



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

RESOLUCIÓN Nº 0325
SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional" 09 FEB 2021

VISTO:

El Expediente N° 15201-0208303-7 del registro del Sistema de Información de Expedientes (SIE);
y

CONSIDERANDO:

Que además resulta necesario establecer normas claras y precisas que reglamenten las relaciones entre la Administración y los adjudicatarios de las viviendas que se construyen y/o financien a través de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (D.P.V. y U.), especialmente en lo que respecta al procedimiento de adjudicación de las mismas y a su ocupación y a su uso por parte de ellos;

Que actualmente tales aspectos se encuentran regidos por la Resolución D.P.V. y U. N° 2198/2001 del 19/10/2001 que aprobó el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso (R.A.O. y U.);

Que más allá de sus muchas bondades, las modificaciones de diversas normas jurídicas acontecidas desde su emisión con impacto directo en los temas que dicha Resolución norma y las nuevas situaciones sociales, familiares y urbanas que desde entonces se han ido dando, tornan conveniente, por un lado, incluir las adaptaciones que, de hecho, se daban en la práctica y, por otro, evidenciar de mejor manera la repuesta que esta normativa da a estas últimas, especialmente a aquellas derivadas de violencia de género, de personas en condiciones de vulnerabilidad social y/o habitacional y de procesos de conurbación;

Que, así mismo, la incorporación a la gestión de las nuevas tecnologías de comunicación y la nueva modalidad implementada respecto al registro de aspirantes a las viviendas que construye y/o financia la D.P.V. y U. (antes Registro Único de Inscripción Permanente - R.U.I.P., ahora Registro Digital de Acceso a la Vivienda - R.D.A.V.) también abonan la conveniencia de modificar el R.A.O. y U.;

Que a tal efecto, se confeccionó un primer proyecto de modificación del R.A.O. y U. para luego remitirlo a las Direcciones Generales de "Servicio Social" y de "Control de Gestión y Administración de Propiedades", solicitándoseles que realizaran los aportes que estimaran corresponder en base a su dilatada experiencia en la aplicación de dicho reglamento, cosa que ambas Direcciones Generales hicieron con distintas modalidades, realizando valiosos aportes sobre el tema en trato;

Que también se hicieron encuentros remotos utilizando tecnología para videoconferencias, especialmente con personal de la Dirección General de Servicio Social que presta servicios en la Ciudad de Rosario, a través de las cuales también se recibieron importantes aportes al texto del reglamento en estudio;

Que en el proceso de compatibilización de los aportes recibidos, se decidió que el procedimiento-cronograma para la adjudicación actualmente establecido, atento a su carácter

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) 472-1552/54 - Santa Fe 1145 - Rosario
mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



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



//02

continúa **RESOLUCIÓN**

meramente procedimental susceptible de ser modificado con alguna frecuencia, se normará por Resolución específica, y que el listado de los "cupos de adjudicación" que se encuentran reglados por normas específicas y aquellos que responden a usos y costumbres pacíficamente aceptados, se agruparán en una sola norma, enumerándolos, reconociéndolos y/o aprobándolos, según el caso;

Que luego de todo ello, se remitió el texto así elaborado del Proyecto de Reglamento en trato a la Dirección General de Asuntos Jurídicos para su consideración y dictamen, luego de lo cual, y con la incorporación de las observaciones realizadas por dicha Dirección General, se culminó el proceso de confección del nuevo el Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso para su aprobación en esta oportunidad, debiéndose, por ende, derogar la Resolución D.P.V. y U. N° 2198/2001;

Que el Artículo 8° de la Ley Provincial N° 6690 otorga facultades suficientes al titular de la D.P.V. y U. para resolver sobre el tema en cuestión;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE LA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
RESUELVE:**

ARTÍCULO 1°: Apruébase el "REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN, OCUPACIÓN Y USO (R.A.O. y U.)" para las viviendas y/o los planes habitacionales construidos y/o financiados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (D.P.V. y U.)" que obra en el Anexo de la presente, el que forma parte integrante de la misma.-

ARTÍCULO 2°: El presente reglamento tendrá vigencia a partir del 15 de Marzo de 2021, derogándose desde esa fecha la Resolución D.P.V. y U. N° 2198/2001 emitida el 19/10/2001.-

ARTÍCULO 3°: Regístrese, publíquese 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





Nº 0325

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

ANEXO
REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN, OCUPACIÓN Y USO (R.A.O. y U.) PARA LAS VIVIENDAS Y/O LOS PLANES HABITACIONALES CONSTRUIDOS Y/O FINANCIADOS POR LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (D.P.V. y U.)

Título I
Disposiciones y Consideraciones Generales

ARTÍCULO 1°: El presente reglamento establece las disposiciones que regirán la adjudicación, la ocupación y el uso y los temas directamente relacionados con ellos de las unidades habitacionales construidas y/o financiadas con recursos provinciales y nacionales y con encuadre en las Leyes Nacionales Nros. 21.581 y 24.464 y Leyes Provinciales Nros. 6.690; 11.102 y 11.347 y/o que construya o financie la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (D.P.V. y U.).

