



ANEXO I

PLAN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES, ADJUDICACIÓN Y FINANCIAMIENTO.

DEFINICIONES

A los efectos del presente, se formulan las siguientes definiciones, las cuales reflejan el contenido exacto de los términos a los que en cada caso se hace referencia.

"TERMINOS Y CONDICIONES": son los distintos elementos que integran el presente, a los efectos de prevenir y en su caso, resolver los conflictos que pudieran suscitarse.

"PROCESO DE INSCRIPCIÓN": Es el proceso que se habilita para la inscripción de los interesados al REGISTRO UNICO HABITACIONAL del Municipio de San Fernando, a través del FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN disponible en el MICROSITIO DE INTERNET.

"PREADJUDICATARIOS": Son aquellos inscriptos que resulten ganadores en el PRIMER SORTEO.

"ADJUDICATARIO/S": Son aquellos PREADJUDICATARIOS que hayan cumplido con la totalidad de las normativas vigentes, y a su vez hayan suscripto el ACTA DE ADJUDICACION para la adquisición de una vivienda dentro del DESARROLLO URBANÍSTICO, estando en condiciones de acceder al SEGUNDO SORTEO.

"BCRA": Es el Banco Central de la República Argentina.

"BENEFICIARIO/S": Son los ADJUDICATARIOS que mediante el SEGUNDO SORTEO acceden a la correspondiente unidad funcional.

"COMITÉ EJECUTOR": Es el órgano integrado por un miembro designado por cada una de las Secretarías de: Gobierno; Desarrollo Social, Educación y Medio Ambiente; Obras e Infraestructura Pública y de Economía, todas ellas pertenecientes al Municipio de San Fernando, quien actuara como ente regulador del presente.

"DESARROLLO/S URBANÍSTICO/S": Son los proyectos urbanísticos o complejos habitacionales que se ejecutan o se ejecutarán bajo los PROGRAMAS en terrenos aportados por el Municipio de San Fernando.

"AGENTES DE GESTIÓN": Es el Órgano encargado de supervisión del programa, control crediticio, control de cumplimiento de las bases y condiciones, control del proceso de adjudicación, integrado por las Secretarías de: Desarrollo Social, Educación y Medio Ambiente; Gobierno y Economía del Municipio de San Fernando.

"AGENTE DE COBRO": Es el órgano encargado del cobro, ejecución y recupero de los créditos otorgados en razón del presente Programa, funciones que resultarán a cargo de la Secretaría de Economía de San Fernando.

"FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN": Es el instrumento disponible en el MICROSITIO DE INTERNET para la debida incorporación al programa.

"MICROSITIO DE INTERNET": Alojado en la página oficial del Municipio de San Fernando. Es el link que se encuentra para acceder a las inscripciones y demás información de interés relacionado con el programa.

"INSCRIPTO/S": Son aquellas personas humanas que se inscriben a través del FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, y completan el PROCESO DE INSCRIPCIÓN, a través del MICROSITIO DE INTERNET.



"PARTICIPANTE/S": Son aquellos INSCRIPTOS que superen los cruces y validaciones de datos determinados en las presentes Bases y Condiciones.

"PRIMER SORTEO": Es el sorteo supervisado por el COMITÉ EJECUTOR y ESCRIBANO que determinará a los **PREADJUDICATARIOS**, entre los participantes que hayan cumplido con los requisitos referidos en los términos y condiciones del presente.

"TRÁMITE DE VALIDACION": Es el proceso de validación de las declaraciones juradas, ingresadas por los PARTICIPANTES en el sitio web, luego de haber sido **PREADJUDICATARIOS**.

"PROCESO DE SELECCIÓN": Es el proceso de verificación de los requisitos de los términos y condiciones de los **PREADJUDICATARIOS**, del primer sorteo, supervisado por el COMITÉ EJECUTOR.

"PROGRAMA": Se trata del PROGRAMA DE DESARROLLO HABITACIONAL DEL PARTIDO DE SAN FERNANDO.

"SEGUNDO SORTEO": Mecanismo por el cual se determina la unidad funcional que le corresponderá a cada **ADJUDICATARIO**.

"NÚMERO DE ORDEN": Es el número que identifica a cada PARTICIPANTE dentro de un grupo o Subgrupo.

"NOTIFICACIONES": Es la manera de comunicar un acto u ocurrencia, la misma puede hacerse por los medios informados en la declaración Jurada suscripta al momento de la inscripción.

"CODEUDOR": es quien asume junto al deudor principal la obligación de pago, será el cónyuge, concubino y/o tercero designado a tal fin.

"TRAMOS DE INGRESOS": son los segmentos de ingresos que equivalen desde 1 (uno) Salario Mínimo "D1-30 Hs." hasta 8 (ocho) Salarios Mínimos "D1-30 Hs."

"UVIs": A los efectos de la presente, serán entendidas como la unidad de Medida por la cual se cuantifica monetariamente al inmueble, a partir de los metros cuadrados construidos y el destino del mismo.

"VALOR DE LA VIVIENDA": La unidad Habitacional será valuada al momento de la adjudicación a su Beneficiario.

"PLAN DE FINANCIACIÓN": Es el procedimiento mediante el cual se efectivizará la cancelación del valor de las unidades funcionales.

"SUBSIDIO": El Municipio al momento de la suscripción del Plan de Financiación podrá establecer por única vez, el porcentaje de subsidio parcial respecto al valor de las cuotas, en atención a las condiciones socioeconómicas del grupo familiar.

El mismo, será aplicado en lo sucesivo, en la medida de que el beneficiario, se encuentre al día con el pago de las cuotas del Programa.

"D1-30 Hs.": Dicha sigla, representa los Salarios mínimos fijados por el Presupuesto de Gastos para el personal municipal, encuadrados bajo la categoría: Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales.

"Grupo Familiar": Será entendido como parte integrante del Grupo Familiar del preadjudicatario a su cónyuge o unión convivencial o pareja, ascendiente, descendiente, o en su caso familiares a cargo debiéndose acreditar fehacientemente dicha condición a través de la Resolución Judicial correspondiente.



