
REGLAMENTO DE VIVIENDA

ANEXO I- DECRETO N° 2110

Artículo 1º- A los fines de la ejecución del Programa Municipal de Viviendas en el Distrito de Coronel Dorrego y del cumplimiento del objeto social que el mismo contempla, el **Ente Municipal de Viviendas**, será el órgano encargado de realizar la inscripción de aspirantes para cada una de las modalidades, adjudicar, dirigir, supervisar y controlar la autoconstrucción / construcción de viviendas, destinadas a brindar respuesta a las necesidades habitacionales de los vecinos del Partido.

Artículo 2º- Tendrán derecho a participar del Programa Municipal de Vivienda impulsado por la Ordenanza Municipal N° 3136/11, todos los vecinos del Partido de Coronel Dorrego, que requieran una vivienda para ser habitada por ellos y su grupo familiar, debiendo en todos los casos tratarse de vivienda única, uso propio y ocupación con carácter de permanente y cumplimentar los requisitos enunciados en el Art. 7 del presente reglamento.-

Artículo 3º- La inscripción de los aspirantes se realizará toda vez que el Ente lo considere necesario, y con el espíritu de concretar al menos diez (10) viviendas por año.

Artículo 4º: LA INSCRIPCION se deberá efectuar bajo los requisitos establecidos en la presente reglamentación y en las disposiciones complementarias que a los efectos del programa se dicten. En el momento de la inscripción los postulantes serán informados fehacientemente del Programa de viviendas e incorporados al proceso de evaluación, preselección y adjudicación, impulsado por el Ente Municipal de Viviendas.-

Artículo 5º: Serán **requisitos** para inscribirse en el Registro Abierto Único Anual de Aspirantes al Programa de Viviendas en el Distrito de Coronel Dorrego, los siguientes:

a) Completar formulario de declaración jurada, con datos personales del aspirante.- (Apellido y nombre de postulantes, beneficiarios, y miembros del grupo familiar que integran el núcleo conviviente del aspirante; número y tipo de documento de identidad; edad; sexo; estado civil; vínculos de parentesco y conyugales; ingresos del aspirante y grupo conviviente.

La edad del aspirante no podrá superar los sesenta (60) años.-

b) Constituir un grupo familiar, entendiéndose como tal al grupo estable de personas convivientes en el que por lo menos dos (2) de los que componen están unidos entre sí por lazos legales de matrimonio o unión de hecho (concubinato) acreditada mediante información sumaria o consanguinidad en línea descendente.-

c) Poseer documento nacional de identidad expedido por el Registro Nacional de las Personas.-

d) Acreditar un mínimo de cinco (5) años de residencia en el Partido de Coronel Dorrego, inmediatamente anteriores a la fecha de la inscripción, mediante Libreta de Enrolamiento o Libreta Cívica o Documento Nacional de Identidad.-

e) Presentar declaración jurada manifestando que ningún miembro del grupo familiar ha sido adjudicatario o beneficiario de una vivienda a través de Planes Oficiales o de asistencia financiera o subsidios para adquirirla o construirla; que carece de vivienda propia y que se destinará la misma a vivienda familiar, de uso propio y ocupación permanente, comprometiéndose a no enajenarla, arrendarla o transferir o gravar total o parcialmente ya sea a título oneroso o gratuito por un lapso de 5 (cinco) años y a cumplir con las obligaciones fiscales que graven el inmueble.-

- f) Presentar documentación relacionada a los ingresos del aspirante y su grupo familiar, la que podrá consistir en: a) Declaración Jurada de Ingresos Brutos; b) Certificación expedida por Contador Público Matriculado intervenida por Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires; c) Comprobante de Inscripción ante AFIP (indicando categorización); y/o d) Recibo de Sueldo. A los efectos de evaluar su capacidad de pago, se establece que el aspirante no perciba una remuneración superior a la suma de pesos equivalentes al valor de cuatro (4) sueldos mínimos de empleado municipal, categoría 2, con una carga horaria de treinta y cinco (35) horas semanales. Asimismo se dispone que el importe de la cuota a abonar no deberá superar el cuarenta por ciento (40 %) de los ingresos del aspirante y su grupo familiar.-
- g) Para la modalidad de sistema de construcción por administración en terrenos de propiedad de los beneficiarios y sistema de autoconstrucción en terrenos de propiedad de los beneficiarios, se deberá presentar copia fotoduplicada de título de propiedad inmueble inscripto a nombre del solicitante, por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.
- h).- Optar por alguna de las modalidades establecidas en el Art. 4 y considerandos de la Ordenanza Municipal N° 3136/11., y que sea propuesta específicamente en el llamado a inscripción.
- i) Someterse a la realización de una “Encuesta Socio ambiental” por parte del personal dependiente de la Dirección de Desarrollo Social Municipal.-
- j) Los beneficiarios del programa autoconstrucción en terreno propio, deberán poseer conocimiento técnicos en obras debidamente acreditados ante el Ente.
- k) Libre Deuda del peticionante por tasas o contribuciones y/o similares emitido por la Dirección de Hacienda y Libre Deuda por Infracciones de cualquier tipo de faltas Municipales emitido por el Dirección de Inspección. En su defecto, se le dará curso al trámite si se encontrare instrumentado un compromiso de pago de conformidad con Ordenanza vigente.

