

## CIRCULAR GENERAL N<sup>a</sup> 48/2016

Buenos Aires, diciembre 15 de 2016

A las Seccionales, Delegaciones y Compañeros

### Ref.: **PLAN DE VIVIENDAS**

Por intermedio de la presente nos dirigimos a Uds. con el fin de informar la decisión del Secretariado Nacional de desarrollar un Plan de Viviendas con base en lo normado en el Artículo 4º, inciso f) del Estatuto del Sindicato La Fraternidad.

A tal efecto, corresponde decir que este Secretariado Nacional pretende ejercer políticas activas en procura de ampliar el bienestar de sus representados.

A su vez, la necesidad de la implementación de dicho Plan de Vivienda surge de las actuales contingencias económicas por las cuales atraviesa nuestra Patria, que se traducen en una palmaria falta de posibilidades de acceder a la vivienda propia, situación provocada, entre tantas otras cosas, por la falta de acceso a financiación hipotecaria, cuestión que se ve agravada con los elevados valores acceder a la compra y/o al alquiler de una vivienda.

Esta situación motiva la necesidad de implementar desde este Sindicato una política que tenga como objetivo promover el acceso de nuestros afiliados –que así lo requieran- a tener su casa propia.

Para tal fin requiere de este Secretariado Nacional generar un programa que contemple la necesidad habitacional de sus afiliados con el claro y preciso cumplimiento de las funciones y atri-

buciones previstas en el Artículo 39º de nuestro Estatuto, con el objetivo de administrar el patrimonio del Sindicato de un modo razonable y ajustado a los fondos que puedan disponerse a tal efecto.

Que asimismo resulta necesario que dicho Plan de Vivienda sea autosustentable y se encuentre enmarcado dentro de la viabilidad económica y financiera del patrimonio del Sindicato La Fraternidad sin comprometerlo, y que su desarrollo exitoso permita la incorporación de más beneficiarios en el futuro.

Por lo expuesto, el SECRETARIADO NACIONAL DEL SINDICATO LA FRATERNIDAD RESUELVE:

1. Iniciar las acciones conducentes a implementar y desarrollar un Plan de Viviendas para sus afiliados.
2. El Plan de Viviendas deberá contar con las provisiones financieras y económicas que garanticen su razonabilidad.
3. A tal efecto, el Secretariado Nacional del Sindicato La Fraternidad deberá dictar un Reglamento que prevea las condiciones de desarrollo del Plan de Viviendas.

Adjunto a la presente Circular se transcribe el Reglamento de Plan de Viviendas con su respectivo Anexo.

Con tal motivo, hacemos propicia esta oportunidad para saludar a Uds. con la cordialidad de siempre.

Por el **SECRETARIADO NACIONAL**

ANGEL DOMINGO PANELO  
Secretario Administrativo

OMAR A. MATURANO  
Secretario General

## REGLAMENTO DE PLAN DE VIVIENDAS

Buenos Aires, 14 de diciembre de 2016

VISTO lo resuelto por el Secretariado Nacional en el Acta N° 32 de fecha 14 de diciembre de 2016, y

CONSIDERANDO:

Que, en virtud de la decisión del Secretariado Nacional de desarrollar un Plan de Viviendas, con base en lo normado en el Artículo 4º, inciso f) del Estatuto del Sindicato La Fraternidad.

Que tal objetivo requiere de este Secretariado Nacional generar un programa que combine la necesidad habitacional de sus afiliados con el claro y preciso cumplimiento de las funciones y atribuciones previstas en el Artículo 39º del Estatuto del Sindicato La Fraternidad, con el norte de administrar el patrimonio del Sindicato de un modo razonable y ajustado a los fondos que puedan disponerse a tal fin.

Que resulta necesario que dicho Plan de Vivienda sea autosustentable y se encuentre enmarcado dentro de la viabilidad económica y financiera del patrimonio del Sindicato La Fraternidad sin comprometerlo, y que su desarrollo exitoso permita la incorporación de más beneficiarios en el futuro.

Que por tales motivos es conveniente promover mecanismos internos que posibilite asegurar la continuidad de los objetivos indicados.

Que a tal fin es necesario dictar un reglamento para dicho Plan de Viviendas.