“Valor de Infraestructura por Vivienda”: Son aquellas obras de agua, gas, cloaca, electricidad, pavimento y pluvial, en beneficio de la/s unidad/es

TÍTULO 1

I. TÉRMINOS Y CONDICIONES

I.1 CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN

Para acceder al PROGRAMA, el PARTICIPANTE deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. 1.1. Completar el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN.

I. 1.2. Cumplir con las condiciones y requisitos especificados en el presente.

I.1.3. Superar los cruces y validaciones de los datos establecidos para el Desarrollo habitacional a sortear.

I. 1.4. Resultar PREADJUDICATARIO en el PRIMER SORTEO para el cual se haya inscripto.

I. 1.5. Cumplir con todos los pasos determinados en el presente para ser ADJUDICATARIO de una Unidad Funcional.

I.1.6. El COMITÉ EJECUTOR establecerá el plazo del PROCESO DE INSCRIPCIÓN, podrá prorrogar el mismo y publicará dicha prórroga en el MICROSITIO DE INTERNET.

I.1.7. El COMITÉ EJECUTOR establecerá las unidades funcionales que se asignarán a los diferentes grupos con prelación para participar del sorteo entre personas del mismo grupo, como así también establecerá las fechas para los sorteos generales.

II. PROCESO DE INSCRIPCIÓN

Durante el proceso de inscripción, los PARTICIPANTES deberán tener en cuenta lo siguiente:

II.1. Completar el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN como trámite de inicio y aceptar las Bases y Condiciones disponibles en el MICROSITIO DE INTERNET.

II.2. Los datos proporcionados en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN tendrán el carácter de **Declaración Jurada**.

II.3. Los PARTICIPANTES serán responsables de los datos aportados y de mantener actualizados los mismos, deslindando de cualquier responsabilidad al COMITÉ EJECUTOR y/o al AGENTE DE GESTIÓN en caso de falta de actualización.

III. NOTIFICACIONES

III.1. Todas las notificaciones a los participantes se realizarán a través del correo electrónico y/o número de teléfono celular proporcionado en carácter de DDJJ, en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, resultando válidas todas las notificaciones que se lleven a cabo por estos medios.

III.2. Además, se aceptará recibir mensajes y notificaciones a través de los canales de comunicación establecidos por el COMITÉ EJECUTOR, incluyendo el sitio web del programa y las redes sociales oficiales.

IV. PROCESO DE SELECCIÓN. PRIMER SORTEO



IV.1. El COMITÉ EJECUTOR determinará, previo al PRIMER SORTEO, la cantidad de CUPOS que se sortearán por cada tipología de vivienda.

IV.2. El PRIMER SORTEO, contará a su vez con la participación de Escribano Público. Dicho sorteo únicamente otorgará la calidad de PREADJUDICATARIO del participante, el que posteriormente será evaluado por el COMITÉ EJECUTOR.

IV.3 Los requisitos que definen la participación en el PRIMER SORTEO se encuentran detallados en el Título 2 de las presentes Bases y Condiciones.

IV.4. La fecha, hora para participar en el PRIMER SORTEO serán dados a conocer por el Municipio a través de sus canales de difusión oficiales.

IV.5. La nómina de las personas habilitadas para participar en el PRIMER SORTEO se encontrará a disposición de los interesados en el MICROSITIO DE INTERNET con veinticuatro (24) horas de anticipación respecto de la fecha prevista para el respectivo sorteo.

IV.6. Los resultados del PRIMER SORTEO serán publicados en el MICROSITIO DE INTERNET y notificados a los PARTICIPANTES a través del correo electrónico y/o teléfono celular declarados en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN dentro de las setenta y dos (72) horas posteriores a la finalización del sorteo.

Los PREADJUDICATARIOS deben prestar conformidad de la notificación sobre los resultados del sorteo en un plazo máximo de setenta y dos (72) horas una vez efectuada la misma. Caso contrario se considerará que el PREADJUDICATARIO desistió de continuar con el proceso.

IV.7. El referido sorteo será transmitido en vivo. A tal efecto, la fecha y lugar de realización serán publicados en el MICROSITIO DE INTERNET y en las redes oficiales del Municipio.

V. CRUCES Y VALIDACIONES

El AGENTE DE GESTIÓN y/o el COMITÉ EJECUTOR realizarán los siguientes cruces y validaciones de datos sobre los PREADJUDICATARIOS del PRIMER SORTEO:

V.1. Antecedentes financieros: se constatará con las bases de información provenientes del BCRA, que los INSCRIPTOS no se encuentren en las condiciones detalladas en el punto 1.10 del Título 2 de las presentes.

V.2. Beneficiario de otro Programa de vivienda permanente: se constatará que el PREADJUDICATARIO y/o su cotitular no hayan sido inscriptos o beneficiarios de algún programa de solución habitacional permanente, a fin de verificar el requisito previsto en el punto 1.1 del Título 2 de las presentes.

V.3 Los PREADJUDICATARIOS deslindan al COMITÉ EJECUTOR y/o al AGENTE DE GESTIÓN de toda responsabilidad, respecto a la falta de actualización de las bases de información.

Para participar en el SEGUNDO SORTEO, los PREADJUDICATARIOS deberán superar todos los cruces y validaciones descriptos, y a su vez, cumplimentar la totalidad de los términos y condiciones de las presentes.

V.4. La no superación de este control dará lugar a la baja automática del PREADJUDICATARIO, por no cumplir con los requisitos establecidos en las presentes Bases y Condiciones, por lo que no podrá participar en sorteos posteriores.



V.5. Los SELECCIONADOS del PRIMER SORTEO deberán aceptar los controles que el COMITÉ EJECUTOR pudiera realizar a través de Organismos Públicos y/o Privados que permitan constatar la veracidad de los datos declarados y/o la documentación aportada.

V.6. Previo a la aprobación del COMITÉ EJECUTOR se podrá requerir a quienes resulten PREADJUDICATARIOS la presentación de documentación adicional o información para continuar con el proceso de evaluación crediticia, para lo cual, los PREADJUDICATARIOS contarán con un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la notificación respectiva.

