

Fecha Sanción 29 Dic. 2000
Publicado en Boletín Oficial B.O.N° 51-26/6/01 - PAG. 1201/07
Extracto TRANSFORMASE LA U.P.E. VIVIENDA EN DIRECCION PROVINCIAL DE
EVALUACION, ADJUDICACION Y CONTROL DE VIVIENDAS SOCIALES.-

San Fernando del Valle de Catamarca, 29 de Diciembre de 2000.

VISTO:

Los principios y normas establecidos por la ley nacional 24464, leyes provinciales N° 4084 y 4639, Decreto Acuerdo N° 860/92 y las atribuciones conferidas a la U.P.E. EPAV por el Decreto Acuerdo N° 2060/98, en lo referente a evaluación de postulantes, asignación y entrega de viviendas y promoción social de los adjudicatarios; y

CONSIDERANDO:

Que las normas contenidas en el Visto establecen el marco jurídico de la política social de vivienda, cuya finalidad se traduce en una acción directa y de impacto social inmediato como lo es el acceso a la vivienda digna para sectores sociales con insuficiencia habitacional.

Que lejos de agotarse en ello, la política social de vivienda se complementa con el relevamiento de información socio-ambiental en el registro de postulantes, la evaluación y calificación de los postulantes a los fines de la adjudicación, la promoción social de los grupos familiares adjudicados, el seguimiento de su situación familiar y del entorno, el control sobre la ocupación y/o el destino que los adjudicatarios le dan a las unidades habitacionales, entre otros, efectuado por profesionales en la materia.

Que tales funciones en el ámbito de la Provincia están delegadas a la Unidad de Proyectos Especiales Evaluación de Postulantes y Adjudicación de Viviendas (U.P.E. E.P.A.V.), organismo que por su naturaleza jurídica administrativa esencialmente vinculada con planes, programas y proyectos delimitados en el tiempo resulta insuficiente a los efectos de responder a los fines y objetivos de la política social de vivienda en toda su extensión.

Que en consecuencia resulta fundamental adecuar la estructura orgánica acorde a sus fines, y que le garantice la suficiente funcionalidad administrativa, jurídica y financiera.

Que ello permitirá brindar al organismo el nivel orgánico necesario para reglamentar el plexo normativo vigente en materia de vivienda, de manera que sea posible la incorporación y armonización de las leyes y disposiciones provenientes del ámbito legislativo y administrativo, tanto nacional como provincial.

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades y atribuciones conferidas por el art. 149 de la Constitución Provincial, para la aplicación de lo dispuesto por el art. 2 de la ley 4639.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA EN ACUERDO DE MINISTROS

DECRETA:

CAPITULO I
NATURALEZA

Art. 1°.- Transfórmase la actual Unidad de Proyectos Especiales Evaluación de Postulantes y Adjudicación de Viviendas (U.P.E. E.P.A.V.) en organismo centralizado, con nivel de DIRECCION PROVINCIAL, en jurisdicción del MINISTERIO DE SALUD Y ACCION SOCIAL DEPENDIENTE DE LA SUBSECRETARIA DE ACCION SOCIAL, la que se denominará DIRECCION PROVINCIAL DE EVALUACION, ADJUDICACION Y CONTROL DE VIVIENDAS SOCIALES, y se registrá por el presente Decreto y las disposiciones reglamentarias que en su consecuencia se dicten y las resoluciones y disposiciones de su Dirección dentro de las facultades que el mismo confiere.

CAPITULO II
FUNCION Y OBJETO

Art. 2°.- La Dirección Provincial de Evaluación, Adjudicación y Control de Viviendas Sociales será el organismo encargado de registrar y ordenar la información para el diseño de los planes y programas de la política social en materia de vivienda en un todo de acuerdo a la Ley 24464 y ley provincial 4084, y sus modificatorias, conforme con las pautas que al respecto establezcan los gobiernos provincial y nacional, en el ámbito de las funciones delegadas expresamente por la legislación vigente a la U.P.E. - E.P.A.V. y las reglamentadas expresamente en el presente decreto. A tales fines, llevará el registro de postulantes a viviendas,

formulará la evaluación y calificación correspondiente a los mismos, resolverá la adjudicación y desadjudicación de viviendas, así como las sanciones por incumplimiento de obligaciones de los adjudicatarios y, en general, desempeñará todas aquellas funciones atinentes a sus objetivos con excepción de aquellas atribuidas con carácter exclusivo a la Administración del Instituto Provincial de la Vivienda o no delegadas por ésta.