ARTÍCULO 2°: El presente reglamento se aplicará en todos los aspectos de los planes y tendrá vigencia y regirá las relaciones de la D.P.V. y U. con los beneficiarios hasta el agotamiento de todos los contratos de los cuales emerjan derechos y obligaciones entre aquella y éstos.

Título II
Destinatarios de los Planes de Vivienda

ARTÍCULO 3°: Todas las operatorias son destinadas a grupos familiares.

- a) Se entiende por "grupo familiar" al núcleo estable de por lo menos dos personas convivientes, las que deberán estar unidas entre sí en matrimonio, en concubinato o en algunas de las instituciones reconocidas en la legislación nacional en la materia; o por vínculos consanguíneos en línea ascendente o descendente; o colateral en segundo grado.
- b) Cada grupo familiar podrá ser adjudicatario de una sola vivienda.
- c) Cada vivienda será asignada a un solo grupo familiar.
- d) Cada grupo familiar tendrá un titular y un cotitular. La existencia del cotitular no es obligatoria.
- e) Todos los trámites establecidos en la presente estarán en cabeza del titular y del cotitular, si lo hubiera.

ARTÍCULO 4°: Para ser considerado como aspirante a la adjudicación de las viviendas de un determinado plan ejecutado por la D.P.V. y U., el/los aspirantes/s deberá/n ser civilmente capaz/capaces y cumplimentar las siguientes condiciones:

- a) Ser argentino o extranjero naturalizado. La naturalización deberá haberse concretado, como mínimo, dos años antes de la inscripción al Registro Digital de Acceso a la Vivienda.
- b) Ser mayor de 18 años.
- c) Estar inscripto en el Registro Digital de Acceso a la Vivienda (R.D.A.V.) -Ex Registro Único de Inscripción Permanente (R.U.I.P.)-, o en el que en un futuro lo reemplace, según los mecanismos establecidos en la reglamentación vigente. Todo inscripto en el registro deberá actualizar sus datos con una periodicidad mínima anual.

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) 472-1552/54 - Santa Fe 1145 – Rosario
mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



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



Nº 0325

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

- d) Constituir un grupo familiar, según lo establecido en el Artículo 3°. En el caso de grupos familiares que no impliquen vínculos consanguíneos deberá acreditarse una convivencia permanente y efectiva. Dicha acreditación se realizará a través de la presentación de documentación fehaciente usual para tal fin.
- e) Residir o trabajar en la localidad de emplazamiento del Plan a adjudicar, por un período mínimo de dos años antes de la realización del sorteo de preselección, o, en su defecto, por el período menor que se establezca en acuerdo con la comuna o municipio de la localidad donde se ejecuta dicho plan. Cuando se tratare de Planes destinados a atender "Demanda General", se preverá un porcentaje de unidades habitacionales a sortear para atender la demanda de postulantes que residan o trabajen en las cercanías de la localidad dentro de un radio a definir en cada caso y que tengan intención de residir en la misma. La D.P.V. y U. evaluará y tendrá en cuenta las situaciones en que se verifique la intención de residencia en la localidad en función del área de influencia del domicilio laboral y de las derivadas de los procesos de conurbación.
- f) No poseer bienes patrimoniales cuya razonable realización le posibilite resolver el problema habitacional por otra vía.
- g) No ser propietarios de inmuebles destinados a viviendas, o de inmuebles realizables cuyo valor de plaza resulte equivalente al de la unidad que le correspondiere, a excepción de aquellos que se acredite como necesarios para la profesión, arte, oficio o actividad lucrativa del interesado.
- h) No haber sido adjudicatario y/o beneficiario de vivienda y/o préstamo para la vivienda propia - como titular y/o cotitular -, otorgado por entidades bancarias oficiales, organismos nacionales, provinciales y/o municipales dentro de los últimos diez (10) años a contar desde el inicio del proceso de inscripción al plan de que se trate, tanto sea para la inscripción inicial en el R.D.A.V. o de la actualización de la inscripción en el R.D.A.V. En el caso de los que hayan sido adjudicatarios de viviendas construidas por la D.P.V. y U. para poder participar nuevamente en un proceso de selección para la adjudicación de unidades habitacionales nuevas, deberán haber transcurrido un mínimo de diez (10) años luego de la presentación en la D.P.V. y U. de la solicitud formal de cese de la relación contractual. Los ocupantes de hecho/irregulares/intrusos según la legislación aplicable de viviendas construidas por la D.P.V. y U., que la habitaran en forma exclusiva y en donde la ocupación se hubiera dado de manera pacífica y sin que se hubiera generado conflicto alguno y que solicitaren ser adjudicatarios de viviendas nuevas, serán evaluados particularmente por el Área Social dando prioridad a la regularización de la vivienda que ocupan por sobre la adjudicación de una vivienda nueva. La D.P.V. y U. evaluará las condiciones particulares de cada caso según documentación que adjunten los solicitantes.
- i) Poseer los integrantes del grupo familiar ingresos estables y demostrables por un período mínimo de seis (6) meses y en un monto promedio que se ubique dentro del rango de los importes mínimo y máximos que se establezcan para cada operatoria y/o plan.
- j) No tener causas pendientes con la justicia penal que contraríen normas de moralidad y buenas costumbres, ni tener antecedentes penales dentro de los últimos dos (2) años a