V.7. El COMITÉ EJECUTOR realizará el análisis crediticio y financiero de aquellos PREADJUDICATARIOS que hayan presentado la totalidad de la documentación solicitada, dentro de los plazos establecidos.

V.8. Si transcurridos los plazos establecidos en los puntos V.6. y VI.1., el PREADJUDICATARIO no hubiera completado el TRÁMITE DE INICIO o no hubiera presentado la documentación solicitada, éste perderá automáticamente el derecho a la continuación del TRÁMITE DE INICIO, sin necesidad de notificación alguna por parte del COMITÉ EJECUTOR.

VI. TRÁMITE DE INICIO

VI.1. Serán notificado para dar curso a la convalidación de su Declaración Jurada y tendrán un plazo de 10 (Diez) días hábiles, contados a partir de la fecha en que fueron notificados para acompañar la documentación requerida.

VI.2. Aceptar la Preadjudicación mediante la firma del documento proporcionado por el COMITÉ EJECUTOR.

VI.3. El incumplimiento de los plazos y requerimientos establecidos en las bases y condiciones, traerá aparejado la pérdida automática de la esta condición.

A efectos del cálculo de los plazos referidos en el presente, se tomará como fecha de notificación la que resulte del envío del correo electrónico declarado en el FORMULARIO DE INSCRIPCION o mensaje de texto enviado a través de WhatsApp. Comenzando a operar el plazo el día siguiente a su notificación. En todos los casos se tomará para su computo días hábiles, salvo disposición en contrario.

VII. PREADJUDICACIÓN

Una vez completado y verificado por el COMITÉ EJECUTOR el TRÁMITE DE INICIO, los PREADJUDICATARIOS (es decir, aquellos inscriptos que hayan resultado ganadores en el primer sorteo), serán considerados ADJUDICATARIOS y serán incluidos para el SEGUNDO SORTEO donde se les asignará la ubicación de la unidad funcional.

VIII. ASIGNACIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL. SEGUNDO SORTEO

VIII.1. Los PREADJUDICATARIOS que hubiesen acreditado el cumplimiento de los requisitos detallados en el Título 2 de las presentes Bases y Condiciones, completado el TRÁMITE DE INICIO y aprobado la evaluación crediticia y los cruces y validaciones, estarán en condiciones de participar del segundo sorteo para obtener la calidad de ADJUDICATARIOS, a los efectos de la asignación de la Unidad Funcional.

VIII.2. El SEGUNDO SORTEO estará a cargo del COMITÉ EJECUTOR con presencia de Escribano Público, y con este acto se asignará una Unidad funcional al Beneficiario.



La fecha y lugar de realización del sorteo será notificado a Adjudicatarios a través del correo electrónico y/o número de teléfono celular proporcionado en carácter de DDJJ, en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN.

VIII.3. Encontrándose la unidad funcional designada en condiciones de ser entregada en posesión al ADJUDICATARIO, previa aprobación de la solicitud de financiación y aceptadas las condiciones por éste, es que será oportunamente citado a suscribir el Acta de Adjudicación emitida por el Municipio y a tomar posesión de la unidad funcional adjudicada.

En caso de inasistencia justificada o de fuerza mayor, se le otorgará nueva fecha.

En el supuesto caso que no justificará su inasistencia para firmar el Acta de Adjudicación y Posesión y transcurridos 30 días corridos de la fecha asignada para este acto, perderá el derecho a la vivienda asignada, sin necesidad de trámite adicional y sin derecho a reclamo alguno, facultando al COMITÉ EJECUTOR a llevar a cabo un nuevo sorteo para esa Unidad Funcional.

IX. ACTA DE ENTREGA Y TOMA DE POSESIÓN

1. La adjudicación final se realizará con la SUSCRIPCION y efectiva toma de posesión de la unidad funcional correspondiente. Los BENEFICIARIOS serán notificados de la asignación final a través de los canales de comunicación mencionados anteriormente.

2. Obligaciones a partir de la toma de posesión:

2.1 El Beneficiario deberá contratar un seguro de incendio de la unidad entregada, el cual deberá mantenerse por todo el plazo en que se prolongue la financiación de la unidad, hasta la oportunidad en que se lleve a cabo la respectiva escrituración.

2.2 El Beneficiario se hará cargo en forma directa y exclusiva del impuesto Municipal en concepto de Tasa por Servicios Generales y sus Conexas, como así también en cuanto a los servicios de energía eléctrica, gas natural y agua corriente. Asimismo, en caso de corresponder, los beneficiarios también se harán cargo de los gastos comunes que demanden el mantenimiento, administración y servicios de las áreas comunes del edificio y/o del conjunto inmobiliario en que se encuentre la vivienda.

TÍTULO 2

X. REQUISITOS MÍNIMOS DE ADMISIÓN PARA ACCEDER A LA INSCRIPCIÓN, SORTEOS, PREADJUDICACIÓN, Y FINANCIACIÓN POR EL SALDO DE PRECIO DE LA VIVIENDA

X.1. Los PARTICIPANTES deberán cumplir con los requisitos que se detallan a continuación:

X.1.1 Ser exclusivamente personas humanas, que no hayan resultado beneficiadas con planes de vivienda.

X.1.2. No contar el/la titular, como el/la cotitular, bienes inmuebles registrados a su nombre, en carácter de: propietario/s; copropietario/s; usufructuario/s; responsable/s del pago de la Tasa por Servicios Generales, en los términos del artículo 89º inciso c) de la Ordenanza Fiscal Vigente N.º 13.825/25 y/o la que la reemplace a futuro. Lo referido aplica en todos los casos al momento de iniciar el PROCESO DE INSCRIPCIÓN.



X.13. Contar con el Documento Nacional de Identidad vigente (DNI o Libreta de Enrolamiento o Libreta Cívica) de todos los integrantes de la solicitud al momento de iniciar el trámite. Bajo ninguna circunstancia se admitirán constancias de DNI en trámite.