Artículo 6º: Al cerrar la inscripción de la veracidad de los datos consignados en la declaración jurada de inscripción será verificada a través de visitas sociales por parte del personal dependiente de la Dirección de Desarrollo Social y solicitud de informes a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), Oficina de Catastro Municipal, Registro de la Propiedad, o cualquier otra repartición Municipal, Provincial o Nacional. Toda Repartición Municipal que intervenga en estos trámites, informará los respectivos requerimientos de datos dentro de los cinco (5) días de recibida la solicitud.

Artículo 7º: La comprobación de falseamiento de datos en la declaración jurada de inscripción, será causal de la baja automática del aspirante o beneficiario del préstamo para la construcción / autoconstrucción de la vivienda. La Municipalidad notificará, en forma fehaciente, la causa de la baja en el domicilio constituido en indicado en la declaración jurada de inscripción. Dentro de los tres (3) días de notificado, el postulante podrá presentar descargo y la Municipalidad resolverá dentro de los diez (10) días de la recepción del mismo.

Artículo 8º: Los datos de los aspirantes, que cumplan con los requisitos una vez verificados los datos de las declaraciones de inscripción, se exhibirán durante diez (10) días en la Dirección de Obras Públicas y Departamento de Viviendas de la Municipalidad de Coronel Dorrego, plazo durante el que permanecerá abierto el Registro Público para la realización de impugnaciones, cuya vigencia y lugar de exhibición se anunciará a través de los medios de comunicación locales.-

Artículo 9º: El Registro Público de Impugnación, para la recepción de las impugnaciones al listado de aspirantes, se habilitará mediante un libro foliado exclusivamente a ese efecto y las presentaciones deberán estar firmadas por el denunciante, con expresa mención del nombre y apellido, tipo y número de documento, ocupación y domicilio.- El Ente Municipal de Viviendas resolverá las

impugnaciones dentro de los diez días (10) corridos, a contar desde la fecha de cierre del Registro Público de Oposición.-

Artículo 10°: Cumplidos los plazos y requisitos fijados por los artículos precedentes, se conformará, con los inscriptos habilitados, el Listado Oficial Definitivo de aspirantes preseleccionados que se incluirán con la finalidad de establecer el orden para la adjudicación del préstamo a los beneficiarios, de acuerdo a las condiciones y requisitos de cada una de las operatorias vigentes.-

Artículo 11°: A tal fin, el Ente Municipal de Viviendas, establecerá un sistema de puntuación y sorteo de Aspirantes del Programa de Viviendas en el Partido de Coronel Dorrego, conforme al siguiente detalle:

1. Grupo familiar:

1.1. pareja sola (5 puntos) (presentar libreta de matrimonio o Información Sumaria de Convivencia efectuada ante el Juzgado de Paz).

1.2. pareja (5 puntos), más:

1.2.1. un hijo (5 puntos)

1.2.2. dos hijos (9 puntos)

1.2.3. tres o más hijos (12 puntos)

1.2.4. Hijo o Solicitante Discapacitado con sesenta y seis por ciento (66 %) o más de incapacidad permanente acreditada mediante Certificado de Discapacidad en forma permanente, extendido por organismo competente (5 puntos).

1.3. madre o padre con:

1.3.1. un hijo (10 puntos)

1.3.2. dos hijos (14 puntos)

1.3.3. tres o más hijos (17 puntos)

1.4. Grupo Familiar que haya calificado anteriormente en el Programa Municipal de Viviendas, y que no haya sido favorecido ni por puntaje ni en los sorteos, y que reúna todos los requisitos exigidos por la presente reglamentación (5 puntos).

Los hijos que otorgan puntaje son los que se encuentran a cargo del padre o madre, corroborado mediante documentación fehaciente.

