



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

**RESOLUCION N° 1045**  
**SANTA FE, 10 OCT 2002**

**VISTO:**

El Expediente N° 15201-0088038-6 del Sistema de Información de Expedientes, mediante el cual esta Dirección provincial propone modificaciones a la operatoria de ejecución de viviendas a través de participación de Entidades Intermedias en terrenos pertenecientes a sus asociados;

**CONSIDERANDO:**

Que esta Dirección Provincial mediante el Memorándum N° 091/2002 remitió a las Direcciones y Secretarías Generales el anteproyecto de Resolución y su Anexo reglamentario correspondiente al "Subprograma de Ejecución de Viviendas a través de la Participación de Entidades Intermedias en Lotes Propios", emitiendo las áreas respectivas opiniones que se han tomado en cuenta en la elaboración del proyecto definitivo;

Que por Resolución N° 3397/99 la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO había aprobado una normativa orientada a una franja de demandantes de viviendas económicas provenientes de Entidades Intermedias, cuyos asociados son propietarios de terrenos aptos para la localización de viviendas de interés social;

Que a la luz de la experiencia acumulada en operatorias de similares características, esta Dirección ha creído conveniente formular una normativa superadora que sustituya dicha Resolución;



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

Nº 1045 =

Que en orden a lo expuesto en el considerando precedente, se estima conveniente aunar los esfuerzos de la Entidad Intermedia y el Estado, cada uno aportando los medios que están a su alcance, en estos casos, la Entidad aportando el personal técnico y administrativo y la mano de obra, sus asociados contribuyendo con los terrenos aptos, y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo solventando el aspecto financiero y de control;

**Por ello y de conformidad a las facultades conferidas por el Artículo**

**8vo. de la Ley 6690**

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**Resuelve:**

**ARTICULO 1º:** Aprobar una nueva normativa para la ejecución de viviendas mediante el "SUBPROGRAMA DE EJECUCION DE VIVIENDAS A TRAVES DE LA PARTICIPACIÓN DE ENTIDADES INTERMEDIAS EN LOTES PROPIEDAD DE SUS AFILIADOS", conforme al ANEXO que se agrega y pasa a formar parte integrante del presente decisorio.-

**ARTICULO 2º:** Dejar sin efecto la Resolución Nº 3397/99, normativa que reglamenta el denominado "Subprograma de Ejecución de Viviendas a través de la Participación de Cooperativas, o Entidades Intermedias, cuyos Asociados son Propietarios de Terrenos".

**ARTICULO 3º :** Regístrese, comuníquese, y archívese.-

Ing. JUAN JOSE MORIN  
DIRECTOR PROVINCIAL  
D. P. V. y U. O. S. P. y V.



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

Nº 1045

### **SUBPROGRAMA DE EJECUCION DE VIVIENDAS A TRAVES DE LA PARTICIPACION DE ENTIDADES INTERMEDIAS EN LOTES PROPIEDAD DE SUS AFILIADOS**

La mayoría de las Entidades Intermedias enumeran entre sus objetivos principales solucionar la carencia de viviendas de sus asociados. A través del tiempo, estas organizaciones han demostrado capacidad operativa, técnica y administrativa para la ejecución de viviendas. La razón limitante para concretar estos emprendimientos ha sido la insuficiente capacidad de sus asociados a aportar una cuota mensual adecuada para permitir la continuidad y fluidez de la obra.

Los terrenos que han propuesto normalmente están ubicados en la trama urbana de la localidad y en su gran mayoría están servidos con infraestructura adecuada para el desarrollo de una urbanización para viviendas de interés social.

La Entidad Intermedia también cuenta con asociados que no han podido acceder a una vivienda digna por otros medios, fundamentalmente por el elevado costo de la financiación normalmente disponible en plaza, si bien sus ingresos le permiten solventar el costo de una cuota mensual razonable.

Considerando estos aspectos, se estima conveniente combinar los esfuerzos de la Entidad Intermedia y el Estado, cada uno aportando los medios que están a su alcance. En estos casos, la Entidad deberá aportar el personal técnico y administrativo y la mano de obra, sus asociados contribuirán con los terrenos, y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo solventará el aspecto financiero y de control.

