

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

Artículo 1 – Denominación: Créase el “Plan Municipal de la Vivienda VI”, que se denominará “PRIMER HOGAR II”, y que funcionará en el ámbito municipal, como persona de acuerdo a las normas establecidas en esta ordenanza, las modificatorias que se dicten en consecuencia, y las dispuestas por el Poder Ejecutivo.

Artículo 2- Forma: El plan “PRIMER HOGAR II” será un sistema municipal, cuyo patrimonio se compondrá del aporte de sus adherentes y de los recursos que ellos generen, quedando facultado el Poder Ejecutivo para proyectar los recursos, inversiones y gastos, y para administrar los aportes que realicen los adherentes del sistema. Los aportes de los adherentes serán depositados en una cuenta corriente bancaria con afectación exclusiva al presente plan.

Artículo 3 - Objetivo: El sistema tendrá como finalidad la formación de un sistema para la construcción y adjudicación de viviendas a sus adherentes en los términos y condiciones establecidos en la presente.

Artículo 4 – Características de la Vivienda: La vivienda “PRIMER HOGAR II” será construida por la Municipalidad de acuerdo a las especificaciones técnicas y detalle constructivo que se expresa en el Anexo I de la presente, y cuya superficie cubierta asciende a cincuenta y cuatro metros con sesenta decímetros cuadrados.

Artículo 5 – Amortización del Adherente: El adherente deberá abonar a la Municipalidad el plan “PRIMER HOGAR II” de la siguiente forma:

A) Cuota de Inscripción: Una cuota de inscripción, equivalente a PESOS DOSCIENTOS (\$200), que se destinará al pago de los gastos administrativos y de publicidad para la difusión del plan.

B) Cuotas de Amortización: La amortización del plan “PRIMER HOGAR II”, consistirá en el pago por parte del adherente de cuotas mensuales y consecutivas hasta alcanzar la cantidad de CIENTO OCHENTA Y TRES (183) cuotas entre la Etapa Pre-Ajudicación y Post-Adjudicación. El monto de la cuota ascenderá a PESOS CIENTO CINCUENTA Y TRES con setenta centavos (\$153,70) cada una, desde el momento de iniciación del plan y hasta que la vivienda se encuentre totalmente construida y en condiciones de ser habitada a criterio del Poder Ejecutivo (Etapa Pre-Adjudicación).

El mes siguiente de operado el supuesto precedente y hasta la finalización del plan, las cuotas se incrementarán a PESOS TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS con veinte centavos (\$392,20) cada una (Etapa Post-Adjudicación). Las cuotas deberán ser abonadas por mes adelantado del día uno al quince de cada mes. Los nuevos adherentes podrán ingresar al plan “Primer Hogar” abonando previamente de contado la totalidad del capital de las cuotas devengadas y vencidas a la fecha del ingreso, con condonación de intereses y recargos. El monto de las cuotas será reajustado trimestralmente de acuerdo al procedimiento previsto en el art. 7 de la Ordenanza 48/99 (Plan Unidad) y art. 6, inc. b, de la Ordenanza 84/96 (Plan Techo).

Artículo 6 – Adjudicación: La adjudicación de los planes se efectuarán dos por sorteo y una por licitación, en forma cronológica. En caso de no existir interesados en licitar, se procederá a efectuar la adjudicación por sorteo. Los sorteos y las licitaciones se realizarán en las fechas que determine el Poder Ejecutivo, cuyas fechas se encontrarán supeditadas a la existencia recursos suficientes equivalentes al costo de la o las unidades a construir. Las adjudicaciones se realizarán de la siguiente forma:

a) Sorteo: El sorteo se efectuará entre todos aquellos adherentes que manifiesten su intención de participar en el mismo, que no registren cuotas impagadas, que sean titulares de un inmueble mediante escritura pública o boleto privado de compraventa. Los adherentes que sean titulares de un inmueble con una vivienda habitable no podrán participar de la adjudicación por sorteo. En el supuesto de que no hubiese ningún interesado en participar, se sorteará la adjudicación entre todos los adherentes, debiendo aceptar inexcusadamente el adherente que hubiera sido designado, caso contrario será excluido del sistema con pérdida del cincuenta por ciento de lo abonado; y **b) Licitación:** La licitación se adjudicará al adherente que hubiera ofrecido abonar de contado el mayor monto en pesos en concepto de adelantamiento de pago en cuotas, por encima del valor base que establezca previamente la Municipalidad. 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 abone el importe de la licitación en tiempo y forma, será pasible de una multa de hasta Pesos Mil (\$1.000) que podrá ser deducida de los importes abonados al presente Sistema y/o reclamada judicialmente. El pago del importe objeto de licitación se imputarán a las últimas cuotas del plan del respectivo adherente.

Artículo 7 – Terreno: Los adherentes deberán aportar el inmueble (terreno) donde se construirá la vivienda, libre de deudas, cuyo estado, superficie, frente y fondo deberán adaptarse al proyecto propuesto y a las disposiciones que dicte el P.E.M. en tal sentido.