Por ello,

EL SECRETARIADO NACIONAL DEL SINDICATO LA FRATERNIDAD

RESUELVE:

**Artículo 1º:** Apruébese como modelo orientador el Reglamento Interno de Plan de Viviendas que como Anexo forma parte de la presente Resolución.

**Artículo 2º:** De forma.

### A N E X O

**Artículo 1º:** A los fines del cumplimiento del objeto previsto en el Artículo 4º, inciso "f" del Estatuto del Sindicato La Fraternidad, a fin de realizar un Plan de Viviendas, el Secretariado Nacional creará una Comisión de Vivienda conformada por tres (3) miembros. Dos (2) miembros serán designados por el Secretariado Nacional y el tercer (3er.) miembro será el Secretario General del Sindicato La Fraternidad.

**Artículo 2º:** Tendrán derecho a participar de los Planes de Vivienda, todos los afiliados, jubilados y pensionadas del Sindicato La Fraternidad. En adelante y a los fines del presente, se denominará asociados a todos los afiliados, jubilados y pensionadas del Sindicato La Fraternidad.

**Artículo 3º:** La Comisión de Vivienda será el órgano encargado de:

a) Realizar, convenir, contratar y/o gestionar los estudios de factibilidad (técnicos, urbanísticos, jurídicos, financieros, sociales, etc.), la elaboración y ejecución de proyectos habitacionales, de las obras y servicios complementarios de éstas y de los planes de financiación de los proyectos a concretarse. Estas acciones estarán

destinadas a dar respuesta a las necesidades habitacionales de los asociados.

b) Asimismo, realizará las gestiones necesarias para la adquisición de los terrenos donde se construirán los proyectos de vivienda, así como la tramitación de los créditos y/o subsidios para los asociados en forma individual.

c) Establecerá y determinará los servicios de administración y los gastos correspondientes para la ejecución del Plan de Vivienda.

d) Procederá a suscribir los instrumentos y contratos pertinentes y necesarios para el cumplimiento del objetivo de los proyectos habitacionales a realizarse, de forma tal que podrá aceptar inversiones, contratar empréstitos, permutar, adquirir, enajenar, gravar y en general celebrar toda clase de contratos sobre bienes muebles e inmuebles. Emitir y aceptar obligaciones, donaciones, cesiones, efectuar cualquier operación con bancos oficiales y privados, con entidades estatales nacionales, provinciales, municipales, organismos de crédito nacional e internacional.

e) Asimismo podrá sostener juicios, abandonarlos o extinguirlos por transacción, apelar, pedir revocatoria y en general realizar todos los actos para salvaguardar los intereses puestos en el objetivo del proyecto habitacional.

f) Podrá otorgar a favor de empleados o de terceros, poderes que se juzguen necesarios para la mejor administración, siempre que éstos no importen delegación de facultades inherentes al Secretariado Nacional del Sindicato La Fraternidad.

g) Deberá emitir informes periódicos con el estado de ejecución de las distintas obras que integren el Plan de Vivienda.

h) Deberá dictar un reglamento de compras.

i) Desarrollar otras funciones necesarias para el adecuado desarrollo de esta Comisión de Vivienda.

**Artículo 4º:** La Comisión de Vivienda deberá cumplir sus funciones supervisando el desarrollo de todos los aspectos atinentes a la marcha de los proyectos habitacionales promovidos por el Sindicato La Fraternidad, debiendo respetar y haciendo cumplir todas las decisiones dispuestas por el Secretariado Nacional del Sindicato La Fraternidad.

**Artículo 5º:** La Comisión de Vivienda deberá publicar, mediante circulares generales internas y en la página web del Sindicato La Fraternidad, los Planes de Vivienda que promueva, especificando claramente, en cada caso, los requisitos y condiciones establecidas para su incorporación a los mismos, así como las características técnicas de construcción, diseños, procedimientos de amortización, de financiación y toda aquella información que se considere conveniente.

**Artículo 6º:** A los efectos de la participación mencionada en el artículo inmediato anterior, la Comisión de Vivienda habilitará un registro general de asociados interesados en la adjudicación de una vivienda, en el que se detallarán los datos personales de aquellos, a saber: Apellido y Nombres, Número y Tipo de Documento de Identidad, Edad, Sexo, Estado Civil, como así también los datos personales de todas las personas que integran el núcleo conviviente del asociado, los vínculos de parentesco y conyugales, los ingresos del grupo familiar, su capacidad de amortización y sus aspiraciones respecto de la cantidad de ambientes de la vivienda y todo otro dato que se considere conveniente. A tales fines se confeccionará un formulario de prescripción a completar por los interesados. La prescripción no significará asignación, ni aceptación alguna por parte del Sindicato La Fraternidad. La prescripción sólo tendrá efecto como manifestación del asociado de su intención de participar en la adjudicación de una vivienda. El formulario de prescripción se publicará en la página web del Sindicato La Fraternidad.

