCIAS NOTARIALES Y DECLARACIONES:De acuerdo al artículo 21 de la Ley Nacional Nº 21.581, estos contratos se encuentra exentos del pago de Impuestos Nacionales. De acuerdo a la Ley Provincial Nº 11.649 (promulgada el 23 de diciembre de 1998 B.O. 7/01/99), estos contratos se encuentran exentos del pago del Impuesto de Sellos y de Derechos y Tasas por actuaciones administrativa o retributivas de servicios fijadas por el Código Fiscal. LEO la presente a los comparecientes, quienes la otorgan por resultar lo convenido, firmando por ante mí, de lo que doy fe.

Ing. José Manuel Kerz
DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Infraestructura,
Servicios Públicos y Hábitat

