

MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VARILLAS, SANCIONA CON FUERZA DE :

ORDENANZA

Art.1) CREASE la Comisión Municipal de la Vivienda, organismo descentralizado y autárquico, que actuará en el ámbito de la jurisdicción de este Municipio.

Art.2) Los objetivos del ente descentralizado creado por la presente son los de la formación de un sistema para la construcción y/o ampliación de viviendas y/o locales comerciales y la administración de los aportes a realizar por los adherentes al mismo. El mismo se le llamará SISTEMA MUNICIPAL de la VIVIENDA (SIMUVI) cuyo funcionamiento y reglamentación se regirá por las normas que asimismo integran la presente.

Art.3) La COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA es un organismo autárquico cuyo patrimonio se compone del aporte de sus adherentes y de los recursos que ellos generen, de modo que la comisión directiva es quien está facultada para proyectar los cálculos de recursos y de inversiones y gastos, los cuales no será necesario que sean sometidos a la aprobación de las autoridades municipales conforme las prescripciones contenidas en el art. 90 de la Ley 8102 (L.O.M.).

Art.4) Las funciones directivas de la Comisión Municipal de la Vivienda estará a cargo de un Directorio compuesto por un Presidente y ocho vocales. La Presidencia, la ejercerá el Sr. Intendente Municipal o el Presidente del H.C. Deliberante, por delegación expresa del Intendente o en caso de su ausencia. Las Vocalias serán ejercidas por un concejal de la mayoría, un concejal por la primer minoría y tres adherentes al sistema municipal de la vivienda elegidos en asamblea por mayoría absoluta o simple mayoría de no alcanzarse la primera, el Secretario de Hacienda y el Secretario de Obras Públicas Municipales y el asesor técnico municipal. Los representantes de los adherentes durarán dos años en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art.5) El Directorio mencionado en el art. anterior, hasta la integración del grupo mínimo de adherentes al SIMUVI, que se determinará por vía reglamentaria conforme lo indiquen las pautas técnicas que hagan posible la viabilidad económica de la construcción de las viviendas, será integrado por el Presidente y las vocalias cuya representación ejercen los Concejales del H.C.D., el asesor técnico, el Sec. de Hacienda y el Sec. de Obras Públicas.

Art.6) Será función exclusiva del Directorio hasta la integración del grupo mínimo, la de aprobar las solicitudes de admisión, pudiendo rechazar las mismas, sólo por razones fundadas, siendo dicho rechazo irrecurrible.

Art.7) Serán funciones del Directorio, una vez integrado el grupo mínimo e incorporados los Vocales representantes de los adherentes al SIMUVI, las que se enumeran seguidamente:

- a) Ejercer la administración de los recursos, disponiendo de los mismos conforme las normas de contabilidad y procedimientos de contrataciones que se establecen en la presente Ordenanza;
- b) Aprobar las modificaciones a los proyectos originales de obra;
- c) Controlar el cumplimiento y ejercer las funciones específicas para hacer cumplir las programaciones previstas;
- d) Autorizar y/o disponer la modificación del cronograma de avance de las obras, de conformidad al cumplimiento de las pautas de integración de los aportes por parte de los adherentes al sistema;
- e) Disponer mensualmente la adjudicación de las viviendas, de conformidad a las normas de la presente Ordenanza.



f) Establecer periódicamente el valor del m² de construcción a efectos de determinar las cuotas que deban abonar los adherentes.
g) Disponer las bajas y demás multas y penalidades que correspondan a los adherentes que no cumplieren las obligaciones a su cargo conforme lo dispone la presente Ordenanza y las reglamentaciones que en consecuencia se dicten.

El uso de la firma estará a cargo del Presidente y dos vocales para todos los actos de disposición, empero para el libramiento de cheques u otros títulos valores, bastará la firma del Presidente y de un vocal o indistintamente de dos vocales.