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) 472-1552/54 - Santa Fe 1145 - Rosario
mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años

construyendo hogares
concretando sueños



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

- contar desde el inicio del proceso de inscripción al plan de que se trate, tanto sea para la inscripción inicial en el R.D.A.V. o de la actualización de la inscripción en el R.D.A.V.
- k) No revestir el carácter de deudores alimentarios según constancia extendida por organismo competente.
 - l) No poseer causas por concurso o quiebra según constancia extendida por organismo competente.
 - m) Satisfacer la solicitud y documentación exigidas dentro del término establecido. Dicha solicitud contendrá los datos que se requieran respecto del grupo familiar, los que permitirán evaluar las situaciones previstas en el presente reglamento.
 - n) Declarar expresamente que acepta y aceptará todas las condiciones del presente reglamento.
 - o) Comprometerse a firmar todos los documentos usuales para las adjudicaciones establecidas por la D.P.V. y U.
 - p) Autorizar a la D.P.V. y U. a proceder al descuento automático de la cuota de amortización de la vivienda por planilla de sueldo, o por débito de cuenta bancaria a través de la Clave Bancaria Uniforme (CBU), o por cualquier otro medio que la D.P.V. y U. disponga, en el caso de concretarse la adjudicación de la unidad habitacional. Esta autorización deberá hacerse incluso si, a ese momento, no trabajara en relación de dependencia. La autorización deberá incluir a todos los miembros del grupo familiar que se consideren al momento del análisis de la capacidad económica para acceder a la vivienda.

ARTÍCULO 5º: La acreditación de las condiciones establecidas en el artículo precedente deberá ser cumplimentada mediante las certificaciones pertinentes.

ARTÍCULO 6º: Los datos aportados en la solicitud deberán ser veraces, suficientes y completos y serán utilizados por la D.P.V. y U. sólo para el objeto para el que fueron aportados y para los temas relacionados con el mismo. La comprobación de falsedad de dichos datos u ocultamiento total o parcial de alguno de ellos, facultará la D.P.V. y U. a proceder a:

- a) establecer la no aptitud del titular y del cotitular, si lo hubiere, y de su grupo familiar desde el inicio de la gestión hasta la adjudicación de la vivienda y/o plan.
- b) establecer la no aptitud del titular y cotitular, si lo hubiere, y de todos los integrantes de su grupo familiar por un plazo de cinco (5) años a partir de la fecha en que hubieren presentado la documentación que resultara falsa o que se hubiere detectado el ocultamiento.

Si la falsedad y/u ocultamiento se comprobara una vez adjudicada la vivienda y la información falsa y/u ocultada hubiere servido de base para la selección y adjudicación del aspirante y de su grupo familiar, acarreará la inmediata desadjudicación por la inmediata nulidad/caducidad de los contratos y/o cualquier otro documento suscripto pudiendo, incluso, tornar exigibles los saldos de deuda correspondientes y/o proceder a la ejecución de la hipoteca que estuviere constituida.

ARTÍCULO 7º: Los aspirantes solteros que manifiesten su voluntad de contraer matrimonio o constituir grupo familiar en los términos establecidos en el Artículo 3º de la presente, podrán inscribirse en las operatorias y/o planes sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Presentar toda la documentación usualmente exigida conjuntamente, como titular y cotitular.
- b) Presentar todos los datos personales y manifestación de bienes de ambos debidamente acreditados.





Nº 0325

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

- c) Declarar el compromiso de contraer matrimonio o constituir grupo familiar en los términos establecidos en el Artículo 3° de la presente en el caso de resultar adjudicatarios y antes de la firma el contrato y/o documento respectivo. Para este caso, y atendiendo a la excepcionalidad de la situación reglamentada en el presente Artículo, no se considerará cumplido este compromiso con el concubinato del titular y cotitular.

ARTÍCULO 8º: Cuando existan razones que lo ameriten, especialmente cuando se tienda a la protección de personas con discapacidad, problemas de salud críticos y/o personas en condiciones de vulnerabilidad socio-habitacional, y en carácter excepcional, se podrán adjudicar y/o reasignar unidades habitacionales en comodato, locación o compraventa construidas o financiadas por la D.P.V. y U. a instituciones públicas y/o privadas que las solicitaren formalmente, para que se constituyan como "viviendas asistidas". La D.P.V. y U., a través de su Área Social, verificará cada dos años el funcionamiento y cumplimiento del fin para el cual fueron entregadas. En el caso de detectar algún incumplimiento o desviación del fin para el cual fueron solicitadas las viviendas, se rescindirán los contratos vinculantes.