En todos los casos, los hijos menores de 18 años son los que otorgan puntaje, a excepción de hijo discapacitado que sumará siempre.-

Del total de los préstamos para la construcción / autoconstrucción de viviendas la asignación se realizará de la siguiente forma:

- a) el 70 % será adjudicado a los que tengan mayor puntaje de acuerdo a tabla resultante de aplicar lo precedentemente establecido en el presente artículo;
- b) el 30 % restante será adjudicado por sorteo entre quienes no hayan recibido adjudicación mediante lo establecido por el inciso anterior;
- c) en caso de que dos o más inscriptos tengan el mismo puntaje y no hubiese posibilidad de adjudicar una vivienda a cada uno, se procederá a realizar un sorteo entre ellos.

Artículo 12º: Los aspirantes seleccionados que integren dichos listados serán incorporados a las listas de Adjudicatarios Titulares de cada una de las operatorias vigentes, según las condiciones y requisitos particulares de cada una y teniendo en cuenta que una vez cubierto el monto de préstamos para la autoconstrucción / construcción viviendas, se designará los Adjudicatarios Suplentes, siguiendo el orden que determina el sistema de puntuación o sorteo.

El Listado de Suplentes indicará el orden en que serán citados los suplentes, el rechazo o imposibilidad de aceptación por parte de un Suplente a la adjudicación deberá registrarse en forma fehaciente, antes de citar al siguiente Suplente del listado.-

Artículo 13º: A los fines del reintegro por parte de los beneficiarios del valor del préstamo otorgado para la autoconstrucción / construcción de la vivienda se determinará teniendo en cuenta.

a) **Valor del terreno:** cuando los terrenos afectados al Programa sean de propiedad de la Municipalidad, la determinación de este valor lo dispondrá el Departamento Ejecutivo, valuando al terreno libre de mejoras y sin ponderar la eventual plusvalía generada por la implantación de la obra. A tales fines se deberá dar cumplimiento a lo normado por el Art. 55, 158 y 159 inc. 3 c - f del Decreto Ley 6769/58.

b) **Valor del préstamo para la construcción / autoconstrucción de la vivienda:** en este caso se considerará el monto final del préstamo otorgado para afrontar el costo real de la obra (mano de obra y/o materiales).-

Artículo 14º: FORMA DE PAGO DEL REINTEGRO - HIPOTECA: A fin de garantizar la devolución de los fondos destinados por la Municipalidad con motivo de la construcción / autoconstrucción de la vivienda, los beneficiarios deberán constituir garantía de derecho real de hipoteca a favor de la Municipalidad, previa confección de la pertinente minuta contable.

La minuta contable establecerá:

a) el monto total del préstamo otorgado y del valor del terreno (si el mismo fuera municipal), conforme los valores que el Ente establecerá;

b) el plazo de devolución que será de hasta quince (15) años; hasta veinte (20) años, o hasta veinticinco (25) años, lo que el Ente decida par cada nuevo proceso de inscripción.

c) la cantidad y tipo de cuotas que estará fijada en hasta ciento ochenta (180) cuotas, en hasta doscientos cuarenta (240) cuotas, o hasta trescientas cuotas, respectivamente, variables, mensuales y consecutivas, venciendo cada una de ellas del primero al décimo día de cada mes;

d) el monto de la cuota a pagar, resultará de aplicar, a la cuota correspondiente al mes inmediato anterior, el COEFICIENTE CASA PROPIA.

Este coeficiente es publicado mensualmente por la Secretaria de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda de la Nación, y tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo periodo.-

La constitución de hipoteca por Escritura Pública deberá materializarse con anterioridad al desembolso del préstamo por parte de la Municipalidad pudiendo formalizarse la misma por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, o ante Escribanía particular, siendo la totalidad de los gastos que demandé su constitución a cargo exclusivo del adjudicatario. En el primero de los casos los beneficiarios deberán concurrir a Escribanía General de Gobierno de la provincia de Buenos Aires sita en la ciudad de la Plata en la fecha que se indique, todo a su exclusivo costo. En caso de no concurrir en el plazo indicado, el Ente, de acuerdo a las circunstancias particulares del caso, determinará la resolución a tomar.

Artículo 15º- El Ente Municipal dispondrá la caducidad del beneficio del programa por la falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas o cinco (5) alternadas, del reintegro del préstamo, conforme al plan de pago otorgado por el Municipio y/o cuando medie simulación y se presume que el beneficiario real del programa no resulte el peticionante, debiendo el Ente Municipal dictar acto administrativo debidamente fundado. Verificada fehacientemente esta situación no serán necesarias notificaciones administrativas, legales o extrajudiciales, y se procederá a notificar la des adjudicación y el desalojo si correspondiere y/o ejecución de la garantía hipotecaria. A los beneficiarios a quienes se les hubiere declarado la caducidad de beneficios no tendrán derecho a solicitar el reintegro de las sumas que en concepto de cuotas fueran abonadas.-

Artículo 16º- Los beneficiarios no podrán ceder sus derechos a terceros.