Art. 3°.- Apruébase la Estructura Orgánica y los objetivos, las acciones y funciones de la Dirección Provincial de Evaluación, Adjudicación y Control de Viviendas Sociales contempladas en los ANEXOS I y II respectivamente y que forman parte integrante del presente instrumento.

CAPITULO III

DE LOS POSTULANTES

REGISTRO DE POSTULANTES

PUNTAJE: SISTEMA Y COMPUTO

Art. 4°.- Es requisito esencial para la adjudicación de viviendas encontrarse inscripto el grupo familiar como postulante en el registro habilitado a tal fin. Toda adjudicación efectuada sin observar tal requisito será nula, sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder.

Art. 5°.- Son requisitos para ser postulantes:

- a) Constituir un grupo familiar, por unión legal de hecho, salvo el caso de madres solteras, divorciadas o separadas de hecho con hijos menores de edad o cargas de familia y los jubilados o pensionados.
- b) Haber tenido como mínimo un año de residencia previa e inmediata a la solicitud de inscripción en la Provincia.
- c) No haber sido adjudicatario.
- d) No ser propietario ni poseer bienes inmuebles a título real y vitalicio.
- e) Contar con un ingreso familiar, el que no deberá superar el tope que al efecto establezca mediante Resolución la Dirección.
- f) No mediar desadjudicación anterior ni sanción de exclusión definitiva como postulante o en caso de exclusión temporal estar habilitado al momento de la preadjudicación.
- g) Acreditar el incumplimiento de los requisitos en el tiempo y forma que la Dirección lo requiera mediante Resolución, ya sea previo a la inscripción o una vez preadjudicado el grupo familiar, previo a la adjudicación.

El Director podrá reglamentar lo concerniente a requisitos como postulantes, aún estableciendo nuevos requisitos y la forma en que se tendrán por acreditados fehacientemente los mismos y los casos previstos por normas especiales.

Art. 6°.- Toda constancia del legajo será integrada por el grupo familiar postulante en carácter de declaración jurada, dando lugar al falseamiento de datos a las sanciones establecidas en la presente reglamentación.

Art. 7°.- El Departamento Evaluación de Postulantes llevará el Registro de Postulantes, el que se divide en una sección por cada Departamento de la Provincia. Cada grupo familiar inscripto tendrá un legajo propio con las constancias de sus integrantes y la documentación que acredita el cumplimiento de los requisitos como postulante y otorga en cada caso el puntaje correspondiente. El Director podrá reglamentar un registro informático que posibilite un acceso rápido y eficaz a la información y sirva de base de datos en subsidio de la información registral documental que haya sido extraviada o dañada materialmente.

Art. 8°.- A los fines de las preadjudicaciones el Director establecerá mediante Resolución el sistema de puntaje y procedimiento para el cómputo de los postulantes inscriptos, de acuerdo a las pautas vigentes establecidas por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o cualquier otro órgano de aplicación de las leyes nacionales sobre política de vivienda.

CAPITULO IV

DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES

REGIMEN Y REGISTRO DE SANCIONES

Art. 9°.- Créase el Registro de Sanciones a Postulantes de Viviendas, el que dependerá directamente del Jefe del Departamento Evaluación de Postulantes, con el objeto de recabar los antecedentes de constataciones de irregularidades en las declaraciones juradas de los postulantes, de los postulantes que usurpan viviendas construidas por el Sistema Federal de la Vivienda o mediante recursos genuinos de la provincia y de constataciones de irregularidades de viviendas adjudicadas y registrar las sanciones que se encuentren previstas en la ley nacional 24464, leyes provinciales N° 4084 y 4639, el presente decreto y cláusulas contractuales en particular que sean aplicadas a los postulantes a viviendas, preadjudicatarios y adjudicatarios, conforme las escalas y el procedimiento establecido en la presente reglamentación.

