



Ciudad de Oliva, (Cba.), 19 de noviembre de 2020.

ORDENANZA Nº 91 /2020.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Que a los fines de activar la economía local, teniendo en cuenta el contexto general a nivel Nacional, este Gobierno Municipal “promueve la planificación integral como un instrumento flexible tendiente a establecer estrategias de desarrollo Local que contemplen el interés municipal, provincial, regional y nacional, en un proceso de reflexión y participación ciudadana para articular las políticas ambientales, sociales, espaciales y económicas de la Ciudad.” (Art. 40 C.O.M.).

Que el Municipio tiene la competencia material de regular y coordinar planes urbanísticos y edilicios. (Art. 46 inc. 11 C.O.M.).

Que el Municipio busca dar una solución al déficit habitacional de la Ciudad de Oliva.

Que la complejidad de la problemática habitacional y la diversidad de actores sociales a los que afecta, específicamente aquellos grupos familiares que no pueden acceder a otros planes de viviendas ofrecidos públicos o privados, nacionales o provinciales; hace que sea imprescindible profundizar las acciones ya existentes (Plan Municipal de Vivienda Mi Hogar y Mi Hogar II) para dar una respuesta integral a través del diseño y ejecución de planes y programas que tengan como objetivo central la reforma, ampliación y/o refacción de la vivienda única familiar.

Que a su vez fortalece y potencia el desarrollo local comercial, las fuentes de trabajo y la calidad de vida de los olivenses.

Que es necesario dar un marco legal al plan propuesto para dar comienzo a la operatoria destinada a los futuros adherente reuniendo las condiciones especificadas en el mismo para su adjudicación. Que en tal sentido, el P.E.M. ha puesto a consideración de este Concejo Deliberante las condiciones, forma, marco legal y el Anexo correspondiente al Contrato de Adhesión.

Por todo ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE OLIVA, SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo 1º: REGIMEN: Créase el **PLAN MUNICIPAL PARA REFORMA, AMPLIACIÓN Y/O REFACCION DE VIVIENDAS** denominado “**PLAN MEJORO MI 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. Municipalidad de Oliva.

Artículo 2º: FINALIDAD: El propósito del emprendimiento será la formación de un sistema para la reforma, ampliación y/o refacción de viviendas ya construidas con final de obra y/o viviendas en construcción.

Artículo 3º: ALCANCE: El sistema de reforma, ampliación y/o refacción de viviendas abarcará: a) Ampliación y/o terminación y/o refacción y/o construcción de viviendas finalizadas y/o en construcción equivalente al costo de edificación de doce metros cuadrados (12m²); b) Ampliación y/o terminación y/o refacción y/o construcción de viviendas finalizadas y/o en construcción equivalente al costo de edificación de veintiún metros cuadrados (21m²).

Artículo 4º: FORMA: El Plan MEJORO MI HOGAR 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 5º: RECURSOS: Los recursos del Plan MEJORO MI HOGAR se integrarán por los aportes de sus adherentes, en cincuenta (50) cuotas mensuales y consecutivas en el supuesto del plan de 12 m² y en sesenta (60) cuotas mensuales y consecutivas para el plan de 21 m², que deberán ser abonadas en pesos, moneda de curso legal u otro medio de cancelación de obligaciones

previsto legalmente, que acepte el Poder Ejecutivo Municipal, con más los gastos administrativos y fondos específicos que correspondan.

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 y publicidad, a cargo de la Municipalidad. b) 50 y 60 cuotas mensuales y consecutivas de amortización para el Plan Reforma del Hogar 12 m² y 21 m² respectivamente. Las cuotas al valor actualizado en cada mes correspondiente, ingresarán a una cuenta bancaria abierta exclusivamente para el funcionamiento del Plan. Las cuotas correspondientes a cada mes deberán ser abonadas del 1º al último día de cada mes, en el lugar que establezca el P.E.M.

Artículo 7º: 1) MONTO DE LA CUOTA PLAN MEJORO MI HOGAR 12 m²: a) El importe de la cuota de inscripción será de pesos quinientos (\$ 500,00.-). b) El importe de la cuota mensual de amortización ascenderá a la suma de pesos equivalentes al 24% del valor del metro cuadrado determinado por el Índice de la Construcción Oliva a la fecha de pago, calculado y publicado mensualmente. **2) MONTO DE LA CUOTA PLAN MEJORO MI HOGAR 21m²:** a) El importe de la cuota de inscripción será de pesos quinientos (\$500). **B)** El importe de la cuota mensual de amortización ascenderá a la suma de pesos equivalentes al 35% del valor del metro cuadrado determinado por el Índice de la Construcción Oliva a la fecha de pago, calculado y publicado mensualmente. El plan se considerará cancelado cuando el adherente haya pagado la totalidad de las cuotas y todos los adherentes suscriptos en situación regular hayan sido adjudicados y finalizado la reforma prevista en su totalidad.

Artículo 8º: PAGO EN TERMINO: Las cuotas que se abonen hasta el día 10 del mes correspondiente, sufrirán un descuento del cinco por ciento (5 %) mensual.