X.1.4. Ser argentinos o extranjeros con residencia permanente en el país.

X.1.5. Tener entre 18 y 65 años de edad.

X.1.6. Acreditar el estado civil declarado en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, excepto el estado civil soltero. Los domicilios declarados del titular y su pareja con independencia del vínculo, deberán coincidir.

En dichos casos, si con posterioridad a la inscripción tuviese lugar la ruptura del vínculo declarado en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, operará la inhabilitación tanto para el titular como para el cotitular para acceder a la vivienda con dicha inscripción, debiéndose inscribir en un nuevo sorteo si existiese esta posibilidad.

X.1.7. En el supuesto de Grupo Familiar, los domicilios de los integrantes declarados por parte del titular, deberán coincidir. Debiendo estos, residir en la misma casa habitación.

X.1.8. Presentar Certificado de Discapacidad en caso de corresponder y detallar que tipo de discapacidad posee.

X.1.9. Demostrar ingresos netos mensuales del grupo familiar (mayores de 18 años de edad) y/o conviviente a partir de 1 sueldos mínimos fijados por el Presupuesto de Gastos para el personal municipal, encuadrados bajo la categoría: Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales. Los ingresos deberán acreditarse según la política crediticia establecida por el COMITÉ EJECUTOR.

X.1.10. Demostrar, como mínimo, una antigüedad de doce (12) meses de los ingresos registrados en punto X.1.9. Excepto en el caso de Jubilación y/o pensión.

X.1.11. No registrar antecedentes negativos en el Sistema Financiero durante los últimos nueve (9) meses por falta de pago de obligaciones de todo tipo; no encontrarse inhabilitados por el BCRA o por Orden Judicial; no registrar juicios según informe de antecedentes comerciales en los últimos cinco (5) años; no registrar embargos y/o inhibiciones y no registrar peticiones o declaraciones de concurso o quiebra, ni juicios de apremios iniciados por el fisco Municipal en los últimos cinco (5) años.

A efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos indicados, se realizarán cruces de datos.

X.1.12. No ser funcionario Municipal, Provincial o Nacional con cargo de Director General resultando persona políticamente expuesta, ni el solicitante ni persona de su grupo familiar hasta el segundo grado de consanguinidad.

X.1.13. Acreditar diez (10) años o más de residencia en el Municipio de San Fernando. Debiendo a tal efecto, presentar comprobantes de servicios, Contrato de Locación, Boletines Escolares, entre otros. Dicho requisito deberá acreditarse ante el COMITÉ EJECUTOR, quien evaluará la procedencia del mismo.

X.1.14. No integrar el listado de deudores morosos de alimentos.

X.1.15. No ser parte en juicio vigente patrimonial en que el Estado Municipal revista carácter de acreedor demandante y/o actor.



X.1.16. No poseer causa penal en trámite, entendiendo esta limitación, como aquella en la cual el solicitante resulte citado para la producción de declaración indagatoria o en su caso que se encuentre procesado penalmente por la presunta comisión de un delito.

La no superación de este control dará lugar a la baja de la inscripción, por no cumplir con los requisitos.

Aceptar que el cumplimiento de los requisitos estipulados en las Bases y Condiciones resulta condición inexcusable a fin de participar en el PROGRAMA. En consecuencia, deberá declarar, en carácter de declaración jurada: "cumpro y me comprometo a cumplir, en tiempo y forma, con los requisitos antedichos. Caso contrario, conozco y acepto que su incumplimiento generará, sin derecho a reclamo alguno, mi exclusión del PROGRAMA".

XI. REGLAS DEL PRIMER SORTEO Y CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

Cuando se realicen sorteos parciales de preadjudicación, el Comité Ejecutor quedará facultado a establecer grupos de prelación respecto de las unidades a sortear, conforme el siguiente detalle:

XI.1. A familias numerosas, entendiendo como tales más de 5 integrantes.

XI.2. mujeres jefas de hogar, solteras, separadas de hecho, divorciadas, viudas y/o que tengan menores a su cargo.

XI.3. A personas con discapacidad permanente, personas mayores de 18 años con padecimientos mentales sin restricciones de diagnóstico, que no presenten situación de riesgo cierto o inminente o integrante de la familia que habitara la unidad habitacional que lo sea o padezca.

XI.4. A mujeres con menores a cargo víctimas de violencia de género.

XI.5. A personas travestis, transexuales y transgénero con menores a cargo.

El AGENTE DE GESTIÓN tendrá la facultad para establecer grupos y subgrupos dentro de las categorías mencionadas anteriormente, siendo las mismas subdivisiones técnicas al sólo efecto de la realización del sorteo, según la necesidad de la tipología adaptada o no a un tipo de discapacidad u otra característica.

La fecha, hora para participar en el PRIMER SORTEO (Nro. de sorteo, Nro. de Grupo y Nro. de Subgrupo en caso de corresponder, y Nro. de Orden) serán dados a conocer por el Municipio a través de sus canales de difusión oficiales.

El PRIMER y SEGUNDO SORTEO serán realizados por el COMITÉ EJECUTOR y serán supervisados por ESCRIBANO/A PÚBLICO. La fecha, lugar de realización y transmisión en vivo del mismo serán publicados en el MICROSITIO DE INTERNET y en las redes oficiales del Municipio.

XII.- CONDICIONES DE LA FINANCIACIÓN

XII.1. Destino: Exclusivamente para la adquisición de Vivienda Única, Familiar y de Ocupación Permanente. Sólo para viviendas de **DESARROLLO HABITACIONAL DEL PARTIDO DE SAN FERNANDO**.

XII.2. Precio: El precio de cada unidad funcional será determinado por el COMITÉ EJECUTOR, pudiendo ser actualizado en función al índice que el COMITÉ EJECUTOR considere conveniente, y de acuerdo al espíritu del presente.