Se considerarán facultades de dirección y administración del Directorio sin perjuicio de las que establecen las disposiciones legales, las siguientes: a) Comprar, vender, hipotecar, gravar, permutar o adquirir en pagos bienes muebles o inmuebles, semovientes, créditos, títulos o valores de cualquier naturaleza de la sociedad o para la sociedad, otorgando y suscribiendo todas las escrituras o instrumentos públicos o privados que se requieran y pagando o percibiendo los precios según los casos, aceptar y suscribir cancelaciones, recibos y demás recaudos y firmar contratos como locadores o locatarios por plazos que excedan o no los tres años, así como sus prórrogas o rescisiones, otorgar y suscribir los poderes especiales o generales que con las facultades del caso se requieran, ya sean para el fuero civil, comercial, penal en el orden Provincial, Nacional o Especial; firmar, enviar o retirar de las oficinas de correos o estafetas postales todas las clases de correspondencia epistolar o telegráfica, encomiendas, cartas de porte, certificados, valores declabrados, gestionar o solicitar todo asunto de aduanas, control de cambio o asuntos fiscales o contencioso administrativos, suscribir o endosar cheques, vales, billetes, pagarés, letras y toda clase de documentos bancarios, abrir y cerrar cuentas corrientes, solicitar descuentos o giros contra los fondos depositados o en descubierto, que se acuerden, autorizar a los empleados principales o gerentes a librar cheques sobre las cuentas corrientes de la entidad, gestionar créditos con garantía personal o real en cualquiera de los Bancos, oficiales o privados, o cualquier otra institución bancaria o de crédito, ya sea oficial o particular. b) Realizar toda clase de operaciones bancarias o comerciales, sin limitación de tiempos y de cantidad, que tenga por objeto librar, descontar, aceptar, endosar, cobrar, giros, cheques, pagarés u otras obligaciones y documentos de crédito, con o sin garantías personales o reales, y girar cheques en descubierto hasta la cantidad autorizada por los Bancos. c) Constituir depósitos de dinero, títulos o valores con los bancos o establecimientos comerciales o en poder de particulares, con facultades para darlos en caución o en garantía real o para extraer esos u otros depósitos constituidos a nombre de la sociedad durante la vigencia del contrato. d) Comparecer en juicio por sí o por intermedio de apoderados o apoderado ante Tribunales de la Nación o de las Provincias de cualquier jurisdicción o fuero, incluso laborales, con facultades de entablar o contestar demanda de cualquier naturaleza a nombre de la sociedad o prorrogar jurisdicciones, comprometer en árbitros o arbitradores, poner o absolver posiciones y producir todo género de información o pruebas, transigir, renunciar al derecho de apelar, a prescripciones adquisitivas y comparecer ante los Tribunales de Conciliación. e) Hacer remisiones o quitas de deudas, constituir o aceptar hipotecas, prendas comerciales, civiles, agrarias, fijas o flotantes, con facultades de cancelarlas, parcial o totalmente, cederlas o subrogarlas, conferir poderes generales y especiales y revocarlos, formular protestos, protestas, ratificar, confirmar, o declarar actos jurídicos, registrar marcas y sus transferencias. f) Otorgar y firmar los instrumentos privados y escrituras públicas que fueran indispensables para ejecutar los actos enumerados o que se relacionen con la administración



- social.g) Tomar participación en fábricas, establecimientos o sociedades existentes o promover la constitución de ellas general, realizar todo género de contrato, que directa o indirectamente estén vinculados con los fines del Ente autárquico.
- Art.8) El Directorio deberá reunirse por lo menos una vez al mes, debiendo llevar un libro de Actas donde se dejará constancia de lo actuado, y de las medidas dispuestas dentro de las facultades que le son propias, para lo cual sesionará con por lo menos cinco de sus miembros, debiendo encontrarse obligatoriamente su Presidente. Las decisiones se tomarán por mayoría, a cuyo fin en caso de empate, el voto del Presidente se tomará como de doble valor.
- Art.9) Los miembros del Directorio, no recibirán por el ejercicio de sus funciones retribución ni compensación de ninguna naturaleza, salvo el caso del Asesor Técnico Municipal.
- Art.10) En el supuesto del cese de ejercicio en sus funciones políticas por cualquier causa de las autoridades del Municipio, los miembros del Directorio cuyo origen de representación fuere político, serán reemplazados automáticamente por quienes ejerzan por ese tiempo la función de quienes lo precedieron.
- Art.11) Los recursos del SIMUVI, se integrarán por los aportes de sus adherentes, en cuotas mensuales mínimas equivalentes en pesos o moneda de curso legal, al costo de metros cuadrados de vivienda, entendiéndose por costo $m^2/viv.$, al que resulta de dividir el costo total de la unidad/proyecto, por los metros cuadrados de superficie que alcanza el mismo, incluyendo en el mismo, las cargas impositivas, de proyecto, servicios técnicos, y todo aquellos gastos que forman parte del costo de la vivienda terminada, inclusive los administrativos.
- Art.12) El adherente una vez puesto en su conocimiento la aceptación de tal, deberá abonar:
- Una cuota-inscripción equivalente a un (1) $m^2/viv.$, correspondiente al Proyecto elegido,
 - Hasta que le fuere adjudicada la vivienda terminada, deberá abonar una cuota de amortización equivalente a $1/2 m^2/viv.$ por mes.
 - Al ser notificado de la adjudicación, el adherente deberá abonar el equivalente a dos (2) $m^2/viv.$, para cuya efectivización tendrá un plazo máximo de cuatro (4) meses, en concepto de derecho de adjudicación.
 - A partir de la entrega de la vivienda el monto de las cuotas será el equivalente a un (1) $m^2/viv.$, hasta la finalización del total del pago del precio de la unidad.
- Art.13) El adherente al SIMUVI, deberá aportar el terreno libre de deudas por impuestos y tasas, donde se construirá la vivienda, el que deberá reunir las características exigibles por el Municipio para la construcción de las obras que comprenden el sistema, y reunir los requisitos en cuanto a inundabilidad, infraestructura, etc., que resultan exigibles por la Secretaría de Vivienda y Calidad Ambiental de la Nación para los planes del FONAVI. El cumplimiento del requisito del aporte del terreno, podrá diferirse hasta que el adherente resulte adjudicatario de la vivienda, y en caso de no cumplimentar con dicho aporte, perderá automáticamente el turno de adjudicación de ese mes. Si en el último turno de adjudicación no cumpliere con dicho requisito, sólo tendrá derecho al reintegro de la totalidad del aporte de capital realizado, una vez descontados los porcentajes de gastos administrativos, pago de servicios, etc., que su participación hubiere provocado al sistema.
- Art.14) La Comisión Municipal de la Vivienda, en cada caso, y a los efectos de la garantía de toda la operatoria, 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) Poderes o Mandatos irrevocables;
- e) Pactos de retroventa;
- f) Sistemas de Leasing, etc;
- g) Cualquier otro método que se adecúe a la necesidad de obtener a favor de la Comisión Municipal de la Vivienda, y/o 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 siempre estarán a cargo del adherente.

