

ORDENANZA N°: 256

AÑO: 2011

***El Honorable Concejo Deliberante
De la Ciudad de Las Varillas
Sanciona con Fuerza de
Ordenanza***

Artículo 1º: **REGIMEN:** Créase el PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA denominado “SISTEMA VARILLENSE DE VIVIENDAS - SI.VA.VI. PLUS”, el que funcionará en el ámbito municipal, de acuerdo a las normas establecidas en esta ordenanza, las modificatorias que se dicten en consecuencia y las reglamentaciones dispuestas por el P.E.M.-

Artículo 2º.- **FINALIDAD:** El propósito del emprendimiento será la formación de un sistema para la construcción y adjudicación de viviendas a sus adherentes.-

Artículo 3º.- **ALCANCE:** El sistema de construcción y adjudicación de viviendas abarcará la construcción de viviendas de 45 m2 de superficie, con proyecto tipo.-

Artículo 4º.- **FORMA:** El Plan Municipal de Vivienda SI.VA.VI PLUS será un sistema municipal, cuyo patrimonio se compondrá del aporte de sus adherentes y de los recursos que ellos generen, como así también de los aportes que el Municipio efectúe; quedando facultado el P.E.M. para proyectar los recursos, inversiones y gastos, y para administrar los aportes que realicen los adherentes del sistema.-

Artículo 5º.- **RECURSOS:** Los recursos del Plan SI.VA.VI. PLUS se integrarán por los aportes de sus adherentes y del Municipio, en ciento cincuenta (150)

cuotas mensuales y consecutivas en pesos, moneda de curso legal u otro medio de cancelación de obligaciones previsto legalmente, que acepte el Poder Ejecutivo Municipal.-

Artículo 6º.- CUOTAS: El adherente deberá abonar: a) una cuota de inscripción que ingresará a Rentas Generales y se destinará a sufragar costos de presentación del proyecto, impresión y difusión del plan, gastos administrativos, publicidad, a cargo de la Municipalidad. b) cuotas de amortización: cuotas sucesivas, restringidas en su monto hasta la entrega de la vivienda, a partir de esa fecha abonará una cuota mayor, incluido un interés en caso de mora que ingresarán a una cuenta bancaria específica del plan. Las cuotas correspondientes a cada mes deberán ser abonadas donde el P.E.M. establezca. Los pagos deberán ser efectuados del 1º al 15 de cada mes.-

Artículo 7º.- MONTO DE LA CUOTA: a) El importe de la cuota de inscripción será de Pesos doscientos (\$ 200.-) y el de la cuota de amortización ascenderá a la suma de pesos trescientos cincuenta (\$ 350.-), importe, este último, que no podrá ser inferior al veintiuno por ciento (21 %) del valor del metro de construcción del presente plan hasta que la vivienda sea finalizada y entregada, o hasta el momento en que la misma se encuentre en condiciones de ser habitada en el supuesto que el adjudicatario no la ocupe. El mes subsiguiente a la entrega de la vivienda, las cuotas se incrementarán en un cien por ciento (100 %) cada una, esta cuota post - adjudicación no podrá ser inferior al cuarenta y dos por ciento (42 %) del valor de construcción del presente plan. Las correcciones del valor de la cuota mensual se efectuarán mensualmente. En todos los casos se adicionará a la cuota mensual una suma equivalente al dos por ciento (2 %) del valor de la misma en concepto de gastos administrativos del sistema.-

Artículo 8º.- PAGO FUERA DE TERMINO: Las cuotas que no se abonen hasta el día 15 del mes correspondiente, a partir del día siguiente sufrirán un recargo del cero coma tres por ciento (0,3 %) diario, quedando excluido del sorteo respectivo. La falta de pago de tres cuotas consecutivas o cinco alternadas facultará al Poder Ejecutivo Municipal a excluir al adherente. En caso de producirse este último supuesto se le reembolsarán los importes aportados, una vez finalizado el sistema, a valor nominal, devolviendo prioritariamente el subsidio otorgado por la Municipalidad de Las Varillas a través del Fondo Permanente Para la Vivienda y luego los aportes efectuados por el adherente, previa deducción de la suma equivalente al treinta por ciento (30%) de dicho importe en concepto de gastos administrativos, de gestión, etc., sin perjuicio de la iniciación de las acciones administrativas y/o judiciales que correspondieran. En caso que se hubiese adjudicado la vivienda, las cuotas que no se abonen hasta el día 15 del mes correspondiente, a partir del día siguiente sufrirán un recargo del cero coma tres por ciento (0,3 %) diario; y la falta de pago de tres cuotas consecutivas o cinco alternadas, facultará al Poder Ejecutivo Municipal a declarar vencidas la totalidad de las cuotas restantes no abonadas y a iniciar las acciones administrativas y/o judiciales pertinentes, tendientes a reclamar la totalidad de los importes que le correspondiera abonar al adherente hasta la finalización del sistema y a solicitar el desalojo de la vivienda si correspondiere.-