XII.3. Moneda: Los créditos serán otorgados en moneda de curso legal, y en las condiciones previstas por el COMITÉ EJECUTOR, a tasa fija con un sistema de ajuste de capital actualizable de acuerdo al salario mínimo fijado por el Presupuesto de Gastos para el personal municipal, encuadrados bajo la categoría: Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales, correspondiente al mes siguiente de producida dicha actualización.

Dicha financiación será garantizada con una hipoteca en primer grado de privilegio sobre la respectiva vivienda, otorgada a favor de la MUNICIPALIDAD DE SAN FERNANDO en su carácter de acreedor o bien afectando a favor de este último los derechos y acciones emergentes del Acta de Adjudicación.

XII.4. Monto y tiempo de la Financiación: Se determinará sobre el TRAMO, las condiciones del tipo de vivienda y la capacidad de pago de los solicitantes y cónyuges o pareja convivientes y/o grupo familiar.

El plazo máximo de financiación será de 360 meses contados a partir de la firma del acuerdo de pago.

Las condiciones del crédito serán las que el COMITÉ EJECUTOR tenga vigentes al momento del otorgamiento del mismo.

XII.5. Cuotas: 1. El pago de las cuotas se efectuará mediante la boleta específica, emitida por el AGENTE DE COBRO. El valor de la cuota no excederá en ningún caso el 25% del valor de los ingresos declarados por el núcleo familiar.

Las cuotas comenzaran a ser efectivas al mes siguiente de realizada la adjudicación de la unidad habitacional, y habiendo tomado posesión de la misma.

2. El AGENTE DE COBRO podrá permitir el adelanto de cuotas puras cuando sean requeridas por el beneficiario. En caso de que se haya otorgado un subsidio para el otorgamiento de la vivienda, el beneficiario deberá abonar aquellos montos oportunamente subsidiados.

Se deja constancia que el capital que hubiera sido abonado por el Beneficiario, será imputado en todos los casos a la cancelación de los Salarios Mínimos pendientes de pago respecto de la vivienda. A tal efecto, el Agente de Cobro, será el encargado de llevar a cabo la correspondiente actualización y control de la cancelación del saldo.

3. 1. El Municipio al momento de la suscripción del Plan de Financiación podrá por única vez otorgar un subsidio parcial al valor de la cuota, cuando la situación Socio-Económica del grupo familiar lo amerite al momento de adjudicar la unidad habitacional. Para ello, designará un profesional responsable de generar un informe Socio-Económico del BENEFICIARIO y su grupo conviviente para determinar si corresponde otorgar el mismo. Esto, conforme al siguiente detalle:

Ingresos comprendidos		% de subsidio a otorgar
Desde	Hasta	
\$ 456,600.9	\$ 478,343.8	60%
\$ 478,343.9	\$ 500,086.8	59%
\$ 500,086.9	\$ 521,829.8	58%
\$ 521,829.9	\$ 543,572.8	57%
\$ 543,572.9	\$ 565,315.8	56%
\$ 565,315.9	\$ 587,058.8	55%



\$ 587,058.9	\$ 608,801.8	54%
\$ 608,801.9	\$ 630,544.8	53%
\$ 630,544.9	\$ 652,287.8	52%
\$ 652,287.9	\$ 674,030.8	51%
\$ 674,030.9	\$ 695,773.7	50%
\$ 695,773.8	\$ 717,516.7	49%
\$ 717,516.8	\$ 739,259.7	48%
\$ 739,259.8	\$ 761,002.7	47%
\$ 761,002.8	\$ 782,745.7	46%
\$ 782,745.8	\$ 804,488.7	45%
\$ 804,488.8	\$ 826,231.7	44%
\$ 826,231.8	\$ 847,974.7	43%
\$ 847,974.8	\$ 869,717.7	42%
\$ 869,717.8	\$ 913,201.7	41%
\$ 913,201.8	\$ 934,944.7	40%
\$ 934,944.8	\$ 956,687.7	39%
\$ 956,687.8	\$ 978,430.7	38%
\$ 978,430.8	\$ 1,000,173.7	37%
\$ 1,000,173.8	\$ 1,021,916.7	36%
\$ 1,021,916.8	\$ 1,043,659.7	35%
\$ 1,043,659.8	\$ 1,065,402.7	34%
\$ 1,065,402.8	\$ 1,087,145.7	33%
\$ 1,087,145.8	\$ 1,108,888.7	32%
\$ 1,108,888.8	\$ 1,130,631.7	31%
\$ 1,130,631.8	\$ 1,152,374.7	30%
\$ 1,152,374.8	\$ 1,174,117.7	29%
\$ 1,174,117.8	\$ 1,195,860.7	28%
\$ 1,195,860.8	\$ 1,217,603.7	27%
\$ 1,217,603.8	\$ 1,239,346.7	26%
\$ 1,239,346.8	\$ 1,261,089.7	25%
\$ 1,261,089.8	\$ 1,282,832.7	24%
\$ 1,282,832.8	\$ 1,304,575.7	23%
\$ 1,304,575.8	\$ 1,326,318.7	22%
\$ 1,326,318.8	\$ 1,348,061.7	21%
\$ 1,348,061.8	\$ 1,369,802.6	20%

3.2 El COMITÉ EJECUTOR podrá actualizar la tabla referida en el punto que antecede, en oportunidad de la variación de los Salarios Mínimos “D1-30 Hs.”. Dicha variación no resultará aplicable a aquellos subsidios ya otorgados.

XII.6. 1. Determinación de las cuotas: Al momento de la Adjudicación, se establecerá la cantidad de Salarios mínimos fijados por el Presupuesto de Gastos para el personal municipal, encuadrados bajo la categoría: Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales que serán necesarios para cancelar totalmente el valor de la vivienda.

A la cuota pura se le aplicará el coeficiente de actualización de los créditos casa propia, o en su caso, el que lo reemplace a futuro, y se le aplicará un interés mensual fijo, determinado para cada ejercicio fiscal, siendo el resultante el valor de la cuota mensual a abonar.