El Directorio fijará las pautas contractuales que correspondan según el método elegido.

Art.15) El Municipio podrá adherirse al SIMUVI, en igualdad de condiciones en cuanto a la realización cuantitativa de los aportes, pero resultará adjudicatario de las unidades, una vez que se hubiere adjudicado las mismas a la totalidad de los adherentes particulares.

Art.16) Los recursos obtenidos de los primeros cuatro meses, serán destinados al pago de materiales, confección de planos, etc., realizando la primera adjudicación y en consecuencia el inicio de la ejecución de la primera vivienda a partir del quinto mes. Este plazo de inicio de ejecución de las obras, puede eventualmente ser acortado a criterio del Directorio, cuando hubiere recursos suficientes por adelantamiento de las cuotas por parte de los adherentes. A partir de la ejecución de la primera de las unidades, se ejecutarán las restantes en la medida que los aportes de los adherentes al SIMUVI, alcancen el valor equivalente a una nueva unidad de vivienda.

Art.17) La adjudicación de las viviendas, se efectuará por sorteo y puntaje, resultando beneficiado el integrante del fondo que sumando los puntos de los rubros mencionados, obtenga el mayor, conforme al siguiente sistema:

a) Puntaje por sorteo:

1er. puesto	=	100 puntos.
2do. puesto	=	80 puntos.
3er. puesto	=	70 puntos.
4to. puesto	=	60 puntos.
5to. puesto	=	50 puntos.
6to. puesto	=	40 puntos.
7mo. puesto	=	30 puntos.
8vo. puesto	=	20 puntos.
9no. puesto	=	10 puntos.

Desde el 10 mo. puesto en adelante no obtiene puntos.

b) Al puntaje por sorteo, se le sumarán en cada oportunidad que se adjudique una vivienda, el puntaje por:

1) Cumplimiento por pago en término, el que se calcula en base al pago estricto en tiempo y forma, de la cuota de aporte mínimo, computando las mismas por diez(10) puntos por cada metro cuadrado de unidad de vivienda, y;

2) por adelantamiento de pago en cuotas: el que se computará de igual forma, es decir un (1) metro cuadrado/viv. es igual a diez(10) puntos el cual se acumulará para los meses subsiguientes. En caso de no resultar adjudicado no se reintegrarán los adelantos. Estos adelantos se imputarán al pago de las últimas cuotas del plan.

Los sorteos se realizarán en la fecha que determine el Directorio, conforme se den las pautas establecidas en el Art.16)(recursos suficientes equivalentes al costo de la o las unidades a construir).

Art.18) Los adherentes estarán sujetos a las siguientes penalidades por incumplimiento:

a) En el periodo de integración:



El pago de las cuotas mínimas fuera de término y antes del vencimiento de la siguiente, le origina al integrante del SIMUVI una penalidad que se traduce en un recargo negativo en el puntaje que acumula acceder a la vivienda.