Artículo 9º.- CANCELACION TOTAL: El adjudicatario de la vivienda podrá, solamente, después de entregada la obra y por expresa autorización del P.E.M., en caso debidamente justificado, abonar el total de las cuotas restantes y no vencidas, a valor nominal, con más un incremento del DOS por ciento (2%) de dicho monto, previa reintegro de los subsidios que le hubieren sido otorgados en función del art. 15º, en caso de existir. Todas las sumas indicadas en este artículo ingresarán como recursos del Plan, a excepción de los subsidios municipales que ingresarán al Fondo respectivo.-

Artículo 10.- CONSTRUCCION: La edificación de las viviendas de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) se efectuará de acuerdo a las especificaciones técnicas del anexo I que se adjunta como formando parte de la presente ordenanza.- El inicio de ejecución de la construcción de viviendas se realizará dentro de los dos meses, desde que existan los recursos suficientes para tales fines.

Artículo 11.- INMUEBLE: Los adherentes deberán aportar el inmueble (terreno), donde se construirá la vivienda, libre de deudas y gravámenes, cuyo estado, superficie, frente y fondo deberá adaptarse al proyecto propuesto y a las disposiciones que dicte el Poder Ejecutivo Municipal en tal sentido. El inmueble deberá encontrarse disponible para la ejecución del proyecto de vivienda en el plazo de treinta días contados desde la adjudicación, caso contrario se procederá a efectuar una nueva adjudicación al adherente suplente. El adjudicatario que finalizado el sistema, no hubiese aportado el terreno en las condiciones requeridas, solo tendrá derecho al reintegro del aporte de capital realizado, sin intereses, previa deducción de los gastos administrativos pertinentes, a la finalización del Plan.-

Artículo 12.- GARANTIA: La Municipalidad en cada caso, y a los efectos de garantizar la operatoria del sistema, podrá implementar, respecto de los terrenos que se aporten, las siguientes medidas:

- a) Transferencia en fideicomiso;
- b) Transferencia en dominio revocable;
- c) Constitución de derecho real de hipoteca;
- d) Pacto de retroventa;
- e) Donación con cargo;
- f) Cesión de boleto de compraventa;
- g) Cualquier otro acto jurídico que se adecúe a la necesidad de obtener a favor de la Municipalidad de Las Varillas las salvaguardas necesarias

para garantizar los saldos deudores de los adherentes y el correcto funcionamiento del sistema.-

Cualquiera sea el método adoptado, los gastos que demande el mismo estarán a cargo del adherente en forma exclusiva. El P.E.M. fijará las pautas contractuales que correspondan.-

Artículo 13.- ADJUDICACION: La adjudicación de cada plan de vivienda se efectuará de la siguiente manera: dos por sorteo entre los adherentes que no cuenten con vivienda, y una por licitación, en forma cronológica. En caso de no existir interesados en licitar se procederá a efectuar la adjudicación por sorteo entre los adherentes que no poseen vivienda. Los sorteos y las licitaciones se realizarán en las fechas que determine el Poder Ejecutivo, cuyas fechas se encontrarán supeditadas a la existencia de recursos suficientes equivalentes al costo de la o las unidades a construir. Las adjudicaciones se realizarán:

1. Sorteo: Los sorteos se efectuarán entre todos aquellos adherentes que manifiesten su intención de participar en el mismo mediante su registro en la planilla dispuesta para ese fin, que no registren cuotas impagas y que sean titulares de un inmueble (terreno) mediante escritura pública o boleto privado de compraventa. En el supuesto que no hubiera ningún interesado en participar, se sorteará la adjudicación entre todos los adherentes, que se encuentren en condiciones de participar, debiendo aceptar inexcusablemente el adherente que hubiera sido designado a tal efecto, caso contrario será excluído del sistema, con pérdida del cincuenta por ciento (50 %) de lo abonado. En caso de verificarse falseamiento y/u omisiones en el cumplimiento de los requisitos por parte del adjudicatario, el Poder Ejecutivo podrá, con posterioridad a la adjudicación, dejar sin efecto en cualquier instancia la misma y/o aplicar una multa de hasta el equivalente a ocho cuotas preadjudicación que deberá abonarse en el plazo de diez días de aplicada, caso contrario no participará de las adjudicaciones.