Art. 10°.- El Registro funcionará como anexo al Registro de Postulantes y se conformará de acuerdo a la estructura funcional de éste. Asimismo, cada antecedentes y/o sanción cuyo registro se ordene será agregado en el legajo de inscripción correspondiente al postulante afectado por aquellos.

Art. 11°.- No podrá aplicarse sanción alguna sin que previamente se intime al postulante o adjudicatario a realizar su descargo y en caso de verificarse o alegarse hechos controvertidos abrir a prueba, a fin de garantizar el pleno ejercicio del derecho de defensa.

Art. 12°.- Toda aplicación de sanción establecida en la reglamentación vigente será dispuesta mediante Resolución del Director, quien ordenará, previa notificación, su registro. En caso de que la conducta perseguida o el hecho generador de la sanción se hubiere constatado mediante el procedimiento o trámite de desadjudicación de viviendas, la misma resolución que ordene la desadjudicación podrá disponer la sanción aplicable y, una vez firme, que se agregue la misma en la base de datos del Registro de Sanciones.

Art. 13°.- Se aplicará la sanción de exclusión temporaria como postulante por el término de seis (6) meses a cuatro (4) años, a aquellos postulantes que falsearen los datos y constancias contenidas en las declaraciones juradas del legajo. También se aplicará la sanción de exclusión temporaria como postulante por idéntico término a todo postulante que usurpe o se introduzca clandestinamente en cualquier vivienda construida por el Sistema Federal de la Vivienda o con recursos genuinos de la provincia.

Art. 14°.- En caso de que el que incurriere en falseamiento de datos fuere un preadjudicatario o adjudicatario de viviendas, se declarará la caducidad de la preadjudicación o adjudicación en su caso, salvo que el falseamiento se refiera a los hechos contemplados en el artículo siguiente.

Art. 15°.- En caso de que el falseamiento de datos de un preadjudicatario o adjudicatario se refiera el requisito de no contar con propiedad inmuebles o no haber sido beneficiario de preadjudicación o adjudicación en otra licitación, dentro o fuera de la Provincia en ambos casos, se declarará la caducidad de toda preadjudicación o adjudicación de que fuere beneficiario y se dispondrá además su exclusión definitiva como postulante.

Art. 16°.- Se declarará operada la caducidad de la adjudicación al adjudicatario de viviendas que:

- a) No tomare posesión de la vivienda entregada dentro del plazo de cinco días de la entrega de llaves, sin causa de justificación debidamente acreditada ante la Dirección.
- b) No ocupare regularmente la vivienda con todo el grupo familiar inscripto en el legajo correspondiente.
- c) Utilizare la vivienda para industria, taller, sanatorio, oficina, comercio, casa de pensión, etc. y en general toda actividad o destino ajenos a la habitación familiar de la unidad.
- d) No comunicare ausentarse de la vivienda cuando el término fuere mayor de cinco días y hasta a los treinta días.
- e) No utilizare autorización para desocupar la vivienda por alguna de las causas que prevea la Dirección mediante reglamentación cuando el término excediere los treinta días.
- f) No ocupare la vivienda una vez vencido el plazo de autorización concedido o la prórroga del mismo en su caso.
- g) No denunciare penalmente ni comunicare a la Dirección en el plazo de cinco días de concedido el hecho de la usurpación de la vivienda.
- h) Ocasione o causare malos tratos o agresiones verbales o físicas a otros beneficiarios, no respetare el uso y destino de las normas de convivencia y tolerancia entre vecinos.
- i) Cuando cometiera algunas de las irregularidades previstas en la ley nacional N° 24646, leyes provinciales N° 4084 y 4639, el presente decreto y cláusulas contractuales en particular.

Art. 17°.- Será declarada la caducidad de la adjudicación y se aplicará sanción de exclusión definitiva como postulante al adjudicatario o preadjudicatario que grave, enajene, diere en uso, usufructo, comodato o locación la vivienda, o bien ceda o transfiera por cualquier título la misma.