La penalidad se calcula de la siguiente manera:

$$\frac{\text{días de atraso}}{30(\text{días del mes})} \times 10 \text{ puntos} = \text{puntaje negativo}$$

Si la cuota no es pagada antes del vencimiento de la cuota siguiente, el integrante del sistema no participa del sorteo correspondiente a la cuota no pagada, y los puntajes negativos a acumular se determinan con la misma expresión.

La falta de pago y/o atraso en el pago de las cuotas mínimas y/o de adjudicación de tres (3) cuotas consecutivas o cinco (5) cuotas alternadas, le dá derecho a la Comisión a excluirlo del plan. Si el incumplimiento se produce antes de haber transcurrido 30 cuotas, el integrante del plan pierde todos los derechos adquiridos, como así también los dineros integrados para la construcción de las viviendas, los que quedarán a favor del SIMUVI, salvo que transfiera el plan a un tercero y que dicha transferencia sea aceptada expresamente por el Directorio. Si la causa que produce la falta de pago se produce después de haber transcurrido las treinta (30) cuotas, el integrante del sistema pierde los derechos adquiridos, pero el SIMUVI en un término de seis (6) meses le reintegrará el 75 % de los aportes integrados, calculados al momento de su desvinculación.

b) En el periodo de ocupación de la vivienda:
Si el incumplimiento en el pago de las cuotas se produce en el periodo en que el integrante del sistema esta ocupando la vivienda, la penalidad se calcula de la siguiente manera:

Monto a pagar = Monto cuota + Penalidad

$$\text{Penalidad} = \frac{\text{días atrasados}}{30 \text{ días}} \times \text{monto cuota}$$

Si el incumplimiento se prolonga hasta el vencimiento de la cuota siguiente, el monto a pagar será igual al de la última cuota incrementado por la penalidad calculada sobre ésta.

La demora en el pago o la falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas o cinco (5) alternadas dará lugar a la rescisión del contrato.

Una vez restituida la vivienda al SIMUVI este procederá a transferirla, reintegrando al ex-integrante del sistema el 75 % de los montos de dinero integrado hasta el momento de haber ocupado la vivienda, deducidas las deudas que pudiese tener el terreno. Si el monto de la transferencia fuese menor que el valor antes mencionado, el monto a reintegrar será igual al 75 % de este valor de transferencia, previo descuento de las deudas que pudiese tener el terreno.

El reintegro de este monto se operará quince días después de haber percibido el SIMUVI el monto de la transferencia.

Art. 19) Organismos de Control: La fiscalización interna de todo el sistema estará a cargo de una COMISION REVISORA DE CUENTAS integrada por tres representantes del grupo de adherentes los que serán elegidos en la misma forma que para el caso de los directores. Sus mandatos



durarán dos años y podrán ser reelegidos. Sin perjuicio de la función establecida para la Comisión Revisora de Cuentas, el Honorable Tribunal de Cuentas de la Municipalidad efectuará la auditoría externa o contralor de los gastos y recursos, para lo cual tendrá las facultades que le otorga la Ley Organica Municipal Nro. 8102, en lo que resulte de aplicación.

Art.20) El Directorio se encuentra facultado para contratar la compra de los materiales y/o mano de obra, mediante contratación directa, previo cotejo de presupuestos por el ítem a adquirir, salvo que dicho cotejo resultare imposible, por la existencia de un sólo proveedor en el rubro.

Art.21) De la Contabilidad: El Directorio deberá llevar registros contables y extra contables que permitan un adecuado manejo de la información económico-financiera para la correcta toma de decisiones y el contralor respectivo. A tal efecto queda facultado el Directorio para la contratación del personal que sea necesario.

Art.22) Faciltase al Directorio y a la Comisión Revisora de Cuentas a dictarse sus propios reglamentos internos de funcionamiento, como así también al D.E Municipal, para el dictado de las reglamentaciones que sean necesarias para un adecuado funcionamiento del sistema.

Art.23) En todo lo no previsto en la presente Ordenanza será aplicable supletoriamente el espíritu y las disposiciones de la Ley Organica Municipal Nro. 8102.

Art.24) COMUNIQUESE, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

ORDENANZA N:45/92

FECHA DE SANCION: 09/09/92.

ADRIANA SONIA CARRANZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



RICARDO LUIS CAVERZASI
PRESIDENTE HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS

PROMULGADA POR DECRETO 241 DEL 22/9/92