2. Cancelación de cuotas: El valor actualizado a financiar en los periodos siguientes se calculará detrayendo de la cantidad total de sueldos mínimos fijados por el Presupuesto de Gastos para el personal municipal, encuadrados bajo la categoría: Grupo D, Tramo 1, en su



equivalente a treinta (30) horas semanales definidos al momento de la Adjudicación, la proporción de los salarios mínimos -antes referidos- cancelados en su totalidad.

3. Redeterminación del Precio de la Unidad Funcional: La misma se llevará a cabo de manera anual, computándose a tal fin, el momento de la adjudicación.

A los efectos del cálculo, se tomará el resultado previsto en el inciso XII.6.2 del presente, el cual será multiplicado por el Salario mínimo -fijado por el Presupuesto de Gastos para el personal municipal, encuadrado bajo la categoría: Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales-, correspondiente al mes inmediato anterior al que corresponda llevarse a cabo la redeterminación anual.

XII.7. Fondos: El COMITÉ EJECUTOR constituirá un fondo especial, que será afectado como fondo Municipal de Ayuda Social para la construcción y/o reparación vivienda respecto a lo recaudado por el presente Programa. El AGENTE DE COBRO dará cuentas de su gestión al COMITÉ EJECUTOR de manera trimestral.

TRAMOS DE INGRESOS:

Se establece la siguiente escala de Ingresos y cantidad máxima de cuotas:

Cantidad de Salarios Mínimos “D1-30 Hs.”	Años de Financiación	Máximo de cuotas
1	30	360
2	28	336
3	19	228
4	14	168
5	11	132
6	9	108
7	8	96
8	7	84

XII.8. Redeterminación de Deuda: Cuando se hubiera incumplido con el pago de las cuotas del plan de financiamiento de la vivienda, sin que haya operado la pérdida de la condición de BENEFICIARIO para todo su grupo familiar, el interesado podrá solicitar la reliquidación de la misma. Dicha petición quedará en todos los casos a consideración del AGENTE DE COBRO, quien a partir del análisis correspondiente del estado de deuda y del comportamiento crediticio del BENEFICIARIO, podrá en su caso, proceder a reliquidar dicha deuda, computándose los recargos y multas desde la fecha original del vencimiento de la obligación hasta el momento del efectivo pago. Lo referido precedentemente, no obsta en su caso, el inicio de las acciones que pudieran corresponder tendientes al recupero de la deuda.

A tal efecto, se deja constancia que en el caso de que las cuotas adeudas hayan sido subsidiadas, frente al incumplimiento del Beneficiario, el subsidio no resultará aplicable, quedando entonces como deuda el total de la cuota pura con más sus accesorios.

XII.9. Refinanciación: En el supuesto de que la Financiación no se encuentre caída, bajo el análisis del Agente de Cobro, se podrán refinanciar aquellas cuotas –puras- cuyo vencimiento



hubiera operado, permitiendo regularizar las mismas, bajo las condiciones que se especifican a continuación:

Tasa de interés aplicable al régimen de refinanciación:

Para planes de Refinanciación de 2 (dos) hasta 6 (seis) cuotas, será del 30,00% (treinta por ciento) anual.

Para planes de Refinanciación de 7 (siete) hasta 12 (doce) cuotas, será del 40,00% (cuarenta por ciento) anual.

Para planes de Refinanciación de 13 (trece) hasta 18 (dieciocho) cuotas, será del 50,00% (cincuenta por ciento) anual.

La adhesión a la misma, implicará el reconocimiento expreso e irrevocable de la deuda, así como la renuncia a interponer reclamos administrativos o judiciales respecto de los conceptos incluidos en la refinanciación, debiendo desistir de los ya iniciados, en su caso.

XIII. PÉRDIDA DEL BENEFICIO

Perderán la condición de PREADJUDICATARIOS, ADJUDICATARIOS y BENEFICIARIOS, quienes:

XIII.1. Hubieran declarado en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN ingresos de manera falsa o contradictoria.

XIII.2. No hubieran declarado en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN los ingresos, si los hubiera, del cónyuge o pareja conviviente, o hubiesen aportado datos falsos o contradictorios respecto de la composición del grupo familiar correspondiente.

XIII.3. Hubieran invocado falsamente en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN situación de discapacidad de cualquier miembro de la familia.

XIII.4. Hubieran aportado en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN datos falsos, inexactos o contradictorios respecto del domicilio declarado.

XIII.5. Fuesen propietarios de otros inmuebles de cualquier tipo, según los informes del Registro de la Propiedad correspondiente, o en su caso, responsables del pago de la Tasa por Servicios Generales al momento de iniciar el PROCESO DE INSCRIPCIÓN.

XIII.6. No se presentarán, dentro del plazo previsto en este, a suscribir el Acta de Adjudicación y a tomar posesión de la unidad funcional Adjudicada de acuerdo a lo estipulado en el punto VIII.1.3 del título 1.

XIII.7. Hubieran rechazado la vivienda Adjudicada.

XIII.8. Hubieran resultado adjudicatarios de una vivienda social en el marco de algún programa de vivienda.

XIII.9. Si no destinaran la unidad adjudicada a vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

XIII.10. Rechazaren o no consintieren las actualizaciones de precios de las viviendas oportunamente determinadas por el COMITÉ EJECUTOR.

XIII.11. La pérdida de condición de PREADJUDICATARIO, ADJUDICATARIO o BENEFICIARIO del titular y/o del cotitular implicará la pérdida de dicha condición para todo su grupo familiar.



XIII.12. Realizaren actividades ilícitas, en contra de la moral y las buenas costumbres o que no concuerden con los fines de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

No será motivo de Pérdida del Beneficio en los siguientes casos particulares:

XIII.13 cuando la información provista por el Registro de la Propiedad Inmueble se encuentre desactualizada.

XIII.14 Hubieran resultado BENEFICIARIOS en un sorteo anterior en el marco del programa PROCREAR, u otro plan de viviendas y tengan trámite en curso, en cuyo caso una vez que obtienen la calidad de adjudicatarios en este programa local, deberán renunciar al trámite del Programa PROCREAR o en su caso otro vigente de este tipo, adjuntando la documentación respectiva.