Previamente a la firma del Convenio de Obra, la entidad deberá presentar el o los planos de mensura y subdivisión de los terrenos, con escritura a nombre del adjudicatario, con hipoteca a favor de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, como garantía del préstamo durante la ejecución de la obra, como así también, en el periodo de devolución del préstamo.

Una vez habilitado el plan de viviendas, los adjudicatarios comenzarán a abonar las cuotas mensuales a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo para saldar el préstamo hipotecario otorgado.



1045

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

## **SUBPROGRAMA DE EJECUCION DE VIVIENDAS A TRAVES DE LA PARTICIPACION DE ENTIDADES INTERMEDIAS EN LOTES PROPIEDAD DE SUS AFILIADOS**

**OBJETIVOS GENERALES:** Ejecución de viviendas de interés social a través de la participación de Entidades Intermedias, cuyos asociados aportarán sus terrenos, que deberán estar en condiciones de ser hipotecados como garantía de la operación.

**OBJETIVOS PARTICULARES:** Atender la demanda de viviendas que se genera en el sector de los asociados a entidades intermedias; promover la participación directa de las Entidades Intermedias en los planes de viviendas; combinar los esfuerzos de las entidades y el Estado, cada uno aportando los medios que están a su alcance. En estos casos, la Entidad Intermedia deberá disponer de asociados, propietarios de terrenos aptos, y su capacidad técnica y administrativa, y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, el aporte financiero, el asesoramiento y la inspección de los trabajos.

**REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL PRESTAMO A LA ENTIDAD:** Los asociados de la Entidad Intermedia deberán contar con terrenos escriturados a su nombre, en condiciones de ser hipotecados; los predios deberán estar ubicados en el área urbana de la localidad y dotados de la infraestructura adecuada; así también, estos asociados y/o afiliados y su grupo familiar deberán cumplir con las condiciones que establece este organismo; la Entidad Intermedia deberá demostrar su idoneidad para administrar y/o construir obras de similares características, contar con un plantel técnico - Profesional de la construcción (que se desempeñará como conductor técnico), capataz y personal administrativo - y herramientas adecuadas a los fines perseguidos. El tope de viviendas a financiar no podrá superar el doble de las viviendas requeridas, la Dirección Provincial, podrá otorgar un crédito para ejecutar hasta un máximo de cinco viviendas. En el caso de que la entidad, a solo juicio del Ente Autárquico, se desempeñe correctamente, que la demanda lo justifique y que presupuestariamente existan fondos disponibles, le resultará facultativo a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, habilitar un préstamo para el inicio de la ejecución de una segunda etapa de hasta otras diez unidades habitacionales de idénticas características.

**GESTION Y ASISTENCIA:** La Entidad Intermedia gestionará la financiación del plan ante la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo. A los fines de concretar el



Nº 1045

Provincia de Santa Fe

M.O.S.P. y V.

cometido deberá presentar la documentación exigida (Ver Enumeración de Requisitos). Mediante convenios operativos la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y la Entidad Intermedia pactarán las obligaciones para efectuar la obra.

**RESPONSABILIDAD DE LA EJECUCION:** a) La Entidad Intermedia deberá contar con un estatuto que lo habilite para la construcción de viviendas. Deberá aportar el personal técnico idóneo para que dirija, administre y ejecute la obra, como así también, disponer de un profesional matriculado que se desempeñe como conductor técnico, con las responsabilidades que establecen las leyes vigentes. La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo designará inspectores de obra. Los aspectos legales que regulen la relación entre la empresa y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo serán establecidos en convenio.

**LOCALIZACIÓN DE LOS PREDIOS:** En una zona consolidada de la localidad contando con la provisión de todos los servicios de infraestructura que se brindan en el sector. La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, a través de la Unidad de Planeamiento y Desarrollo Urbano, otorgará una aprobación provisoria a los terrenos, previamente a la presentación de la totalidad de la documentación exigida.