Título III De los cupos

ARTÍCULO 9º: En todo Plan de viviendas construido y/o financiado por la D.P.V. y U., se respetarán los "cupos" fijados por la normativa vigente para la adjudicación del mismo.

Título IV De la Adjudicación

ARTÍCULO 10º: Con la debida anticipación a la culminación del Plan de viviendas que estuviera en ejecución, la D.P.V. y U. abrirá por un plazo que resulte suficiente, la inscripción y/o actualización de aspirantes al mismo, dando debida publicidad de tal circunstancia. Cerrada la Inscripción de aspirantes a dicho plan, la D.P.V. y U., a través de su Área Social, procederá al estudio y selección los mismos.

ARTÍCULO 11º: Se considerarán todas las solicitudes que hayan cumplimentado las condiciones básicas enumeradas en Artículo 4° y la adjudicación se llevará a cabo de la siguiente forma:

- a) Las unidades se adjudicarán en compraventa de acuerdo a las condiciones, requisitos y/o modalidades establecidos en el presente reglamento.
- b) La D.P.V. y U. podrá evaluar excepciones a lo establecido en el inciso precedente y entregar viviendas en Comodato o Locación o convertir viviendas entregadas en Compraventa en viviendas entregadas en Comodato o Locación, en los siguientes casos:
 - cuando la situación socio-económica del adjudicatario sea tal que no pueda continuar con el pago de las cuotas de amortización. En este caso, se extinguirán todos los derechos y acciones de la compraventa que los adjudicatarios hubieren suscripto, considerándose lo pagado hasta ese momento como valor locativo. Si luego de ello, se retornara a la condición de compraventa, se considerará como valor de la unidad el saldo obtenido siempre y cuando se haya abonado un mínimo de tres años, y se fijará la financiación correspondiente.

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) 472-1552/54 - Santa Fe 1145 - Rosario

mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar

mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años

construyendo hogares
concretando sueños



Nº 0325

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

- Las viviendas incluidas en las prescripciones del Artículo 8° del presente.

ARTÍCULO 12°: La titularidad de la adjudicación corresponderá únicamente a los miembros del grupo conviviente que figuren como titular y/o cotitular. La D.P.V. y U. podrá considerar los ingresos de todos los integrantes del grupo familiar dentro del proceso de análisis previo a la adjudicación, en orden a asegurar razonablemente la posibilidad cierta de afrontar la amortización de la vivienda a la cual aspiran por parte del grupo familiar en su conjunto aplicando. Para este caso se considerará, en relación a las obligaciones contractuales que se asumen, que el setenta y cinco por ciento (75 %) del importe del ingreso mínimo establecido para cada plan deberá ser cubierto por los ingresos del titular y del cotitular, si lo hubiera, pudiendo cubrirse el veinticinco por ciento (25 %) restante con los ingresos de los demás miembros del grupo familiar.

ARTÍCULO 13°: La D.P.V. y U., sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 11° de la presente, podrá asignar viviendas en Comodato en los siguientes casos:

- a) Familias cuyo/s titular/es sea jubilado mayor de 65 años y carezca de suficiente capacidad de pago conforme al apartado b) del Artículo 11°, siempre que no posean los ingresos suficientes como para encuadrar la asignación mediante boleto de compraventa.
- b) Familias en las que alguno de sus miembros presente alguna discapacidad física o mental, siempre que no posean los ingresos suficientes como para encuadrar la asignación mediante boleto de compraventa.
- c) Situaciones previstas en el Artículo 8° del presente.

ARTÍCULO 14°: Las asignaciones de viviendas en Comodato no superarán el diez por ciento (10%) de las unidades ejecutadas en cada plan y/o programa.

ARTÍCULO 15°: Los contratos de comodatos se celebrarán por plazos no mayores de cuatro (4) años renovables durante tres períodos, mientras se mantengan las condiciones que originaron el mismo. A tales fines, a la finalización de cada período, el beneficiario deberá presentar nueva declaración jurada quedando la D.P.V. y U. facultada para constatar el mantenimiento de las circunstancias que originaron el mismo.

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

ARTÍCULO 16°: El comodatario se sujetará, mediante la instrumentación formal pertinente, a las obligaciones y derechos que prevé la legislación de fondo aplicable en la materia y deberá cumplimentar las obligaciones que en relación a la entrega de la unidad, su uso, ocupación y deberes comunitarios que se expresan en los títulos correspondientes del presente Reglamento, excepto los que se refieran a las modalidades de adjudicación en compraventa y/o en locación. Especialmente, quedan dentro de las obligaciones y gastos a afrontar por el comodatario las originadas en lo dispuesto por la legislación de fondo respecto de la Propiedad Horizontal, en el caso de unidades sujetas a dicho régimen y los importes derivados de seguros contra incendio, gastos administrativos y aportes especiales todos ellos debidamente reglamentados.