XIII.15 Hubieran incumplido el pago en término de seis (6) cuotas consecutivas del convenio de financiación que se suscriba en virtud del presente, de doce (12) alternadas, o mora del pago superior a los noventa (90) días corridos, producirá la pérdida de la condición de BENEFICIARIO para todo su grupo familiar. Sin derecho a la devolución de los pagos efectuados.

En estos casos, y a consideración del COMITÉ EJECUTOR la deuda se podrá reliquidar computando los recargos y multas desde la fecha original del vencimiento de la obligación hasta el momento del efectivo pago. Esto, sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponder.

XIII.16 En caso del fallecimiento del Beneficiario, no contando con la respectiva escritura traslativa de dominio a su favor, el COMITÉ EJECUTOR tendrá la facultad de encausar la solicitud atendiendo al espíritu del presente, en los ocupantes del domicilio al momento del fallecimiento del beneficiario.

TÍTULO 3

XIV. DECLARACIONES DEL COMITÉ EJECUTOR y/o AGENTE DE GESTIÓN.

XIV.1. El COMITÉ EJECUTOR se reserva la facultad de realizar modificaciones a las presentes Bases y Condiciones, siempre y cuando ellas no alteren el espíritu del PROGRAMA de DESARROLLO HABITACIONAL. Sin derecho a reclamo alguno por las partes del presente Programa.

XIV.2. El COMITÉ EJECUTOR y el AGENTE DE GESTIÓN, o quien éstos determinen, podrán validar con terceros, en cualquier instancia del proceso, los datos consignados por los INSCRIPTOS en las declaraciones juradas ingresadas y/o documentación acompañada, con el objetivo de detectar inconsistencias y/o faltantes en los datos declarados. En caso de que se verifiquen discrepancias respecto de la información obrante en las bases de datos consultadas, el COMITÉ EJECUTOR indicará cual es el curso de acción a adoptar, el cual podrá implicar la correspondiente subsanación y/o certificación de tales situaciones, o bien la inhabilitación o pérdida del beneficio.

XIV.3. El AGENTE DE GESTIÓN se reserva la facultad de establecer un cupo de SELECCIONADOS que participará en el SORTEO en categorías especiales, destinadas a los grupos mencionados en los puntos XI.1.1, XI.1.2, XI.1.3, XI.1.4 y XI.1.5. del título 2.



XIV.4. El COMITÉ EJECUTOR se reserva la facultad de incorporar, en las Actas de Adjudicación de los inmuebles, una cláusula contractual que establezca una penalidad pecuniaria para aquellos ADJUDICATARIOS que enajenen la vivienda hasta que se obtenga la escritura traslativa de dominio del inmueble, libre de hipoteca.

XIV.5. El COMITÉ EJECUTOR notificará, gestionará y tramitará la escritura traslativa de dominio ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, entidad que tiene a su cargo las regularizaciones dominiales de interés social que involucren a particulares cuando así lo requiera el Poder Ejecutivo Provincial o Municipal. (Art. 4 inc. D) de la ley 10.830.

La escritura traslativa de dominio que realiza la Escribanía General de Gobierno es concedida en forma gratuita, favorecidas por la Declaración de "Interés Social" por el Municipio.

El particular interesado deberá acercar la documentación solicitada al Municipio donde se analizará el cumplimiento de los requisitos indispensables para la realización de su escritura. Cabe destacar que se trata de un trámite personal, exclusivo para personas mayores de 18 (dieciocho) años.

XIV.6. Queda exento de formar parte de los órganos de control del PROGRAMA los agentes municipales que tuvieran la condición de empleados y participantes del PROGRAMA, o bien tengan la condición de participante en su grupo familiar hasta el segundo grado de consanguinidad.

XV. DECLARACIONES DEL INSCRIPTO

XV.1. El INSCRIPTO declara conocer que:

XV.1.1. La inscripción al Programa de DESARROLLO HABITACIONAL del PARTIDO DE SAN FERNANDO implica la aceptación de las presentes Bases y Condiciones, así como el reconocimiento de las partes.

XV.1.2. El hecho de haber sido ganador en alguno de los sorteos no le garantiza la efectiva obtención de la vivienda, el cual estará sujeto al cumplimiento por parte del BENEFICIARIO de los requisitos exigidos por el COMITÉ DE GESTION en las presentes Bases y Condiciones.

XV.2. El INSCRIPTO presta conformidad para que:

XV.2.1. El COMITÉ EJECUTOR publique y/o difunda sus nombres y apellidos, CUIT/CUIL/DNI, fotos e imágenes por cualquier medio gráfico, audiovisual, digital, radial, internet, etc., que exista y/o pudiera existir en el futuro, sin derecho a compensación alguna y por tiempo ilimitado, sin limitación geográfica.

XV.2.2. El COMITÉ EJECUTOR realice los entrecruzamientos de datos que se describen en las Bases y Condiciones, así como también todos aquellos que consideren oportunos, a través de Organismos Públicos o Privados que permitan constatar la veracidad de los datos declarados y/o la documentación aportada, aceptando sus resultados.

XV.2.3. Sus datos de contacto serán compartidos con el AGENTE DE GESTIÓN a los efectos de avanzar en la operatoria del PROGRAMA DE DESARROLLO HABITACIONAL.

XV.2.4. Los INSCRIPTOS deslindan al AGENTE DE GESTIÓN y al COMITÉ EJECUTOR de toda responsabilidad respecto a la falta de actualización de las bases con las que se validan los datos.

XV.2.5. Los INSCRIPTOS, renuncian expresamente a iniciar cualquier tipo de reclamo o acción judicial y/o extrajudicial contra el COMITÉ EJECUTOR, el AGENTE DE GESTIÓN y/o la



Municipalidad, sus funcionarios y agentes por cuestiones relacionadas con el presente programa.

