

VISTO:

El expediente N° 15201-0041798-4 del sistema de información de expedientes, mediante el cual la Dirección General de Planificación y Ejecución eleva para su aprobación el Proyecto para el “SUBPROGRAMA DE EJECUCION DE TERMINACION O REFACCION DE VIVIENDAS INDIVIDUALES UNIFAMILIARES EN LOTES PROPIOS A TRAVES DE UNA GESTION COMUNAL” y,

CONSIDERANDO:

Que en la mayoría de las localidades de la provincia se ha detectado un gran cantidad de viviendas que no han sido terminadas, fundamentalmente por la carencia de apoyo económico, unidades que se encuentra ubicadas en la trama consolidada contando con todos los servicios disponibles;

Que en muchos casos, sus propietarios realizan grandes esfuerzos para poder habitarlas y, en otros, las habitan sin haberlas terminado, ya que sus ingresos no son suficientes para continuarlas con fuentes de financiación de la banca privada o estatal, y así esas unidades no pueden responder a la solución habitacional que estas familias tanto anhelan;

Que la operatoria se iniciará con el relevamiento de la obra existente y la confección del presupuesto de los trabajos a ejecutar, luego esta Dirección Provincial otorgará un préstamo a cada particular para que termine o refaccione su vivienda, quién garantizará la devolución del mismo con hipoteca constituida sobre su inmueble suscribiendo al mismo tiempo un contrato con la Comuna para que ésta que previamente formó el grupo y reunió toda la documentación, se haga cargo de la ejecución de las obras por administración;

Que al suscribirse el contrato – con las hipotecas ya constituídas – se entregará a la Comuna un Anticipo Financiero. Mensualmente inspectores de este Organismo medirán el Avance Físico y se emitirán certificados para abonar lo realmente ejecutado, descontando proporcionalmente el anticipo otorgado;

Que por último, y una vez terminada la refacción o remodelación, su titular comenzará a recibir las chequeras para empezar amortizar el préstamo, determinándose el plan financiero a aplicar;

Que teniendo en cuenta estos aspectos, como así también la experiencia de Comunas que han realizado planes de viviendas por Administración, se estimó conveniente dar curso a la presente operatoria;

Que la presente documentación ha sido analizada por la Dirección General de Asuntos Jurídicos a través del Dictamen N° 2819/96.

Por ello:

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
R E S U E L V E:

ARTICULO 1º.= Aprobar la normativa para los programas de ejecución de viviendas mediante préstamos, elaborada por la Dirección General de Planificación y Ejecución, para el SUPROGRAMA DE TERMINACION O REFACCION DE VIVIENDAS INDIVIDUALES UNIFAMILIARES EN LOTES PROPIOS A TRAVES DE UNA GESTION COMUNAL, conforme al Anexo que se agrega y pasa a formar parte integrante del presente decisorio.

ARTICULO 2º.= Regístrese, comuníquese y archívese.

ANEXO RESOLUCION N° 3078

SUBPROGRAMA DE EJECUCION DE TERMINACION O REFACCION DE VIVIENDAS INDIVIDUALES UNIFAMILIARES EN LOTES PROPIOS A TRAVES DE UNA GESTION COMUNAL.

En la mayoría de las localidades de la provincia se ha detectado la presencia de una gran cantidad de viviendas que no han sido terminadas, fundamentalmente por la carencia de apoyo económico. Estas unidades están ubicadas en la trama consolidada, contando con todos los servicios disponibles. En muchos casos, sus propietarios están realizando esfuerzos mayúsculos para poder habitarlas y, en otros las habitan sin haberlas terminado. Considerando que sus ingresos no son suficientes para continuar por sus propios medios o con fuentes de financiación de la banca privada o estatal, estas unidades no pueden responder a la solución habitacional que estas familias tanto anhelan. No obstante debe señalarse como extremadamente positivo el esfuerzo que vienen realizando para llegar a su vivienda propia.

Considerando estos aspectos, como así también la experiencia que muchas comunas han realizado en los planes de vivienda por administración, se estimó conveniente formular esta operatoria.

Posteriormente al relevamiento de la obra existente y a la confección del presupuesto de los trabajos a ejecutar, la D.P.V.Y.U, otorgará un préstamo a cada particular para que termine o refaccione su vivienda, quien garantizará la devolución del mismo con hipoteca constituida sobre su inmueble, pero al mismo tiempo, suscribirá un contrato con la Comuna para que ésta, que previamente formó el grupo y reunió toda la documentación, se haga cargo de la ejecución de las obras por administración.