Art. 18°.- En virtud de que toda adjudicación se dispone teniendo en consideración las funciones de interés público y social que le competen a la Dirección Provincial de Evaluación, Adjudicación y Control de Viviendas Sociales y las circunstancias especialmente declaradas bajo juramento por los postulantes, a los fines de la aplicación de la presente reglamentación entiéndese como postulante, adjudicatario o preadjudicatario tanto el titular como beneficiario y su cotitular, como cada uno de los integrantes del grupo familiar declarado, con excepción de aquellos convivientes que acrediten haber constituido un nuevo grupo familiar y se hallen inscriptos como tal.

Art. 19°.- El Director podrá mediante reglamentación establecer nuevas causales de caducidad de la adjudicación, nuevos casos de irregularidad con su condigna sanción que no se encuentren contemplados en el presente decreto.

CAPITULO V

VENTA, CESION Y TRANSFERENCIAS Y AUTORIZACIONES TEMPORARIAS

Art. 20°.- La venta, cesión y/o transferencia de los inmuebles adjudicados por la Dirección Provincial de Evaluación, Adjudicación y Control de Viviendas Sociales, que no se ajustaren a lo prescripto por el artículo 21, hará pasible al vendedor, cedente o transmitente de la sanción prevista en el artículo 17, debiendo operarse la inmediata restitución de la vivienda a la Dirección, con pérdida de todo derecho por los ingresos efectuados, considerándose a partir de la resolución pertinente como intrusos a cualquier ocupante no autorizado expresamente por el Organismo.

Art. 21°.- La Dirección Provincial de Evaluación, Adjudicación y Control de Viviendas Sociales autorizará los pedidos de venta, cesión y/o transferencia que los adjudicatarios efectúen y que se funden en razón de la modificación de su situación socio-económica motivado por:

- a) Modificaciones en el grupo familiar.
- b) Desarraigo.
- c) Acceso a mejor condición económica.
- d) Imposibilidad de pago de los servicios del crédito.

El listado precedente es meramente enumerativo, pudiendo existir otras causas debidamente justificadas, sean aceptadas por resolución fundada de la Dirección.

Art. 22°.- Los adjudicatarios autorizados en las condiciones del artículo anterior se ajustarán al siguiente procedimiento:

- a) Se solicitará a la Administración del Instituto Provincial de la Vivienda que determine el precio base de la operación, teniendo en cuenta el total de cuotas abonadas por el adjudicatario multiplicado por el valor de la cuota del mes anterior al del cálculo, excluida de importes adicionales extraños al valor del inmueble y su financiación, gastos administrativos, de cobranzas, envíos, etc.. Al valor resultante le restará un dos por ciento (2%) anual en concepto de amortización.
- b) Por expreso pedido del adjudicatario y previa justificación y valorización de la Administración del Instituto Provincial de la Vivienda, se podrá agregar al valor básico de transferencia las mejoras que hubiese incorporado el adjudicatario o el mayor valor venal por infraestructura de servicios y urbanización.
- c) El Departamento Evaluación de Postulantes de la Dirección determinará sobre la base de puntaje, un listado de dos (2) candidatos a la adjudicación, a los que se podrá agregar uno propuesto por el adjudicatario, fijando un plazo que no podrá ser inferior a setenta y dos horas desde su notificación, para que los candidatos presenten sus propuestas de forma de pago exclusivamente. El candidato presentado por el adjudicatario deberá cumplir las condiciones exigidas para ser postulante y encontrarse inscripto.
- d) Una vez presentadas las propuestas, se adjudicará a la de menor plazo de pago, y en caso de igualdad, se elegirá la de mayor puntaje.
- e) La cancelación del precio de la operación se efectuará entre las partes acreedora y deudora con prescindencia de la Dirección y sin cláusulas retroactivas, debiendo en su caso apelarse a los documentos o contratos comerciales que sean de rigor, según lo acuerden las partes.
- f) El adjudicatario y los candidatos a adjudicación por venta, cesión y/o transferencia accedan a someterse al arbitrio y resolución inapelable de la Dirección, en todos los aspectos que resulten controvertidos, de interpretación o no regulados expresamente por esta reglamentación.
- g) Previo a la adjudicación por venta, cesión y/o transferencia, se dará intervención al Departamento Jurídico de la Dirección.