2. Licitación: La licitación se adjudicará al adherente que hubiera ofrecido abonar al contado el mayor monto en pesos en concepto de adelantamiento de pago de cuotas por adjudicación, por encima del valor base equivalente a quince (15) cuotas pos adjudicación. Los interesados presentarán sus ofertas por escrito en sobre cerrado en el día y hora establecido, procediéndose a su apertura luego del vencimiento del plazo para la presentación de ofertas, en acto público y en presencia de los interesados que se encuentren presentes, resolviéndose el orden de adjudicación. El adherente adjudicado deberá abonar el importe ofrecido en el plazo de dos días desde el acto de licitación, caso contrario se adjudicará al siguiente interesado. El adherente que no abonare el importe de la licitación en tiempo y forma será pasible de una multa de hasta pesos el equivalente a cinco cuotas pre-adjudicación que podrán ser deducidas de los importes abonados al presente sistema y/o reclamada judicialmente. El pago del importe objeto de licitación se imputará a las últimas cuotas del plan del respectivo adherente, tomándose el monto correspondiente al valor de la cuota post - adjudicación al momento del sorteo. En caso de no haber oferentes para la licitación el plan se adjudicará por sorteo.- No podrán participar en las licitaciones todos aquellos adherentes que hubieran percibido el subsidio municipal previsto en el artículo 15 durante los 6 meses anteriores al mes de la licitación.-

Artículo 14.- Los sorteos y las licitaciones, se realizarán entre todos los adherentes que no posean vivienda. En caso de que no existan adherentes en las condiciones anteriores, los mismos se llevarán a cabo entre todos los adherentes al sistema que se encontraran inscriptos o participen de la licitación.-

Artículo 15. – Establézcase que el Poder Ejecutivo podrá subsidiar hasta el 50% de la cuota pre adjudicación para aquellos adherentes cuyos salarios no superen el monto equivalente a veintidós (22) cuotas pre-adjudicación. Dicho

importe será solventado con los fondos disponibles en el Fondo Permanente Para la Vivienda.-

Artículo 16. Los montos subsidiados a cada adherente, serán reintegrados, mensualmente, por éstos, al finalizar el pago de las cuotas de amortización. El importe de la cuota de devolución será equivalente al valor de la cuota preadjudicación, cancelando, de esa manera, dos subsidios recibidos por mes y en caso de haber finalizado el plan, será equivalente al porcentaje de la cuota postadjudicación del valor del metro proyectado conforme a los métodos constructivos. Dichos fondos ingresarán al Fondo Permanente Para la Vivienda.

Artículo 17.- ADHERENTES: Podrán adherir al presente plan aquellas personas que reúnan los requisitos que a continuación se detalla: a) ser asalariados en empresas de la ciudad de Las Varillas.- b) no poseer viviendas ni otro tipo de plan de vivienda. Para la implementación del sistema se requiere un mínimo de 150 adherentes.-

Artículo 18.- Los adherentes podrán optar por no hacer uso del subsidio previsto en el artículo 15 de la presente ordenanza.

Artículo 19.- Se pierde el subsidio previsto en el artículo 15, en aquellos casos en que los adherentes al sistema, con posterioridad a la suscripción del presente, adquieran una vivienda o un plan de vivienda municipal. También se pierde la posibilidad de participar de las licitaciones, siempre y cuando existan adherentes que no posean vivienda propia. En el caso de pérdida del subsidio, deberán reintegrar a la Municipalidad de Las Varillas todos los subsidios recibidos en la forma prevista en el artículo 15, conjuntamente con la cuota de amortización correspondiente a cada mes.

Artículo 20.- CONTROL: La organización contable del sistema será desempeñada por el personal competente de la Municipalidad y el contralor

será efectuado por el Honorable Tribunal de Cuentas de la Municipalidad de Las Varillas y una Comisión de seis adherentes conformada a tales efectos, de conformidad a las disposiciones contenidas en la Carta Orgánica Municipal y las normas que regulen la materia.-

Artículo 21.- CONTRATACION: La Municipalidad se encuentra facultada para contratar la compra de materiales y/o mano de obra, mediante contratación directa, previo cotejo del presupuesto por el ítem a adquirir, salvo que dicho cotejo resultara imposible por la existencia de un solo oferente.-

Artículo 22.- PROYECTO Y DIRECCION TECNICA: El profesional para la realización del Proyecto y Dirección Técnica de la obra será elegido por el adherente, respecto del cual el P.E.M. establecerá el arancel que se abone a tal efecto y la forma de su pago, que contemplará la totalidad de las tareas correspondientes y las legalizaciones, gastos y depósitos por registración de plano.-

Artículo 23- El proyecto se desarrollará de acuerdo a las especificaciones técnicas del plano adjunto. Queda totalmente prohibido efectuar variaciones en los planos correspondientes al plan, como así también iniciar ampliaciones antes de la finalización de la obra de que se trate.-

Artículo 24.- REGLAMENTOS: El P.E.M. establecerá las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema.-

Artículo 25.- SITUACIONES NO PREVISTAS: Las situaciones no previstas en la presente, serán reguladas por las disposiciones, espíritu y principios contenidos en la C.O.M. y por las normas que se hallan dictado en consecuencia. El P.E.M. podrá analizar y decidir las situaciones particulares de los adherentes, con el asesoramiento jurídico que disponga.-

Artículo 26: Comuníquese, publíquese, dese al registro municipal y archívese.

FECHA DE SANCIÓN: 29/12/11

PROMULGADO POR DECRETO N°

DE FECHA /