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) 472-1552/54 - Santa Fe 1145 – Rosario
mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



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



Nº 0325

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

ARTÍCULO 17°: En la asignación en comodato no existirá transferencia de los derechos y obligaciones del contrato, por lo que en caso de fallecimiento del comodatario, la D.P.V. y U. analizará la situación del grupo conviviente a efectos de otorgar continuidad al beneficio o asignará la unidad a un nuevo interesado por ésta escogido, de acuerdo a las previsiones de este reglamento.

ARTÍCULO 18°: En los casos de los planes habitacionales destinados a atender la Demanda General de viviendas, la selección de los adjudicatarios y de sus suplentes se efectuará por sorteo público entre los grupos solicitantes que se hubieran inscriptos en la localidad del plan de que se tratare y que reunieran los requisitos básicos de admisión consignados en el Artículo 4° del presente Reglamento, según las pautas que para cada plan habitacional establezca la D.P.V. y U. en materia de ingresos económicos del grupo familiar, integración familiar y residencia y respetando los cupos reglamentados.

ARTÍCULO 19°: Para los planes habitacionales destinados a atender "Demanda General" de viviendas, se seguirá el procedimiento que esta D.P.V. y U. apruebe por resolución a tal fin.

ARTÍCULO 20°: El proceso de inscripción dará como resultado un Padrón Definitivo de los grupos familiares aptos para participar del sorteo del Plan de que se trate, al que se le dará debida difusión. El sorteo se realizará ante escribano público y empleando los mecanismos que se consideren necesarios para garantizar la transparencia del mismo. Sus resultados serán debidamente difundidos.

ARTÍCULO 21°: Las viviendas de cada plan habitacional se sortearán en igual cantidad de titulares y suplentes, respetando los cupos reglamentados vigentes y sus modalidades previstos en el Artículo 9° y, de corresponder, lo dispuesto en la Artículo 8°.
Los titulares mantendrán su condición de tales mientras cumplan los requisitos establecidos, especialmente respecto a la obligación de ocupar la vivienda establecida en el Artículo 38° del presente. La nómina de suplentes surgida del sorteo respectivo tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la resolución de adjudicación, debiendo respetarse en caso de vacantes o renunciadas.

ARTÍCULO 22°: Los sorteos se podrán hacer según dos modalidades:

- a) Sorteo en forma general de las unidades del plan, sin especificar a qué vivienda corresponde, especificando solo el prototipo y el número de dormitorios de la unidad a adjudicar. En este caso, la determinación de la vivienda en concreto a adjudicar se podrá realizar por estudio y análisis del Área Social o por sorteo de ubicación posterior.
- b) Sorteo de vivienda y ubicación para cada adjudicatario, todo en un solo momento.

Título V Entrega de viviendas

ARTÍCULO 23°: Una vez definidas las ubicaciones de quienes resultaron adjudicatarios, y determinado el valor de las unidades habitacionales, se elaborará y firmará la Resolución de Adjudicación correspondiente. Comunicada que fuera, se procederá a la suscripción de los boletos de compraventa y/o de documentos vinculantes.

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) 472-1552/54 - Santa Fe 1145 – Rosario
mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años

construyendo hogares
concretando sueños



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

Si existiera urgencia en la habilitación de las unidades, estas podrán ser entregadas mediante la suscripción de Acta de Tenencia Precaria, debiéndose regularizar luego la ocupación con algunas de las formas de adjudicación previstas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 24°: Los adjudicatarios podrán hacer permuta de las unidades que les hubiere correspondido en el sorteo, dentro de los dos (2) días hábiles posteriores a dicho acto. La manifestación deberá ser presentada por ambos interesados, por escrito, con firmas certificadas, ante la D.P.V. y U.

ARTÍCULO 25°: En el caso de existir viviendas de la D.P.V. y U. deshabitadas o vacantes dentro de los 5 años de su adjudicación original, la propuesta de cobertura se realizará respetando la nómina de suplentes del sorteo del plan al que pertenecieran. Si las viviendas recuperadas tuvieran una antigüedad mayor de adjudicadas, la propuesta de cobertura se hará teniendo en cuenta los casos previstos en el Artículo 8°, las necesidades de relocalizaciones en el caso de que existieran, o las demandas habitacionales receptadas por la D.P.V. y U. de familias en condiciones de vulnerabilidad socio-habitacional y/o en las que alguno de sus miembros presente discapacidad y/o problemas de salud críticos. En estos últimos casos la propuesta se realizará con la participación de las áreas pertinentes, respetando los requisitos previstos en este Reglamento, teniendo en cuenta el estado de la vivienda recuperada a ese momento y los lineamientos generales reglamentados para el recupero de viviendas.