Al suscribirse el contrato – con las hipotecas ya constituidas – se entregará a la Comuna un anticipo financiero. Mensualmente inspectores de este organismo medirán el avance físico y se emitirán certificados para abonar lo realmente ejecutado, descontando proporcionalmente el anticipo.

Una vez terminada la refacción o remodelación, su titular comenzará a recibir las chequeras para empezar a amortizar el préstamo, determinándose el plan financiero a aplicar.

ANEXO RESOLUCION 3078

SUBPROGRAMA DE TERMINACION O REFACCION DE VIVIENDAS INDIVIDUALES UNIFAMILIARES EN LOTES PROPIOS A TRAVES DE UNA GESTION COMUNAL

OBJETIVOS GENERALES: Terminación o refacción de viviendas individuales unifamiliares en lotes privados ubicados en el área consolidada de la localidad. En cuanto al alcance del termino refacción, esta referido específicamente a la ampliación de la unidad, como así también a los trabajos necesarios para integrar lo edificado con el nuevo sector.

OBJETIVOS PARTICULARES: Terminación o refacción de viviendas individuales cuyos propietarios no cuentan con ingresos suficientes como para completar la unidad u obtener créditos de la banca privada u oficial. Promover la participación directa de las Comunas en la selección de los beneficiarios, gestión de administración, y en la ejecución de las unidades.

REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL PRESTAMO AL BENEFICIARIO. Propietarios de viviendas individuales ubicadas en áreas urbanas consolidadas y escrituradas a nombre del solicitante en condiciones de ser hipotecadas. El solicitante deberá acreditar, mediante escritura, la propiedad del inmueble con dos años de antigüedad a la fecha de la firma del convenio. Las unidades a terminar podrán tener hasta una superficie máxima de 65m² para las viviendas de 2 dormitorios y de 80m² para las viviendas de 3 dormitorios. En el caso de las viviendas a ampliar, no podrán exceder estas superficies incluyendo las habitaciones a edificar. No se tomará en cuenta la cochera.

GESTION Y ASISTENCIA: La gestión del préstamo deberá canalizarse a través de la Comuna, la que deberá prestar al grupo beneficiario el apoyo necesario para desarrollar el proyecto. Mediante convenios operativos entre la D.P.V.y.U y la Comuna, como así también entre la Comuna y el solicitante, se pactarán las obligaciones para efectuar la obra por administración.

RESPONSABILIDAD DE LA EJECUCION: a) Las Comunas designarán representantes técnicos, los que adoptarán las medidas y procedimientos necesarios para que los trabajos se cumplan en tiempo y forma b) Administrarán los fondos. c) Prepararán la certificación Mensual e informe ante la D.P.V.Y.U, que será controlado por la inspección de obra designada por este organismo.

LOCALIZACION: En una zona consolidada de la localidad con el máximo de servicios brindado por esta.

NIVEL DE TERMINACION: Los materiales y terminaciones serán equivalentes a los utilizados en los prototipos A.C. Proyectados por la D.P.V.y.U (VER PLANILLA ADJUNTA).

MONTO: El monto del préstamo se establecerá a través de un computo y presupuesto, detallando todos los items a ejecutar. El valor del crédito será hasta un máximo de \$11.900 para una vivienda de dos dormitorios y de \$13.700 para una vivienda de tres dormitorios. Deberá cubrir la totalidad de los gastos de materiales, mano de obra, honorarios, impuestos, y aranceles.

VALORES NO FINANCIABLES:

- 1) Costo del terreno
- 2) Seguro de vida.
- 3) Seguro contra incendio o destrucción.
- 4) Adicionales de obra.
- 5) Gastos de honorarios de la escritura hipotecaria.
- 6) Viáticos y otros gastos.

GARANTIA DE LA operación Escritura hipotecaria en primer grado de privilegio a favor de la D.P.V.y.U.

MAXIMO DE UNIDADES POR LOCALIDAD EN UN PERIODO DE EJECUCION:

una vivienda cada 200 habitantes. En el caso de existir una mayor cantidad de inscriptos, se efectuará un sorteo entre los postulantes que reúnan todas las condiciones exigidas. Los postulantes no favorecidos deberán inscribirse nuevamente en el caso de que concrete un nuevo plan, sin que esto signifique ventaja alguna sobre los nuevos postulantes.

DESEMBOLSO: Contra certificación de obra a efectuar ante la D.P.V.Y.U. Según lo establecido por las normas vigentes, con un 15% de anticipo financiero. La inspección designada por la D.P.V.y.U controlará los certificados emitidos por los representantes técnicos.