TÍTULO 4

XVI. DETERMINACION DE LA CUOTA

Para la determinación de la cuota a abonar se definirán dos instancias, la primera que tendrá lugar en el ejercicio fiscal correspondiente a la adjudicación de la vivienda, donde se determinará la cantidad de cuotas a integrar, el precio de la unidad funcional y el total de Salarios mínimos fijados por el Presupuesto de Gastos para el personal municipal, encuadrados bajo la categoría: Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales, necesarios para cancelar dicho precio; y una posterior, donde se determinará el procedimiento financiero a aplicar en los ejercicios fiscales posteriores.

Primera instancia

1) Determinación del Precio de la Unidad Funcional: El precio de la unidad funcional se obtiene del producto entre la cantidad Uvis de la unidad funcional por el valor de las mismas al momento de la adjudicación de la vivienda.

Asimismo, el Valor Infraestructura (Vi), será determinado, conforme a la sumatoria de las erogaciones relativas a las obras de agua, gas, cloaca, electricidad, pavimento y pluvial, cuyo total será dividido por la cantidad de viviendas incluidas en el proyecto.

Siendo:

Q: cantidad

UF: Unidad Funcional

P: Precio

V: Valor

Vi: Valor Infraestructura

La fórmula de determinación del precio de la unidad funcional será:

$$V UF = QUvis UF \times PUvis + Vi$$

2) Determinación de la cantidad de Salarios Mínimos "D1-30 Hs." necesarios para cancelar el precio: Al momento de la Adjudicación, se establecerá la cantidad de Salarios mínimos fijados por el Presupuesto de Gastos para el personal municipal, encuadrados bajo la categoría: Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales, que serán necesarios para cancelar totalmente el valor de la vivienda, es decir, es la cantidad de "D1-30 Hs." que el Beneficiario deberá integrar a través de cuotas.

Siendo:

Q: cantidad

"D1-30 Hs.": Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales

V UF: Valor de la Unidad Funcional

La fórmula de determinación de la cantidad de "D1-30 Hs." será:

$$Q \text{ "D1-30 Hs."} = V UF / \text{"D1-30 Hs."}$$



3) Cantidad de cuotas a integrar: serán la cantidad de cuotas otorgadas o restantes para cancelar el precio de la unidad funcional.

Siendo:

Q: cantidad

C: Cuotas

CI: Cuotas a Integrar

CC: Cuotas Canceladas

La fórmula de determinación de la cantidad de cuotas a integrar será:

$$Q\ CI = Q\ C - \Sigma\ CC$$

4) Valor de la cuota Pura del ejercicio fiscal: surge del cociente entre el precio de la unidad funcional, en pesos, y la cantidad de cuotas a integrar.

Siendo:

Q: cantidad

C: Cuotas

CP: Valor de Cuota Pura

V UF: Valor de la Unidad Funcional

La fórmula de determinación del valor de la cuota pura será:

$$CP = V\ UF / Q\ C$$

5) Cuota actualizada: se obtiene del producto de la cuota pura y el coeficiente casa propia en el periodo correspondiente, coeficiente publicado por el BCRA o en su caso el que lo reemplace en un futuro.

Siendo:

CP: Valor de Cuota Pura

r_m : Coeficiente de actualización

CA: Valor Cuota Actualizada

La fórmula de determinación del valor actualizado de la cuota será:

$$CA = CP \times r_{m-1}$$

6) Valor de la cuota a abonar: A la cuota actualizada se le aplicará un interés mensual fijo, determinado para cada ejercicio fiscal, siendo el resultante el valor de la cuota mensual a abonar.

Siendo:

CA: Valor Cuota Actualizada

i : La tasa de interés

CF: Valor final de la cuota

La fórmula de determinación del valor de la cuota a abonar será:

$$CF = CA \times (1+i)^n$$



7) Capital amortizado en cada periodo fiscal: A la sumatoria de la porción de los montos abonados, correspondiente cada una de las cuotas puras del ejercicio fiscal, se le establecerá la equivalencia con los "D1-30 Hs." de ese ejercicio fiscal.

De esta manera, se obtiene la cantidad se "D1-30 Hs." que se amortizarán en el ejercicio fiscal. Éste será el capital amortizado acumulado en el siguiente periodo.

Siendo:

Q: cantidad

CC: Cuotas Canceladas

"D1-30 Hs.": Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales

CP: Valor de Cuota Pura

"D1-30 Hs.2": Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales amortizados

La fórmula de determinación del capital amortizado fiscal será:

$$\text{"D1-30 Hs."} = \sum_{n=1}^{\infty} \left(\frac{CP_{n1}}{\text{"D1-30 Hs."}_{n1}} + \frac{CP_{n2}}{\text{"D1-30 Hs."}_{n2}} + \dots + \frac{CP_{nn}}{\text{"D1-30 Hs."}_{nn}} \right)$$

Segunda instancia

8) Redeterminación del Precio de la Unidad funcional: este se obtendrá del producto entre el valor del "D1-30 Hs." correspondiente al mes inmediato anterior al que corresponda llevarse a cabo la redeterminación anual por la cantidad de "D1-30 Hs." que faltan integrar, es decir, los salarios necesarios determinados en la primera instancia menos la porción de salarios "D1-30 Hs." cancelados.

Siendo:

Q: cantidad

UF: Unidad Funcional

PR: Precio redeterminado

V: Valor

"D1-30 Hs.": Grupo D, Tramo 1, en su equivalente a treinta (30) horas semanales

La fórmula de determinación de la redeterminación del precio de la Unidad Funcional será:

$$PR \text{ UF} = \text{"D1-30 Hs."}_{n-1} \times Q \text{ "D1-30 Hs."}$$

9) Valor de la cuota pura redeterminada del ejercicio: será el cociente entre el valor redeterminado de la unidad funcional y la cantidad de cuotas pendientes de abonar.

El valor de la cuota pura actualizada al inicio de cada ejercicio fiscal, nunca podrá ser inferior a la cuota actualizada en diciembre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

Siendo:

Q: cantidad

UF: Unidad Funcional

PR: Precio redeterminado

CI: Cuotas a Integrar

CP₂: Valor de Cuota Pura

La fórmula de redeterminación del valor de cuota será:

$$CP_2 = PR \text{ UF} / Q \text{ CI}$$