Artículo 17º- Para el caso de mora en el pago de las cuotas, la Municipalidad tendrá derecho a percibir sobre tales cuotas, un interés resarcitorio conforme lo normado por la Ordenanza Fiscal Vigente mensual no acumulativo, por cada día de mora, el que será aplicado durante todo el tiempo que dure la mora, desde su exigibilidad hasta el día en que se haga efectiva.-

Artículo 18º: Los pagos serán hechos efectivos en Tesorería Municipal, sito en Avda. Alvaro R. Fuertes N° 630 de la ciudad de Coronel Dorrego.-

Artículo 19º: Los beneficiarios del préstamo para la construcción / autoconstrucción de las viviendas quedarán obligados a habitar la vivienda en forma efectiva y permanente, conjuntamente con el grupo familiar declarado en el registro de inscripción, dentro de los diez (10) días corridos de celebrada el Acta de Final de Obra.-

Artículo 20º: En los casos de construcción en terrenos de propiedad municipal se dictará decreto del Poder Ejecutivo Municipal declarando de interés social la escrituración de las mismas.-

La escrituración se llevará a cabo en los términos y condiciones del Artículo 4º, inciso d), de la Ley Provincial N° 10.830, requiriéndose para ello el concurso de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos.-

Las Escrituras incluirán garantía hipotecaria a favor de la Municipalidad. Los valores que se fijen al momento de la constitución del gravamen hipotecario, estarán calculados de acuerdo a lo establecido por los Arts. 15 y 16.-

Artículo 21º.- Respecto a la modalidad de autoconstrucción, se establece un plazo para la culminación de la obra de 24 meses, contados a partir de la firma del acta de inicio de la obra.

En caso de no finalizarse la obra en el plazo previsto, y de acuerdo a las circunstancias particulares del caso, el Ente podrá disponer una de las siguientes opciones:

a) Establecer la extensión del plazo para la finalización de la obra.

b) Disponer la culminación de la obra por intermedio de la Municipalidad de Coronel Dorrego, quien efectuará una tasación de las obras restantes y efectuará los trabajos por si o por terceros a cargo del beneficiario. En tal caso el monto de la cuota será del mismo valor que el previsto inicialmente, procediéndose al aumento de cantidad de cuotas necesarios para cubrir, además del valor del Préstamo inicial, la suma equivalente al monto de las obras efectuadas. A su vez el beneficiario deberá, a su exclusivo costo, tramitar una ampliación de la hipoteca por la totalidad del monto adeudado.

c) La puesta a disposición de los materiales a favor de los beneficiarios. Dicho procedimiento podrá efectuarse bajo dos modalidades: en forma física, trasladando los materiales al terreno de los beneficiarios; o bien mediante la suscripción de notas de crédito en las casas de venta de materiales para la construcción a favor de los beneficiarios. Cualquiera de los procedimientos previstos en este acápite implicará la finalización de la intervención de la Municipalidad de Coronel Dorrego, debiendo el beneficiario abonar la totalidad del préstamo en el plazo previsto y culminar la obra bajo su exclusiva responsabilidad.

d) Efectuar una tasación de los materiales entregados hasta el vencimiento previsto, dando por concluido el préstamo. En este caso el beneficiario deberá cancelar el monto del préstamo hasta el valor que surja de la tasación.

e) Cualquier otra decisión que el Ente considere pertinente.

Artículo 22°.- Tanto los beneficiarios y los suplentes serán obligados a proceder con absoluta diligencia y a cumplimentar todas las disposiciones y requisitos que formule el Ente Municipal de Viviendas. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas como asimismo las establecidas en este reglamento, y en las demás resoluciones del Ente Municipal de Viviendas hará caducar los derechos adquiridos por el beneficiario.

Artículo 23° .-Tanto el aspirante como el beneficiario, deberán, dar cumplimiento a todas las reglamentaciones que dicte el Ente Municipal de Viviendas, desde el momento de aceptación de sus respectiva solicitud.-

Artículo 24°- Serán tres los prototipos de Vivienda:

- Prototipo A de 70 m²: Este modelo está compuesto de tres (3) dormitorios, un (1) estar comedor, una (1) cocina-lavadero y un (1) baño.
- Prototipo B de 44 m²: Este modelo está compuesto de (2) dos dormitorios, una (1) cocina-comedor y un (1) baño.
- Prototipo C de 32 m²: Este modelo está compuesto de un (1) mono ambiente con cocina y un (1) baño.

