

**ORDENANZA N°: 45**

**AÑO: 2009**

***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 "SISTEMA VARILLENSE DE VIVIENDAS - SI.VA.VI. I", 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:

- a. Construcción de viviendas de 51 m2 de superficie, con proyecto tipo.-
- b. Construcción de viviendas con proyecto libre.-
- c. Ampliación y/o terminación y/o refacción de viviendas y/o construcción o ampliación de locales comerciales, con proyecto libre.-

**Artículo 4°.- FORMA:** El Plan Municipal de Vivienda SI.VA.VI I 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 Municipal 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 SI.VA.VI. I se integrarán por los aportes de sus adherentes, 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 6°.- 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 1° al 15 de cada mes.-

**Artículo 7°.- 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 veintitrés por ciento (23 %) 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 seis por ciento (46 %) del valor de construcción del presente plan. Las correcciones del valor de la cuota mensual se efectuarán mensualmente. b) Para el caso de construcción de viviendas con proyecto libre, ampliación y/o terminación y/o refacción de vivienda o construcción o ampliación de locales comerciales, el importe de las cuotas será idéntico que el anterior hasta el mes subsiguiente en que el Municipio haya completado el desembolso equivalente al costo de construcción de la vivienda de cincuenta y un metros cuadrados o hasta transcurrido el plazo de tres meses de su inicio, el que se produzca antes. 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 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, previa deducción de la suma equivalente al veinticinco por ciento (25 %) 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 Poder Ejecutivo Municipal, en caso debidamente justificado, abonar el total de las cuotas restantes y no vencidas, a valor nominal, con más un incremento del siete por ciento (7 %) de dicho monto. Todas las sumas indicadas en este artículo ingresarán como recursos del Plan.-

**Artículo 10.- CONSTRUCCION:** La edificación de las viviendas de cincuenta y un metros cuadrados con proyecto tipo (art. 3 a) se efectuará de acuerdo a las especificaciones técnicas expresadas en el Anexo 1 que se adjunta como formando parte integrante del presente. 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. En los supuestos del art. 3 b) y c) la construcción se realizará sobre la base de un proyecto libre, aportado por el adherente, con mano de obra del sistema y en cuanto a los materiales mediante un sistema de cómputo y presupuesto confeccionado por el profesional a cargo de la obra y por hasta el monto máximo equivalente a la vivienda de proyecto único (art. 3 a).-

**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.-

**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 Poder Ejecutivo Municipal fijará las pautas contractuales que correspondan según el método elegido.-

**Artículo 13.- ADJUDICACION:** La adjudicación de cada plan de vivienda se efectuará una por sorteo entre los adherentes que no cuenten con vivienda, una por sorteo entre la totalidad de los adherentes del sistema y uno 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 de recursos suficientes equivalentes al costo de la o las unidades a construir. Las adjudicaciones se realizarán de la siguiente forma:

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 treinta cuotas postadjudicación. 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 preadjudicación 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.-

**Artículo 14.- MINIMO DE ADHERENTES:** Para la implementación del sistema se requiere un mínimo de ochenta adherentes.-

**Artículo 15.- 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 16.- 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 17.- 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 Poder Ejecutivo Municipal 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 18.- REGLAMENTOS:** El Poder Ejecutivo Municipal establecerá las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema.-

**Artículo 19.- 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 Poder Ejecutivo Municipal podrá analizar y decidir las situaciones particulares de los adherentes, con el asesoramiento jurídico que disponga.-

**Artículo 20.-** Comuníquese, Publíquese, dése al registro Municipal y Archívese.

**FECHA DE SANCIÓN:** 29/07/09