Art. 23°.- Los adjudicatarios de viviendas otorgadas por la Dirección podrán solicitar autorización para entregar en tenencia o ceder temporalmente el inmueble adjudicado, cuando mediaten justificadas razones de cambio de domicilio y siempre que los traslados se produzcan con carácter transitorio y en un radio superior a los cincuenta (50) kilómetros de la ubicación de la vivienda.

Art. 24°.- La autorización mencionada en el artículo anterior se otorgará por un plazo máximo de seis (6) meses, por una única vez y con posibilidad de ampliación de hasta igual período de tiempo.

Art. 25°.- Podrá otorgarse autorización temporaria para no habitar la vivienda, siempre que se den las causales del artículo 22, aún otorgándose la tenencia o cesión temporaria a terceros, por un plazo máximo de seis (6) meses, prorrogable por única vez por igual período.

Art. 26°.- Durante el tiempo de autorización temporaria con o sin intervención de terceros en la habitación del inmueble, el adjudicatario mantendrá su obligación de abonar en tiempo y forma los servicios del crédito por la vivienda, en los términos originales del contrato.

Art. 27°.- Facúltase al Director a solucionar todos los casos de ventas, cesión y/o transferencia ya sea a título oneroso o gratuito de los inmuebles anteriormente adjudicados por la provincia a la sanción del presente decreto. Para ello deberá analizar cada situación en particular y resolverla teniendo en cuenta las situaciones de hechos existentes, los derechos que éstas hubiere irrogado a favor de los particulares, la legislación vigente y el espíritu que impulsa a dicha legislación, tendiendo presente el interés

público y social que implica la ejecución de viviendas construidas por el Sistema Federal de Viviendas y con recursos genuinos de la provincia.

CAPITULO VI

PREADJUDICACION Y ADJUDICACION

AHORRO PREVIO

Art. 28°.- El Director establecerá mediante reglamentación y conforme las condiciones técnicas, económicas y categorías edilicias específicas de las viviendas a adjudicar, el procedimiento, montos y plazos de integración del ahorro previo que deberán abonar los preadjudicatarios de viviendas. Asimismo podrá reglamentar el procedimiento de preselección, publicación de nómina de preadjudicatarios, impugnaciones u oposiciones contra los beneficiarios y exclusión en caso de falta de integración total o parcial del ahorro previo al momento de la entrega de la unidad habitacional o falta de cumplimiento de requisitos previos a la adjudicación en general.

Art. 29°.- Toda entrega de viviendas en carácter de adjudicación deberá realizarse previa suscripción del contrato de adjudicación en venta entre la Dirección y el titular del grupo familiar beneficiario.

Art. 30°.- El Director tendrá facultad privativa de otorgar viviendas en comodato precario y gratuito a aquellos postulantes que reúnan los requisitos establecidos en la presente reglamentación, con la finalidad de atender a urgencias habitacionales o situaciones que por su naturaleza requieran del acceso temporal a una vivienda. Ningún comodato podrá extenderse durante más de seis meses, cumplidos los cuales se dispondrá la adjudicación definitiva de la vivienda o la rescisión del comodato. El comodatario estará obligado, una vez cumplidos los seis meses de vigencia del contrato, y dentro de los treinta días corridos de acaecido dicho vencimiento, a solicitar a esta Dirección la adjudicación definitiva o a restituir las llaves de la vivienda y resolver el comodato precario.

Art. 31°.- La Dirección deberá proveer a todo adjudicatario o tenedor temporal de vivienda un manual del usuario, el que establecerá los derechos y obligaciones de los beneficiarios y el procedimiento para requerir autorizaciones en general.

Art. 32°.- El Director deberá confeccionar las cláusulas que establecerán la relación entre la Dirección, el adjudicatario y su grupo familiar. Asimismo, también deberá redactar el contenido del manual del usuario, el cual establecerá los derechos y obligaciones de los beneficiarios y el procedimiento para requerir las autorizaciones en general. Una vez confeccionado éstos, solamente podrán ser modificados mediante resolución.