**Artículo 7°:** Para cada proyecto habitacional, la Comisión de Vivienda habilitará un pre-registro particular.

**Artículo 8°:** Existirá una lista de espera integrada por todos aquellos asociados que hayan presentado su prescripción, y que la misma haya sido aceptada por la Comisión de Vivienda, pero que no hayan podido ser adjudicados por agotamiento de cupo.

**Artículo 9°:** En cada proyecto habitacional deberá suscribirse un convenio de adhesión al Plan de Viviendas con el asociado que se inscriba y que resulte adjudicado, el que determinará las bases de la adjudicación, costo de la unidad a adjudicar (terrenos y/o viviendas), cláusulas de reajuste de precios, plazos, amortización, recargo por mora en el pago de las obligaciones, fecha de otorgamiento de la posesión o tenencia si no coincidiera con la transmisión de dominio, momento de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y garantías reales o personales que correspondan. El presente reglamento integrará como Anexo dicho convenio.

**Artículo 10°:** Tratándose de obras que se realicen en forma total o parcial mediante créditos de entidades financieras, oficiales o privadas, será condición que el asociado acepte las cláusulas que sea necesario incluir con motivo de reglamentaciones propias de aquellas entidades.

**Artículo 11°:** Los asociados no podrán ceder sus derechos a terceros no afiliados al Sindicato La Fraternidad. En cuanto a la cesión de derechos a otros asociados, la misma deberá realizarse por intermedio de la Comisión de Vivienda, a efectos de resguardar la lista de espera a la que se alude en el artículo 8° del presente reglamento.

**Artículo 12°:** Los fondos del Plan de Viviendas estarán constituidos por los siguientes recursos:

- a) Los depósitos efectuados por los asociados que adhieren al plan de viviendas.

- b) Las amortizaciones e intereses de los préstamos otorgados.

- c) Intereses de colocaciones de fondos.

- d) El importe de multas que se establezcan por incumplimientos vinculados al presente.

- e) La constitución inicial del fondo y el cargo específico establecido en las cuotas del fondo de prestaciones sociales.

- f) Los excedentes generados por optimización de los costos de construcción.

**Artículo 13°:** Los aportes que realicen los asociados con motivo del convenio que se menciona el artículo 9° del presente reglamento, para la compra de terrenos, materiales, construcción o adquisición de viviendas, urbanización, obras complementarias, gastos de proyectos, honorarios profesionales, se contabilizarán como un crédito a favor de cada asociado, aplicándose el pago del precio en el acto de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

**Artículo 14°:** El precio de las viviendas se dividirá en un número determinado de cuotas iguales para todas las unidades de cada núcleo habitacional. Este precio podrá ser actualizado mediante la utilización de un índice que se adopte, también uniforme para cada proyecto, y que deberá escogerse entre los índices que mejor atiendan a los costos reales de la obra, desechando los índices de base o contenido financiero. En ningún caso podrá exceder el tope de incremento salarial fijado por la última paritaria vigente para el período de pago de la escala salarial correspondiente a Conductor Categoría Única Trenes Argentinos.

**Artículo 15°:** Los asociados deberán efectuar los pagos del 1 al 10 de cada mes en la Sede Central del Sindicato La Fraternidad o por depósito o transferencia a la cuenta que la Comisión de Vivienda indique y

modalidad de acuerdo a lo establecido en el contrato de adhesión a suscribirse en cada caso.

**Artículo 16°:** En caso que el asociado se atrasara en más de tres (3) cuotas o bien en caso que renunciara al Plan de Viviendas, le será restituido el capital aportado menos un Cinco por ciento (5%) en concepto de gastos administrativos, y la adhesión al Plan de Viviendas quedará sin efecto siendo ofrecido a la primera persona en la lista de espera; si ésta no aceptara, a la segunda y así sucesivamente. Si ninguno de los afiliados en lista de espera aceptara la cesión ofrecida, el Sindicato La Fraternidad podrá continuar con su cumplimiento y luego ponerlo a la venta, siempre dando preferencia a un asociado al Sindicato La Fraternidad.