Título VI
Sistema Financiero

ARTÍCULO 26°: A los efectos de determinar el valor de las viviendas, se computarán los conceptos incluidos en la certificación de obras, incluidos honorarios profesionales y demás gastos específicos y los valores de redes e instalaciones de servicios de uso exclusivo de cada barrio o conjuntos de viviendas, más el valor de la tierra según cada caso, calculados de acuerdo a la normativa vigente.

ARTÍCULO 27°: Los beneficiarios pagarán la totalidad del valor determinado, en cuotas mensuales, a partir de la suscripción de los contratos y/o conforme las características de las operatorias. Para el caso de adjudicación de la unidad en locación; el valor de la misma se obtendrá de la aplicación de un porcentaje sobre el valor de la unidad determinado según lo establecido en el Artículo 26° del presente.

ARTÍCULO 28°: Hasta tanto no se determine el valor definitivo de la unidad adjudicada, los pagos que realice el beneficiario se computarán a cuenta del monto resultante.

ARTÍCULO 29°: Los pagos se realizarán por la modalidad que establezca la D.P.V. y U. al respecto y en el lugar que se designe a tales efectos. No se aceptarán pagos parciales de los servicios financieros mensuales y en caso de producirse, serán imputados de acuerdo a lo que determine la D.P.V. y U.

ARTÍCULO 30°: Los adjudicatarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a anticipar parte de su deuda o cancelarla.

ARTÍCULO 31°: Los adjudicatarios deberán pagar el "seguro contra incendios" que prevea la D.P.V. y U. sobre la unidad habitacional por el valor de reposición de las construcciones, hasta la cancelación del

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) 472-1352/54 - Santa Fe 1145 – Rosario

mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar

mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años

construyendo hogares
concretando sueños



N° 0325

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

inmueble, mediante el cobro de una cuota mensual cuyo importe será determinado por la D.P.V. y U. según la reglamentación que emita a tal efecto y se incorporará a los recibos de pago de cuotas de amortización, de locación o de comodato.

ARTÍCULO 32º: Los adjudicatarios deberán pagar los Gastos Administrativos que prevea la D.P.V. y U. mediante el cobro de una cuota mensual cuyo importe será determinado por la D.P.V. y U. según la reglamentación que emita a tal efecto y se incorporará a los recibos de pago de cuotas de amortización, de locación y de comodato.

ARTÍCULO 33º: Los adjudicatarios deberán pagar los aportes especiales para la atención de grupos familiares inscriptos en el R.D.A.V. que prevea la D.P.V. y U., mediante el cobro de una cuota mensual cuyo importe será determinado por la D.P.V. y U. según la reglamentación que emita a tal efecto y se incorporará a los recibos de pago de cuotas de amortización, de locación y de comodato.

ARTÍCULO 34º: El incumplimiento de pago de las cuotas de los servicios financieros devengará un interés punitivo mensual sobre las amortizaciones no abonadas en término. La falta de pago acumulada de tres cuotas alternadas y/o consecutivas, previa intimación de pago a los titulares de la deuda por medio de los procedimientos establecidos en la norma que rija las actuaciones administrativas y con expresos apercibimientos reglamentarios, será causal de desadjudicación y posterior desalojo cuando no estuviere realizada la escritura traslativa de dominio, por aplicación del Artículo 27º de la Ley Nacional N° 21.581, y de iniciación de la demanda por el cobro de la deuda.

ARTÍCULO 35º: Después de escriturada la vivienda y constituida la hipoteca, la falta de pago de tres cuotas alternadas y/o consecutivas en los términos del artículo precedente, dará lugar a la ejecución de la hipoteca, si el deudor no optare por abonar totalmente su deuda.

ARTÍCULO 36º: Si con posterioridad a la entrega de la vivienda y antes de la escrituración, el adjudicatario se hiciera pasible de la sanción que consiste en la desadjudicación o asimismo si desistiere, los períodos abonados durante el tiempo de la ocupación serán considerados como valor locativo por el uso.

ARTÍCULO 37º: La cancelación de la hipoteca sólo se dará con el pago completo del saldo de deuda el que será calculado por las áreas competentes en la materia o reintegrando la vivienda al organismo vendedor.

Título VII Régimen de Ocupación y Uso

ARTÍCULO 38º: La vivienda deberá ser ocupada en forma efectiva en el plazo de treinta (30) días corridos desde la entrega de llaves. Este término sólo podrá ser modificado por causas graves debidamente fundadas y expuestas formalmente por el interesado con suficiente antelación, pero será causal de desadjudicación si no se cumplimentare.

ARTÍCULO 39º: La vivienda será destinada exclusivamente para casa-habitación del grupo familiar adjudicatario los que no podrán:

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) 472-1552/54 - Santa Fe 1145 – Rosario
mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



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



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

- a) ejercer acto alguno de disponibilidad sobre el mismo dentro de los 5 años luego de su adjudicación. Posteriormente de ese plazo, sólo lo podrán hacer con autorización expresa y previa de la D.P.V. y U.
- b) afectar el inmueble a un uso distinto de casa-habitación.