CAPITULO VII

CONTROL Y SEGUIMIENTO DE ADJUDICATARIOS

TRAMITE DE DESADJUDICACION

Art. 33°.- En caso de denuncias de particulares o constatación de oficio por parte de dependientes de la Dirección de irregularidades en la ocupación, condiciones de habitacionalidad o destino de las viviendas entregadas, se iniciará trámite de investigación de antecedentes y verificación de la vivienda y el grupo familiar adjudicado en su caso, a fin de determinar fehacientemente la existencia de un hecho irregular que diere lugar a las sanciones previstas en el presente reglamento.

Art. 34°.- Facúltase al Director a establecer las normas de procedimiento administrativo interno para la investigación y en su caso desadjudicación de viviendas, las que deberán asegurar el pleno ejercicio del derecho de defensa de las partes interesadas y la intervención del Departamento Jurídico, quien dictaminará previo a la confección del pertinente acto administrativo. La ausencia del dictamen jurídico causará la nulidad absoluta del acto administrativo.

Art. 35°.- En caso de que se haya dispuesto la desadjudicación de viviendas, y una vez firme la resolución dictada al efecto, o la rescisión de contrato de comodato precario o por cualquier título la Dirección deba recuperar unidades habitacionales, se notificará con la resolución o disposición correspondiente al poseedor, ocupante o tenedor intimándolo a restituir el bien en un plazo mínimo de cinco (5) días hábiles. Vencido el mismo y en caso de negativa, se considerará a la persona que ocupe la unidad habitacional como intruso y/o usurpador de la misma, facultando a la Dirección a requerir a la justicia el inmediato desalojo del ocupante y de las personas o cosas puestas en él o que de él dependan, conforme al procedimiento previsto por el art. 137 del Código de Procedimiento Administrativo, o formular directamente denuncia penal ante el señor agente fiscal de turno por el delito de usurpación.

Art. 36°.- Tomen conocimiento a sus efectos: Ministerio de Hacienda y Finanzas, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Estado de Obras y Servicios Públicos, Administración del Instituto Provincial de la Vivienda, Dirección Provincial de Programación Presupuestaria, Subsecretaría de Recursos Humanos y Gestión Pública y Dirección Provincial de Recursos Humanos.

CAPITULO VIII

DISPOSICION TRANSITORIA

Art. 37°.- Autorízase a la Dirección Provincial de Programación Presupuestaria a realizar las modificaciones al cargo que considere pertinente en el Proyecto de Ley de Presupuesto correspondiente al ejercicio financiero 2001 o en la distribución analítica, el que fuere anterior.

Art. 38°.- Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y Archívese.-

Dr. OSCAR ANIBAL CASTILLO
Gobernador de Catamarca

Dr. Pedro Rodolfo Casas
Ministro de Gobierno y Justicia

Lic. Jorge Alberto Greco
Ministro de Hacienda y Finanzas

Ing.Agr. Ernesto Mario Alvarez Morales
Ministro de Producción y Desarrollo

Dr. Miguel Angel Córdoba
Ministro de Salud y Acción Social

CPN. Raúl Esteban Gine
Ministro de Cultura y Educación

Dr. Ricardo Gaspar Guzmán
Ministro de Coordinación

ANEXO I

ESTRUCTURA ORGANICA DE LA DIRECCION PROVINCIAL DE ADJUDICACIONES Y CONTROL DE VIVIENDAS
NIVEL

*SUBSECRETARIA

- SUBSECRETARIA DE ACCION SOCIAL DEL MINISTERIO
DE SALUD Y ACCION SOCIAL

*DIRECCION PROVINCIAL

- ADJUDICACIONES Y CONTROL DE VIVIENDAS

*DIRECCION (INTERNA)

*DEPARTAMENTO

- CONTROL DE VIVIENDAS

- EVALUACION DE POSTULANTES

- JURIDICO

- UNIDAD SECTORIAL ADMINISTRATIVA

*DIVISION

- ARCHIVO

- REGISTRO

- SERVICIO CONTABLE

NOTA: Anexo II - Manual de Misiones y Funciones, con un total de 9 fs., para consulta en Dpto. Boletín Oficial.-