**HIPOTECA DEL TERRENO:** Previo a la efectivización del préstamo, los postulantes adjudicatarios hipotecarán los terrenos a favor de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo asumiendo el costo que el tramite demande. Las hipotecas constituidas obrarán como garantías del préstamo durante la ejecución de la obra, como así también, durante el período de su devolución.

**SELECCIÓN DEL PROTOTIPO:** La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo ha diseñado prototipos de diferentes costos para posibilitar que ingresen a los planes un amplio espectro de la sociedad. La Secretaría General de Servicio Social, considerando los parámetros socioeconómicos que obtendrá de un relevamiento (inscripción) de los asociados y/o afiliados interesados, determinará la tipología habitacional (cantidad de dormitorios, el valor de la vivienda que podrán amortizar en función de sus ingresos, etc).

**COMPONENTES DEL PROYECTO:** En función de las características socioeconómicas de los postulantes, analizadas por la Secretaría de Servicio Social, la Subdirección de Estudios y Proyectos seleccionará el prototipo oficial más adecuado, y diseñará la urbanización, en el caso de ser un plan agrupado. Esto finalmente se plasmará en un Pliego Técnico que formara parte del convenio marco.



1045

Provincia de Santa Fe

M.O.S.P. y V.

**VALORES FINANCIABLES:** Se financiarán las unidades de viviendas (material y mano de obra), y los honorarios profesionales de la conducción técnica (que desempeñará un profesional dependiente de la Entidad Intermedia).

Los valores de los prototipos oficiales serán los establecidos por la Subdirección General de Estudios y Proyectos de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

**VALORES NO FINANCIABLES**

- 1) Costo de Estudio de Factibilidad.
- 2) Costos de la Infraestructura.
- 3) Seguro de incendio o destrucción.
- 4) Adicionales de obra.
- 5) Plano de Mensura y Subdivisión.
- 6) Escritura Hipotecaria a favor de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

**DESEMBOLSO:** Contra verificación de los trabajos realmente ejecutados, tomando en cuenta la cantidad y calidad de los mismos, tarea que realizará la D. P. V. y U. según lo establecido por las Normas vigentes, con una entrega de dinero de hasta un 30% al inicio de la obra a cuenta del préstamo otorgado (anticipo financiero). En caso de que la Entidad Intermedia cumpla con los requisitos establecidos, el préstamo al asociado o afiliado se concederá cuando la Repartición cuente con las partidas presupuestarias respectivas a tal efecto y considerando la disponibilidad financiera del momento. La mora por la deuda hipotecaria se operará conforme a la modalidad expresada en los Artículos N° 29 y 30 del nuevo Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso.

**REINTEGRO:** Se determinará un servicio financiero en función del prototipo seleccionado y en los mismos términos establecidos en sus resoluciones normativas (Resoluciones N° 3077/96, y N° 3386/98) y/o en futuras modificaciones vigentes al momento del otorgamiento del préstamo. El reintegro del préstamo comenzará a partir de los catorce meses desde la firma de contrato de obra, el que será devuelto en cuotas mensuales y consecutivas. La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo emitirá las cuotas del reintegro aunque la Entidad Intermedia no haya finalizado los trabajos. Esta exigencia no se aplicará en el caso que medie responsabilidad de esta Dirección en el atraso de la ejecución del plan.