Por tales motivos, les queda expresamente prohibido, mientras dure el plazo contractual cualquiera sea el carácter de la prestación:

1. Arrendar o subarrendar total o parcialmente la unidad.
2. Transferir o ceder por cualquier título sus derechos y obligaciones a terceros.
3. Utilizar la vivienda para usos comerciales o industriales.
4. Dejar de habitar el inmueble.
5. Permitir la residencia exclusiva de personas ajenas al grupo familiar adjudicatario.
6. Hacer uso de la vivienda para fines reñidos con la moral y las buenas costumbres.
7. Facilitar y/o ocupar y/o intrusonar por sí o por terceros bienes públicos y/o de la D.P.V. y U. que no pertenecieran a la unidad adjudicada en beneficio propio o de terceros.

ARTÍCULO 40º: El o los adjudicatarios, durante el período contractual, no podrán alterar la estructura de la vivienda ni su estilo arquitectónico, debiendo mantenerla en perfectas condiciones de higiene y conservación, estando a su exclusivo cargo los trabajos que ello demande. Tratándose de mejoras, éstas correrán por cuenta del adjudicatario, quien previamente deberá requerir ante el Municipio y/o Comuna local la autorización pertinente con la intervención de un profesional habilitado. Ante cualquier eventualidad la D.P.V. y U. no reconocerá ningún valor por estas mejoras.

ARTÍCULO 41º: Cuando el adjudicatario resulte culpable de dolo, fraude o grave negligencia o no cumpla cualquiera de las obligaciones estipuladas se hará pasible, según la naturaleza del caso:

- a) Intimación de volver las cosas al estado anterior al incumplimiento, en un término que se otorgará al efecto.
- b) Rescisión lisa y llana del contrato sin necesidad de requerimiento judicial o extra-judicial alguno exigiéndose el inmediato desalojo, como así también el resarcimiento de los daños y perjuicios irrogados en cualquiera de los casos.

Especial celeridad y severidad se tendrá en la sustanciación del proceso de desadjudicación, cuando las denuncias recibidas en la D.P.V. y U. y/o en las constataciones de oficio que esta pudiera hacer a través de sus dependencias internas, involucren situaciones de violencia de género en cualquiera de sus modalidades y/o de narcotráfico, en cualquiera de sus modalidades o escala.

También se tendrá similar criterio cuando se constate que el adjudicatario facilite y/o ocupe y/o intrusione por sí o por terceros, en beneficio propio o de terceros, bienes públicos y/o de la D.P.V. y U. que no pertenecieran a la unidad adjudicada.

ARTÍCULO 42º: La D.P.V. y U. podrá autorizar la permuta de viviendas entre adjudicatarios, previo estudio de las condiciones y causales y no existiendo deuda por cuotas de ninguna de las viviendas y por ningún concepto vinculado con el organismo, conforme a los recaudos legales pertinentes. Expresado formalmente el acuerdo de los permutantes, la D.P.V. y U. resultará ajena al estado en que se encuentre una u otra unidad.

ARTÍCULO 43º: Si el adjudicatario pierde su interés en la vivienda antes de los cinco (5) años de ocupación y previo a la escrituración de la misma, deberá renunciar formalmente al beneficio y devolver las llaves de la unidad libre de ocupantes, en cuyo caso la D.P.V. y U. dejará sin efecto la adjudicación y

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) 472-1552/54 - Santa Fe 1145 - Rosario
mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar
mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



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



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

rescindirá el contrato suscripto. En cuanto a las cuotas abonadas y estado de la vivienda, regirá lo establecido en los Artículos 36° y 45° del presente.

ARTÍCULO 44°: La D.P.V. y U. podrá autorizar la transferencia de unidades, previo a la escrituración de la misma, bajo las siguientes condiciones:

- a) El adjudicatario que desee transferir su unidad deberá haber ocupado la vivienda en forma efectiva e ininterrumpida durante los cinco (5) años inmediatos anteriores desde la fecha de presentación de la solicitud de transferencia y estar al día en el pago de las cuotas de amortización.
- b) El adjudicatario deberá proponer un interesado en la vivienda, reservándose la D.P.V. y U. el derecho de admitir o no al mismo, para lo cual efectuará los estudios de rigor a fin de comprobar si reúne las exigencias de la presente reglamentación y determinará las condiciones del nuevo contrato.

ARTÍCULO 45°: En los casos de desistimiento o desadjudicación previstos en este reglamento, las viviendas serán reintegradas en buenas condiciones de conservación y uso, lo que será constatado por el personal técnico mediante una inspección de la que levantará acta, en el día y hora que se indique al adjudicatario.

Las reparaciones que no se hubieren realizado serán evaluadas para ser exigidas por vía judicial al adjudicatario, no existiendo obligación de parte de la D.P.V. y U. de reconocer el valor de mejoras introducidas en el inmueble.