En los tres casos el tipo de construcción será tradicional, las fundaciones de zapata de H° A°; las mamposterías serán ladrillos cerámicos huecos con revoques grueso y fino. Cubierta de chapa ondulada. Las aberturas exteriores de aluminio, e interiores puertas placas de madera; los pisos y revestimientos serán de cerámicos. Cada unidad estará dotada de instalación sanitaria, agua, gas y electricidad. No podrán realizarse modificaciones hasta tanto se den por finalizados los trabajos y entregada la unidad. El prototipo se dará a conocer al momento de abrir la inscripción, pudiendo modificarse el mismo para otras aperturas sucesivas.

Se celebrará convenio con cada uno de los beneficiarios, atendiendo a especificar responsabilidades de las partes involucradas.

Artículo 25°.- Todo hecho o situación que acontezca durante la inscripción, adjudicación y ejecución del programa y que no se encuentre contemplada en el presente reglamento, será evaluado y resuelto por el Ente.

Artículo 26°.- Para el caso de préstamo para ampliación, reforma, o reparación de viviendas se aplicará el presente artículo:

Condiciones para su otorgamiento:

- Ser argentino, natural o por opción, o extranjero con residencia permanente;
- Tener residencia comprobable en el Distrito los últimos cinco (5) años;
- Tener entre 18 y 68 años;

-
- Formar un grupo familiar (matrimonio, unión convivencial, unión de hecho, con o sin hijos/s – madre con hijo/s – padre con hijo/s) con documentación probatoria.
 - Fotocopias de documentos y partida de nacimiento de hijos;
 - Ser titular del inmueble a intervenir. Deberá presentar al momento del ingreso del proyecto, cualquier de las siguientes opciones: escritura traslativa de dominio a su nombre, boleto de compraventa con firma certificada, declaratoria de herederos que acredite como tal del titular del inmueble, o cualquier otra documentación respaldatoria que sea avalada por Escribano Público o Juez competente, acreditándola calidad de poseedor.
 - En el caso de mejoras de viviendas ubicadas en fondo de lote, certificar filiación con titular.
 - Libre deuda del peticionante por tasas municipales emitido por la Dirección de Hacienda y libre deuda por Infracciones de cualquier tipo de faltas municipales emitido por la Dirección de Inspección. En su defecto, se le dará curso al trámite si se encontrare cumpliendo un plan de pagos vigente.
 - No poseer otro inmueble a su nombre.
 - Presentar documentación de ingresos comprobables (recibo de sueldo, jubilación, pensión, inscripción en AFIP). Cuando no fuere posible certificar ingresos comprobables la situación será analizada por el Ente de Viviendas,
 - El peticionario no podrá percibir ingresos superiores a tres sueldos de la segunda categoría del escalafón municipal, en el régimen horario de 35 hs. Semanales.
 - En todos los casos el peticionante deberá presentar una garantía personal o seguro de caución, a los efectos de avalar el crédito solicitado.
 - Describir sintéticamente la mejora a desarrollar.
 - Las obras realizadas en el marco del programa, quedan eximidas del pago de los derechos de construcción según lo establecido en la Ordenanza 3136/11 y modificatorias.
 - Los datos consignados tendrán carácter de declaración jurada.

Procedimiento: Una vez cumplidos los requisitos de admisión en la Dirección de Obras Públicas el proyecto será girado por orden de ingreso al Ente de Viviendas..

- El Ente analizará la documentación presentada, en caso de cumplir los requisitos establecidos será girado a la Dirección de Obras Públicas para la suscripción de un contrato de mutuo con el beneficiario. *
- **Monto:** Los montos del préstamo a otorgar tendrán un tope de hasta seis sueldos de la segunda categoría, 35 hs semanales establecida en el escalafón del estatuto municipal.
- **Devolución:** La devolución se hará hasta en 24 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, bajo el sistema de amortización francés, con un interés del 1,5% mensual.
- **Control:** La Dirección de Obras Públicas realizará un relevamiento de la ejecución de la obra por parte de los beneficiarios. En caso de que estos no cumplan con los plazos establecidos en el Contrato de Mutuo, o utilicen el préstamo para otros fines que los previstos, estarán obligados a la devolución total e inmediata del monto recibido y serán excluidos de todo programa municipal de viviendas y del Programa de Asistencias Financieras y Microcréditos con fines de promoción y apoyo a las actividades económicas y laborales.