**PLAZO DE INICIACIÓN:** Dentro de los treinta (30) días de la firma del acuerdo del financiamiento.

**PLAZO DE EJECUCION:** El plazo de ejecución estipulado es de 12 meses.



1045

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

**REQUISITOS (DOCUMENTACIÓN QUE DEBERA CUMPLIMENTAR LA ENTIDAD INTERMEDIA)**

- 1) Estatuto de la Entidad Intermedia que la habilita para la construcción de viviendas dirigidas a sus asociados y/o afiliados. Estatuto debidamente certificado por el organismo de control correspondiente.
- 2) Copia certificada del acta de Asamblea General Ordinaria donde se han designado las autoridades de la entidad.
- 3) Balance de los tres últimos ejercicios de la entidad, certificados por el Consejo Profesional correspondiente.
- 4) Listado de planes de viviendas ejecutadas por la Entidad Intermedia, indicando la cantidad de unidades y su emplazamiento. El tope de viviendas a financiar no podrá superar el doble de las viviendas ejecutadas en los últimos 5 años. En el caso de no contar con los antecedentes requeridos, la Dirección Provincial, podrá otorgar un crédito para ejecutar hasta un máximo de cinco viviendas. En el caso de que la entidad, a solo juicio del Ente Autárquico, se desempeñe correctamente, que la demanda lo justifique y que presupuestariamente existan fondos disponibles, le resultará facultativo a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, habilitar un préstamo para la ejecución de una segunda etapa de hasta otras diez (10) unidades habitacionales de idénticas características.
- 5) Listado del personal técnico-administrativo asignado a la obra, consignando su título o capacitación y antigüedad en la Entidad Intermedia. Mínimamente se deberá contar con un profesional matriculado de la construcción, un capataz y personal administrativo.
- 6) Listado de herramientas que cuenta la entidad consignando el tipo, la cantidad, la antigüedad y el estado. La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo podrá inspeccionar los elementos consignados.
- 7) Acta del Consejo de Administración u organismo equivalente designando las personas autorizadas para realizar trámites o gestiones ante la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.
- 8) Acta de la Asamblea donde se autoriza la tramitación del plan de viviendas.
- 9) Plano de mensura del o de los predios inscriptos en la Dirección de Catastro.
- 10) Planos de la localidad indicando la localización de áreas de uso residencial, industrial, y equipamiento.
- 11) Plano de la localidad indicando el o los terrenos propuestos.
- 12) Planos de la localidad indicando las áreas servidas por infraestructura y servicios públicos con los puntos de nexos y conexión. Los certificados de factibilidad deberán ser expedidos por los organismos prestatarios.
- 13) Certificado de convalidación de la localización expedida por las autoridades de los entes territoriales.
- 14) Boletas de línea y nivel del o de los terrenos expedidas por la autoridad territorial.





1045

Provincia de Santa Fe

M.O.S.P. y V.

- 15) Certificado del ente territorial expresando que el o los terrenos se encuentran a más de 500 metros de distancia de fuentes de perturbación ambiental.
- 16) Certificado de no inundabilidad expedido por el ente territorial.
- 17) La Entidad Intermedia deberá presentar al ente territorial los planos de las viviendas (prototipos oficiales confeccionados por la Subdirección General de Estudios y Proyectos) para su aprobación. El Ente Territorial deberá confeccionar una nota u ordenanza indicando que las unidades cumplen con los reglamentos locales para la construcción de viviendas.
- 18) Plano ubicando el prototipo en cada lote específico firmado por autoridad de la Entidad Intermedia, Conductor Técnico y futuro adjudicatario.
- 19) Planillas de información socioeconómica de los asociados o afiliados o postulantes a las viviendas. (el modelo de formulario será provisto por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo).
- 20) Rúbrica de la documentación oficial confeccionada por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (Planos de las viviendas, la urbanización y las especificaciones técnicas) 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 Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.
- 21) Firma del convenio operativo entre la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y la Entidad Intermedia donde se pactarán las obligaciones para efectuar la obra.
- 22) Previamente a la firma del convenio operativo del plan, la Entidad deberá presentar el o los planos de mensura y subdivisión del o de terrenos, como así también, se deberán constituir las escrituras hipotecarias de éstos a favor de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.
- 23) Certificado de Factibilidad y aprobación de la documentación técnica (Planos y especificaciones técnicas del ente permisionario y/o del organismo prestatario del servicio).
- 24) Plan de trabajo con el correspondiente plan de inversiones firmado por el Profesional designado, y las autoridades de la Entidad Intermedia. La Entidad Intermedia se obliga a ejecutar la construcción teniendo en cuenta los planos, cómputos, y especificaciones.
- 25) Nota de la Entidad Intermedia designando a un profesional matriculado para que actúe como Conductor Técnico de la obra.

Ing. JUAN JOSÉ MORIN  
DIRECTOR PROVINCIAL  
D.P.V.U. M.O.S.P.Y.V.