ARTÍCULO 46°: La D.P.V. y U. se reserva la facultad de inspeccionar la vivienda cuando lo estime necesario y conveniente.

ARTÍCULO 47°: En caso de fallecimiento o abandono del adjudicatario principal mientras no se haya perfeccionado la transferencia de dominio por medio de la escrituración respectiva se procederá:

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

ARTÍCULO 48°: Los adjudicatarios de las viviendas deberán observar, además de las disposiciones establecidas en la presente reglamentación, las que particularmente se dicten en relación al uso, conservación y estética de las viviendas, de los bienes de uso y de propiedad común, tanto por la D.P.V. y U. como por la autoridad que se constituya en las unidades comprendidas dentro del Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo a lo establecido en el Artículo 50° del presente reglamento.

ARTÍCULO 49°: A partir de la ocupación de la vivienda estarán a cargo del adjudicatario todos los impuestos, tasas, contribución de mejoras y todo otro gravamen que correspondiera al inmueble, ya sean nacionales, provinciales o municipales, como así también las expensas de las unidades comprendidas dentro del Régimen de Propiedad Horizontal. También estarán a su cargo el debido y necesario mantenimiento de las viviendas y de los lugares de uso común.

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) 472-1552/54 - Santa Fe 1145 - Rosario

mesadeentradas_dpvyusfe@santafe.gov.ar

mesadeentradas_dpvyuros@santafe.gov.ar



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años

construyendo hogares
concretando sueños



ARTÍCULO 50°: La administración de las viviendas comprendidas en el Régimen de Propiedad Horizontal será afrontada por los adjudicatarios y/o propietarios, conforme las disposiciones de la legislación de fondo en la materia. Mientras no se hallen constituidos los consorcios respectivos, la administración estará también a cargo de los adjudicatarios, propietarios, locatarios y comodatarios, que a tal efecto deberán constituir consejos de administración con facultades suficientes para actuar en el sentido indicado.

ARTÍCULO 51°: Ante presentaciones que pudieran realizar adjudicatarios con la debida representación y legitimación para hacerlas, la D.P.V. y U. podrá, previo estudio del caso y luego del debido análisis de los antecedentes y documentación presentados, y en forma restrictiva, autorizar la excepción de alguna de las situaciones previstas en los artículos anteriores. Será responsabilidad y obligación de los adjudicatarios, solicitar los correspondientes permisos y excepciones antes que se produjera el eventual incumplimiento.

Título VIII Escrituración de las Viviendas

ARTÍCULO 52°: Las viviendas que se asignen en venta podrán escriturarse luego de transcurridos cinco (5) años de adjudicadas a favor de sus adjudicatarios. La escritura traslativa de dominio se hará por la vía que disponga la D.P.V. y U., pudiendo el o los adjudicatarios optar por la intervención de un Escribano designado por él o ellos, en cuyo caso, todos los gastos que demande la escrituración del inmueble correrán por su cuenta y cargo exclusivo. La escrituración de transferencia de dominio incluirá la garantía hipotecaria sobre el inmueble en primer grado de privilegio a favor de la D.P.V. y U. por el valor de la unidad, si esta no hubiera sido cancelada.

ARTÍCULO 53°: En el caso de que un adjudicatario desee transferir su vivienda, deberá previamente cancelar la hipoteca que gravare el inmueble a favor de la D.P.V. y U. Si no le fuere posible la cancelación de la deuda, deberá proponer el interesado en la vivienda a fin de que la D.P.V. y U., autorice la transferencia, debiendo estar al día con el pago de las cuotas emitidas a la fecha de concreción de la misma.

El nuevo adjudicatario deberá reunir los requisitos reglamentarios. La Escritura de transferencia de dominio con toma a cargo de la hipoteca, se efectuará según lo establecido en el artículo anterior, siendo la gestión y los gastos a cargo y costo del adjudicatario.

Será de aplicación los criterios establecidos en el Artículo 44° del presente reglamento.

ARTÍCULO 54°: Si el adjudicatario transfiriera su vivienda omitiendo lo dispuesto en los artículos precedentes, la D.P.V. y U. estará facultada a ejecutar la hipoteca sin más trámite, contra el o los ocupantes.

ARTÍCULO 55°: Una vez cancelada la deuda y dictada la resolución que la apruebe, el o los adjudicatarios tendrán a su cargo la cancelación de la hipoteca acto que se llevara a cabo por ante un escribano designado por los particulares, a su costo.

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) 472-1552/54 - 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



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

Nº 0325

ARTÍCULO 56°: La D.P.V. y U. podrá transferir el crédito que surge de las hipotecas constituidas a su favor.

Título IX
DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 57°: Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por la D.P.V. y U., previa intervención de las áreas que correspondieren en función de sus competencias.

ARTÍCULO 58°: El presente reglamento es de aplicación para la totalidad de las unidades ya construidas y para las que se construyan a través de las distintas operatorias que implemente la D.P.V. y U. a partir de su vigencia.