Artículo 9º: PAGO FUERA DE TERMINO: Las cuotas que no se abonen hasta el día 10 del mes correspondiente, serán abonadas hasta el último día del mes en curso sin recargo. Las que sean abonadas fuera del mes correspondiente al vencimiento, podrán ser abonadas al valor actual del metro cuadrado fijado por el Índice de la Construcción Oliva (I.C.O.). La falta de pago de tres cuotas consecutivas o seis 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 quince por ciento (15 %) 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 el plan, la falta de pago de tres cuotas consecutivas o

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 ejecutar las garantías ofrecidas.

Artículo 10º: PAGOS ANTICIPADOS: El adjudicatario podrá solamente después de finalizada la obra y con expresa autorización del Poder Ejecutivo, 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 ingresaran como recursos del Plan.

Artículo 11º: CONSTRUCCION: La reforma/ampliación /refacción de las viviendas equivalente al costo de construcción de 12 m² y 21 m² del Índice de la Construcción Oliva, se efectuará de acuerdo a las especificaciones del proyecto libre aportado por el adherente, con mano de obra a elección del adherente y respecto a los materiales mediante un sistema de cómputo (suministrado por el adherente) y presupuesto confeccionado previamente.

Artículo 12º: INMUEBLE: Los adherentes deben ser titulares del inmueble que se pretende reformar, refaccionar o ampliar. El inmueble deberá encontrarse disponible para la ejecución del proyecto de vivienda en el plazo de veinte días hábiles administrativos contados desde la adjudicación, caso contrario se procederá a efectuar una nueva adjudicación al adherente suplente y se sancionará con una multa equivalente al valor de la cuota correspondiente al momento de adjudicación en compensación por el perjuicio ocasionado. Además deberá contar con plano aprobado por la Municipalidad de la ciudad de Oliva, legalizado y presentado en el Colegio de Arquitecto de la Provincia y/o en su defecto el relevamiento correspondiente con todas las formalidades de ley.

Artículo 13º: GARANTIA: La Municipalidad en cada caso, y a los efectos de garantizar la operatoria del sistema, podrá implementar, respecto de los inmuebles que se aporten, las siguientes medidas: a) garantía de terceros, quienes se constituirán como codeudores, principales pagadores, fiadores de todas las obligaciones pendientes b) Transferencia en fideicomiso; c) Transferencia en dominio revocable; d) Constitución de derecho real de hipoteca; e) Pacto de retroventa; f) Donación con cargo; g) Cesión de boleto de compraventa; h) Cualquier otro acto jurídico que se adecúe a la necesidad de obtener a favor de la Municipalidad de la ciudad de Oliva las salvaguardas necesarias para garantizar los saldos deudores de los adherentes y el correcto funcionamiento del sistema. En el caso que la vivienda aportada haya sido construida por Plan Municipal de vivienda y todavía esté afectada en garantía a favor del municipio, además de la

garantía solicitada en el inc.a) se extenderá el plazo de la garantía si correspondiere incluyendo el monto de la nueva obligación, siendo condición necesaria para la adjudicación encontrarse al día con el plan de vivienda adjudicado. 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 14º: ADJUDICACION: La adjudicación de cada plan de vivienda se efectuará únicamente por sorteo entre los adherentes que se inscriban previamente hasta las 12 hs del día hábil anterior al sorteo, y de la siguiente manera: 1) Sorteo entre los adherentes con única vivienda. 2) Sorteo para todos los adherentes; y así sucesivamente. La cantidad de planes a sortear mensualmente dependerá del equivalente a metros cuadrados totales recaudados. Los sorteos se realizarán en las fechas que determine el Poder Ejecutivo.

Artículo 15º: MINIMO DE ADHERENTES: Para la implementación del sistema se requiere un mínimo de 1848 metros cuadrados totales, ya sea el mismo aplicado a la tipología de 12 m² o 21 m² de manera indistinta.

Artículo 16º: CONTROL: El Contralor de dicho plan se efectuará a través de dos comisiones: 1) Comisión de Contratación –remitiéndose al art. 2 de la Ordenanza 9/2020 de fecha 15 de enero de 2020- y 2) Comisión de Control -remitiéndose al art. 1 de la Ordenanza 10/2020 de fecha 15 de enero de 2020. De conformidad a las disposiciones contenidas en la Carta Orgánica Municipal y las normas que regulen la materia.

Artículo 17º: PROYECTO Y DIRECCION TECNICA: El profesional para la realización del Proyecto y Dirección Técnica de la obra será elegido por el adherente en caso de corresponder, respecto del cual el Poder Ejecutivo Municipal establecerá un arancel de referencia que contemplará la totalidad de las tareas correspondientes y las legalizaciones, gastos y depósitos por registración de plano.

Artículo 18º: REGLAMENTOS: El Poder Ejecutivo Municipal establecerá las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema.

Artículo 19º: 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 20º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE OLIVA A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE.

Firmada por:

**Matías Nicolás GARCÍA.
Presidente del Concejo Deliberante.**

**Silvia Marcela GONZÁLEZ.
Concejal por la mayoría.**

**Mariana Elizabeth TISERA.
Concejal por la mayoría.**

**César Miguel SALVATORI.
Concejal por la mayoría.**

**Carlos Antonio ACTIS POZZO.
Concejal por la primera minoría.**

**Javier Alejandro PRENNA.
Concejal por la segunda minoría.**

**Alberto Gustavo LÓPEZ.
Concejal por la tercera minoría.**

Promulgada por Decreto Nro. 299/2020.