**Artículo 17°:** En caso de fallecimiento del asociado, se dará por finalizada la adhesión al Plan de Viviendas. Las sumas pagadas por el asociado serán depositadas en su cuenta especial de ahorros y puestas a disposición de los herederos declarados judicialmente.

El Sindicato La Fraternidad deberá suscribir un nuevo contrato de adhesión por la unidad. Para ello se ofrecerá a la primera persona en la lista de espera; si ésta no aceptara, a la segunda y así sucesivamente. Si ninguno de los afiliados en lista de espera aceptara la cesión ofrecida, el Sindicato La Fraternidad podrá continuar con su cumplimiento y luego ponerlo a la venta siempre dando preferencia a un asociado al Sindicato La Fraternidad.

**Artículo 18°:** En caso de que el asociado fuera desafiliado del Sindicato La Fraternidad le será restituido el capital aportado menos un Diez por ciento (10%) en concepto de gastos administrativos, y el contrato de adhesión quedará sin efecto siendo ofrecido a la primera persona en la lista de espera; si ésta no aceptara, a la segunda y así sucesivamente. Si ninguno de los asociados en lista de espera aceptara la cesión ofrecida, el Sindicato La Fraternidad podrá continuar con su cumplimiento y luego ponerlo a la venta siempre dando preferencia a

un asociado al Sindicato La Fraternidad.

**Artículo 19°:** En caso de discapacidad del asociado, a opción del mismo podrá continuar pagando el Plan de Viviendas o le será restituido el capital aportado menos un Cinco por ciento (5%) en concepto de gastos administrativos y el contrato de adhesión quedará sin efecto siendo ofrecido a la primera persona en la lista de espera; si ésta no aceptara, a la segunda y así sucesivamente. Si ninguno de los afiliados en lista de espera aceptara la cesión ofrecida, el Sindicato La Fraternidad podrá continuar con su cumplimiento y luego ponerlo a la venta siempre dando preferencia a un asociado al Sindicato La Fraternidad.

**Artículo 20°:** Si el asociado al finalizar el mismo no pudiera cancelar el instrumento suscripto por cualquier razón, deberá ofrecerlo al próximo asociado en la lista de espera; si éste no aceptara, a la segunda, y así sucesivamente. Si ningún asociado de la lista de espera lo aceptara podrá ofrecerlo a otro asociado cualquiera y luego al Sindicato La Fraternidad.

**Artículo 21°:** Se entiende que, a los fines previstos en la devolución de lo abonado por los asociados prevista en los artículos 16°, 17°, 18°, 19° y 20° del presente reglamento, los gastos de administración incluyen los gastos de proyectos y honorarios de los profesionales intervinientes, como así también todos aquellos gastos en que la Comisión de Vivienda haya incurrido en pos de promover y ejecutar el Plan de Viviendas.

**Artículo 22°:** La devolución prevista en los Artículos 16°, 17°, 18°, 19° y 20° del presente reglamento, quedará condicionada al reemplazo del asociado saliente por otro asociado, efectuándose el reembolso en la medida y oportunidades en que el reemplazante vaya efectivizando los correspondientes aportes. En cualquier caso, el plazo para la devolución de aquellos créditos no podrá superar el término del que dispuso el asociado renunciante para efectuar los pagos; en caso de no existir asociados en condiciones de reemplazar al saliente, éste podrá

proponer un asociado reemplazante a la Comisión de Vivienda, el que deberá expedirse por resolución fundada y notificar al proponente.

**Artículo 23°:** En el caso de unidades sometidas al régimen de la Ley 13.512, desde la entrega provisional de las unidades o toma de posesión por los asociados, tendrá lugar la administración provisoria, que será ejercida por la Comisión de Vivienda.

**Artículo 24°:** Es facultad del Secretariado Nacional del Sindicato La Fraternidad resolver las cuestiones no contempladas en el presente Reglamento de Plan de Viviendas.

**Artículo 25°:** El presente Reglamento podrá ser reformado cuando se considere conveniente por resolución del Secretariado Nacional del Sindicato La Fraternidad o por disposición de las Asambleas Generales de Delegados del Sindicato La Fraternidad.