

ORDENANZA N°: 212

***El Honorable Concejo Deliberante
De la Ciudad de Las Varillas
Sanciona con fuerza de:***

ORDENANZA

Artículo 1: REGIMEN: Créase el PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA denominado “LAS VARILLAS HOGAR”, 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 2: FINALIDAD: El propósito del emprendimiento será la formación de un sistema para la construcción y adjudicación de viviendas a sus adherentes.-

Artículo 3: ALCANCE: El sistema de construcción y adjudicación de viviendas abarcará la construcción de viviendas de 42,70 m2 de superficie, con proyecto tipo, conforme las condiciones particulares y tipología que se expresa en el Anexo I de la presente.-

Artículo 4: FORMA: El Plan Municipal de LAS VARILLAS HOGAR 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 5: RECURSOS: Los recursos del Plan LAS VARILLAS HOGAR se integrarán por los aportes de sus adherentes y del Municipio, en CIENTO SETENTA (170) 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 6: CUOTAS: El adherente deberá abonar: a) una cuota única de inscripción que ingresará a Rentas Generales y se destinará a sufragar costos de presentación del proyecto, impresión y difusión del plan, gastos administrativos y publicidad a cargo de la Municipalidad; y b) cuotas de amortización en forma sucesiva, 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 7: MONTO DE LA CUOTA: El importe de la cuota de inscripción será de Pesos seiscientos (\$600). La cuota pre – adjudicación de aquellos adherentes cuyos últimos tres (3) recibos de sueldo o las facturaciones de los últimos tres (3) meses no superen el monto equivalente a dos (2) Salarios mínimos vitales y móviles será de **PESOS SEISCIENTOS (\$600)** mensuales, sin perjuicio de la actualización del piso mínimo, a cuyo fin el Poder Ejecutivo otorgara el subsidio en los términos previstos en los arts. 15 y 16 de la presente. En el resto de los adherentes, el valor de la cuota de amortización, pre-adjudicación, ascenderá a la suma de PESOS UN MIL DOSCIENTOS (\$1.200,00), importe que no podrá ser inferior al diecisiete y medio por ciento (17,5 %) 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 en que se haga 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 treinta y seis por ciento (35 %) del valor de construcción del presente plan. Las actualizaciones del valor de la cuota mensual se efectuarán mensualmente de acuerdo al Índice de la Construcción que

elabore el Departamento de Viviendas mediante resolución de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Las Varillas. En todos los casos se adicionará a la cuota mensual una suma equivalente al dos y medio por ciento (2.5 %) del valor de la misma en concepto de gastos administrativos del sistema.-

Artículo 8: 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 9: CONSTRUCCION: La edificación de las viviendas de cuarenta y dos metros setenta centímetros cuadrados (42,70 m2) se efectuará de acuerdo a las especificaciones técnicas del anexo I que se adjunta como formando parte de la presente ordenanza, pudiendo ser el mismo

reprogramado por el P.E.M. en caso de insuficiencia de recursos y/o que el número de adherentes no sea igual a la base de ciento cincuenta (150) manteniendo la proporcionalidad de ingresos y egresos. El inicio de ejecución de la construcción de viviendas se realizará dentro de los dos meses o desde que existan los recursos suficientes para tales fines.

Artículo 10: 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 11: 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 12: ADJUDICACION: La adjudicación de cada plan de vivienda se efectuará mensualmente en lo posible, en caso de suficiencia de fondos, y de la siguiente manera: 1) Una vivienda mediante sorteo entre los adherentes que no cuenten con vivienda y que compongan un círculo familiar con hijos, 2) Una vivienda mediante sorteo entre los adherentes que no cuenten con vivienda y que compongan un círculo familiar con hijos, 3) Una vivienda mediante sorteo entre todos los adherentes no propietarios de una vivienda, en forma cronológica; y así sucesivamente. Se deberán realizar dos sorteos en cada año, en los cuales tendrán prioridad aquellos adherentes que cuenten en su círculo familiar con un integrante que sufra alguna clase de incapacidad física, motriz o disminución en sus capacidades cognitivas. Los sorteos 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 por 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, con los respectivos servicios de infraestructura. 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 excluido 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 pre-adjudicación que deberá abonarse en el plazo de diez días de aplicada, caso contrario no participará de las adjudicaciones.

Artículo 13: Los sorteos, se realizarán entre todos los adherentes que no posean vivienda y reúnan los requisitos establecidos en el Art. 14. En caso de que no existan adherentes en las condiciones anteriores, los mismos se llevarán a cabo entre todos los adherentes adheridos al sistema que se encontraren inscriptos al mismo.-

Artículo 14: ADHERENTES: Podrán adherir al presente plan aquellas personas que reúnan los requisitos que a continuación se detalla: a) residir en Las Varillas; b) tener ingresos demostrables superiores a uno punto cincuenta (1,50) Salarios Mínimos Vitales y Móviles (en los supuestos de que el recibo de sueldo o las constancias de facturación presentadas por el adherente no superen los 1,5 Salarios Mínimos Vitales y Móviles, podrá garantizar dichos ingresos con la asunción de garantías de terceros, los cuales se constituirán como codeudores, principales pagadores, fiadores de todas y cada una de las obligaciones establecidas en las ordenanzas precitadas); c) no deben poseer viviendas ni otro tipo de plan de vivienda Municipal. Para la implementación del sistema se requiere un mínimo de 150 adherentes.-

ARTÍCULO 15: Establézcase que el P.E.M. podrá subsidiar hasta el cincuenta por ciento (50 %) de la cuota pre – adjudicación para aquellos adherentes cuyos últimos tres (3) recibos de sueldo o las facturaciones de los últimos tres (3) meses no superen el monto equivalente a dos (2) salarios mínimos vitales y móviles. 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 estos, al finalizar el pago de las cuotas

de amortización. El importe de la cuota de devolución será equivalente al valor de la cuota post – adjudicación, cancelando, de esa manera tres subsidios recibidos por mes. Dichos fondos ingresaran al Fondo Permanente Para la Vivienda.

Artículo 17: Los Adherentes podrán optar por no hacer uso del subsidio estipulado en el artículo 15 de la presente ordenanza.

Artículo 18: Se perderá el subsidio previsto en el artículo 15 de la presente ordenanza, en los casos en que los adherentes del sistema, con posterioridad a la suscripción del presente, adquieran una vivienda. 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 16, conjuntamente con la cuota de amortización correspondiente a cada mes.

Artículo 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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. Los adherentes no podrán realizar modificaciones a la tipología de la vivienda , salvo las divisiones internas que serán a cargo del adherente y previa autorización del Departamento de Viviendas , el que podrá ser subsidiado por el Poder Ejecutivo Municipal previo encuesta socio económica favorable.

Artículo 23: **REGLAMENTOS:** El P.E.M. establecerá las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema.-

Artículo 24: **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 25: Comuníquese, publíquese, dese al registro municipal y archívese.

FECHA DE SANCIÓN: 21/09/2016

Marina Daniel

Secretaria H.C.D.

PROMULGADO POR DECRETO N°

María Cecilia Baldrich

Presidente H.C.D

DE FECHA /