El inmueble deberá encontrarse disponible para la ejecución del proyecto de vivienda, caso contrario se procederá a efectuar nueva adjudicación de adherente. El adjudicatario, que finalizado el sistema, no hubiese aportado el terreno en las condiciones requeridas, sólo tendrá derecho al reintegro del aporte de capital realizado, sin intereses, previa deducción de los gastos administrativos pertinentes.

Artículo 8 – Construcción: El inicio de ejecución de la construcción de viviendas se realizará a los dos meses, como máximo desde que existan los recursos suficientes para tales fines. El avance físico de las obras deberá efectuarse de tal forma que se prevea la finalización de la construcción de viviendas en forma anual de acuerdo al siguiente cronograma que se adjunta como “Anexo II” pudiendo ser el mismo reprogramado por el P.E.M. en caso de insuficiencia de recursos y/o que el número de adherente no sea igual a la base de ciento cincuenta (150) manteniendo la proporcionalidad de ingresos y egresos.

Artículo 9 – Garantías: La Municipalidad con la finalidad de garantizar la operatoria, y la amortización de las inversiones realizadas, podrá implementar cualquiera de las siguientes garantías: **a)** Transferencia en fideicomiso; **b)** Transferencia en dominio revocable; **c)** Constitución de derecho real de hipoteca; **d)** Pacto de retroventa; **e)** Donación con cargo; y/o **f)** Cualquier otro método que la Municipalidad disponga, inclusive garantías personales y/o reales de terceros. Todo gasto que demande esta operación estará a cargo del adherente. Para el caso de que, una vez adjudicado, el beneficiario no presentare las garantías, o las que presentare, al solo juicio de la comisión, no resulten suficientes a fin de avalar la devolución de las cuotas restantes, podrá dejar sin efecto la adjudicación y asignar la misma a quien estuviera en segundo término.

Artículo 10 – Incumplimientos: Los pagos que no se efectúen hasta el día 15 del mes correspondiente, a partir del día 16, sufrirán un recargo del cero punto cuatro por ciento (0.4%) diario sobre el monto de la respectiva cuota, todo ello sin perjuicio de su no inclusión en los correspondientes sorteos. La falta de pago de dos cuotas consecutivas, o tres alternadas, hará que el adherente incurra en mora automática sin necesidad de notificación alguna, perdiendo automáticamente en beneficio de la Municipalidad de Las Varillas y sin necesidad de aviso, todos los depósitos que hubiere realizado en concepto de daños y perjuicios y de gastos administrativos, gestión y eventuales imprevistos. Si esta situación se produjera después de que fuera adjudicado, el recargo será de cero punto cuatro por ciento (0.4%) diario, con más un cincuenta por ciento de dichos recargos en concepto de intereses punitorios, pudiendo el Poder Ejecutivo declarar vencidas la totalidad de las cuotas restantes no abonadas, y reclamar judicialmente la totalidad del saldo adeudado al adherente mediante el trámite del juicio ejecutivo por parte de los Tribunales de las Varillas, sirviendo de título ejecutivo la constancia de deuda extendida por el Secretario de Gobierno de la Municipalidad. Los recargos por mora se imputarán al “Fondo Permanente Municipal para la Vivienda”. Las garantías constituidas serán extinguidas previo pago de la amortización de la vivienda.

Artículo 11 – Control, Comisión y Contrataciones: La organización contable del sistema será desempeñada por personal competente de la Municipalidad y el contralor será efectuado por el Honorable Tribunal de Cuentas de la Municipalidad de Las Varillas de conformidad a disposiciones contenida en la C.O.M. y las normas que regulen la materia. La Municipalidad descontará mensualmente la suma de Pesos Quinientos (\$500) de los recursos del sistema que serán destinados a solventar las erogaciones que demanden el desarrollo administrativo, control y verificación de la ejecución de la respectiva vivienda. La Municipalidad se encontrará 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 resultare imposible, por la existencia de un solo oferente.- Créase una Comisión integrada por tres adherentes y los funcionarios municipales que estime necesario el Poder Ejecutivo, a los fines del seguimiento, fiscalización y asesoramiento en cuanto a la contratación de materiales de construcción, accesorios y mano de obra, sorteos, análisis sobre el monto de las cuotas, y toda otra cuestión relativa al sistema.

Artículo 12 – Proyecto y Dirección Técnica: El profesional para la realización del Proyecto y Dirección Técnica de la obra será elegido por el adherente, reconociendo el Sistema un honorario de PESOS UN MIL SEISCIENTOS TREINTA (\$1.630) por la totalidad de las tareas del profesional de proyecto y dirección técnica, legalizaciones, gastos y depósitos por registración del plano. Los honorarios serán abonados de la siguiente forma: a) Pesos Quinientos Diez (\$510) dentro de los diez días de presentado ante la Municipalidad el proyecto debidamente registrado ante el Colegio competente; b) Pesos Mil Ciento Veinte (\$1.120) dentro de los diez días de finalizada la vivienda.

Artículo 13 – Reglamentos: El P.E.M. establecerá las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema, debiendo regular las situaciones no previstas en la presente en base a las disposiciones, espíritu y principios contenidos en la C.O.M. y en la presente.

Artículo 14: Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

ORDENANZA Nº 108/05
Fecha de Sanción: 07/12/2005