REINTEGRO: Amortización en cuotas hasta un máximo de 25 años con un interés de un máximo del 8% anual sobre saldo según la capacidad económica del grupo. La primera cuota se deberá depositar a los 30 días de finalizado los trabajos.

PLAZO DE INICIACION. Dentro de los 30 días del otorgamiento del financiamiento

PLAZO DE EJECUCION: 6 meses.

REQUISITOS:

- 1) Constancia administrativa de la Comuna que ha publicitado este programa en la localidad.
- 2) Información acerca de la integración familiar acreditada a través de fotocopias de los documentos de identidad.
- 3) Recibos de sueldo demostrando los ingresos familiares mensuales o declaración jurada avalada por Contador Público Nacional.
- 4) Plano de la localidad con la ubicación del inmueble del solicitante.
- 5) Plano de mensura del lote.
- 6) Copia de la Escritura de la propiedad.
- 7) Planos de edificación aprobado por la Comuna. Deberá haber cumplimentado con la ley Provincial que regula los honorarios profesionales.
- 8) Certificado Comunal que acredite que el predio cuenta con los servicios prestados por el organismo local.
- 9) Certificado Comunal que indique que la propiedad se encuentra en una zona apta para el uso residencial y dista a más de 500 mts. Fuentes de perturbación ambiental.
- 10) Certificado Comunal que establezca que el terreno no es inundable.
- 11) Declaración jurada del solicitante expresando que no adeuda cuota de impuestos o servicios locales o provinciales.
- 12) Certificados de factibilidad de suministro de los servicios extendidos por los organismos prestatarios o en el caso de contar con el servicio, deberá presentar fotocopia de la boleta

del mismo.

- 13) Planos de las viviendas indicando la obra ejecutada. La superficie total de la unidad (existente más ampliación) no podrá superar los 65m² para la vivienda de 2 dormitorios y los 80m² para las viviendas de 3 dormitorios. Los planos deberán contar con las aprobaciones comunales, como así también haber cumplimentado con la ley Provincial correspondiente.
- 14) Computo y presupuesto de la obra a ejecutar firmado por el profesional designado, la autoridad comunal y el propietario.
- 15) Plan de trabajo con el correspondiente plan de inversiones firmado por el profesional designado, la autoridad comunal y el propietario.
- 16) Declaración jurada expresando que la vivienda a terminar o refaccionar es la única del grupo familiar.
- 17) Voluntad expresa de la Comuna de presentar a los 15 días de firmado la documental con la D.P.V.y.U, los respectivos contratos con los propietarios de los inmuebles. La Comuna gestionará el otorgamiento de la escritura hipotecaria en primer grado de privilegio a favor de la D.P.V.Y.U. Incluyendo la cláusula que permita la venta del crédito en forma que establece la LEY NACIONAL 24441/95 y planos, cómputo y especificaciones.
- 18) Adhesión a un plan de pago confeccionado por esta Repartición.
- 19) Designación de un profesional matriculado designado por la comuna.

ANEXO

REQUISITOS GENERALES: Las ampliaciones proyectadas deberán cumplir con todas y cada una de las exigencias estipuladas en la norma "estándares mínimos de calidad para vivienda de interés social" de la Subsecretaría de Desarrollo y Vivienda de la Nación"

MONTO FINANCIABLE. El monto máximo financiable se establecerá tomando como base el 70% del valor asignado al prototipo oficial cuyas características constructivas (terminaciones) más se asemejen a la ampliación y/o terminación proyectada. La obra a realizar deberá estar debidamente justificada mediante planos, cómputo y presupuesto detallados.

SUPERFICIES Y LOCALES. Al efecto de acceder al crédito, el solicitante deberá demostrar que el grupo familiar reúne las condiciones establecidas por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo para asignarle un incremento en la cantidad de dormitorios, o que las dimensiones de la cocina comedor no son adecuadas para la cantidad de integrantes de la familia. A partir de cuatro dormitorios, cuya ocupación debe acreditarse, se podrá financiar un segundo baño. Así también, se habilita la construcción de un lavadero.

El organismo no financiará porches, cocheras, garajes, quinchos, o galerías.

La superficie de las viviendas, considerando los locales proyectados, no podrá superar el 30% del metraje de los prototipos oficiales, según la cantidad de dormitorios que la componen. El garage o cochera será excluido de la superficie a tomar en cuenta.