



Ciudad de Oliva, (Cba.), 03 de diciembre de 2020.

ORDENANZA NRO. 113/2020.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Que atento las Ordenanzas 67/2014, 68/2014, 65/2015, 17/2016, 44/2017, 85/2017, 42/2018, 80/2018, 17/2019, 32/2019, 9/2020, 10/2020, 41/2020 y 92/2020, con más el decreto 157/2014.

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 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 a diferentes medidas para mejorar y respaldar los planes Mi Hogar y Mi Hogar II vigentes, las cuales fueron informadas a los adherentes de cada Plan, a saber:

- 1- *Bonificación del 5% por pago antes del 10 de cada mes.*
- 2- *Crear un Índice Local de Construcción de Oliva (I.C.O.) para ajuste futuro del valor de las cuotas, dicho Índice se conformaría con las compras y/o cotizaciones del mes anterior.*
- 3- *Plan de pagos en metros de deudores, con cada cuota a vencer se le adicionara un subconcepto de la financiación a realizar, distribuyendo los*

metros adeudados en las cuotas futuras del plan. Ejemplo: Por mes se paga 0.25 metros + (si cada 8 cuotas se pagan una adeudada) 0.03125 metros = resulta que en total por mes se pagaría 0.28125 metros al valor actual del metro en el mes correspondiente, siempre y cuando la ecuación no supere el horizonte de plazo de las 180 cuotas preestablecidas. Se solicitará una Garantía adicional al momento de la adhesión y no participaran en los sorteos durante los 6 meses posteriores (siempre y cuando estén al día con las cuotas con subconcepto de financiación).

- 4- Plan de pagos para Adherentes Nuevos del Plan de Vivienda Mi Hogar II – cada nuevo adherente para incorporarse al Plan debe pagar las cuotas/metros devengados al valor actual, la idea radica en financiar en 6 cuotas ese capital inicial (sin que pueda participar en los sorteos hasta tanto no cancele dichas cuotas).*
- 5- Adherentes nuevos Plan de Vivienda Mi Hogar II conjuntamente con la Venta de Lotes – Residencia. Permitir la incorporación de personas con residencia actual en la ciudad (sin exigir un mínimo de la misma-ahora de 2 años) con la salvedad de que por un año no participen en los sorteos.*
- 6- Adherentes nuevos Plan de Vivienda Mi Hogar II –Empleados Municipales, se permitiría como excepción que los empleados municipales puedan adherirse al plan con -Ej.- 124 cuotas (si 0.25 metros es para 180 cuotas, 0.3629 metros es para 124 cuotas) siempre y cuando durante el primer año no participen en los sorteos y a su vez firmen conformidad de descontar las cuotas mes a mes y de manera automática de sus haberes.*

Dichas medidas involucran la modificación en la normativa vigente como también la implementación de un Plan de reincorporación para adherentes existentes y un régimen especial para incorporación de nuevos adherentes.

Por todo ello:

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

Artículo 1º: MODIFIQUESE ARTICULO 6 -Ordenanza 68/2014- el que quedara redactado de la siguiente manera: “COMPOSICIÓN DEL PLAN: El adherente deberá abonar: a) un arancel 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 mensuales y sucesivas, cuyo valor será determinado de acuerdo a los parámetros definidos en el artículo siguiente, importes que ingresarán a una cuenta bancaria específica del plan, siempre al valor actual del mes en curso. Las cuotas correspondientes a cada mes deberán ser abonadas en

el lugar que el P.E.M. establezca. Los pagos deberán ser efectuados del 1 o al 10 de cada mes, con una bonificación del 5%”.

Artículo 2º: MODIFIQUESE ARTICULO 7 -Ordenanza 68/2014- el que quedara redactado de la siguiente manera: “**MONTO DE LA CUOTA:** a) El importe del arancel de inscripción será de Pesos quinientos (\$ 500.-) b) el valor de la cuota de amortización ascenderá a la suma de pesos equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor del metro cuadrado de construcción del presente plan hasta que la vivienda sea finalizada y entregada. 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 cincuenta por ciento (50 %) del valor del metro cuadrado de construcción del presente plan. Las correcciones del valor de la cuota mensual se efectuarán mensualmente al **INDICE de la CONTRUCCION OLIVA (I.C.O)** que corresponde al valor del metro cuadrado de construcción local”.

Artículo 3º: MODIFIQUESE ARTICULO 8 -Ordenanza 68/2014- el que quedara redactado de la siguiente manera: “**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 canceladas 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 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 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 canceladas al valor actual del metro cuadrado fijado por el Índice de la Construcción Oliva (I.C.O.); y 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. En tal caso, una vez producida la mora y consecuente caducidad del Plan, a los efectos de ejecutar dicho saldo, el departamento ejecutivo queda facultado a desalojar el inmueble de los precarios tenedores y proceder a la venta mediante concurso público de precios en el que se tomará como base el monto adeudado al momento de la realización del mismo. El saldo habido una vez cobrado el monto adeudado al

Plan de vivienda y deducidos los gastos de desalojo y venta por concurso público, será de propiedad del adjudicatario moroso, quien podrá reclamarlo administrativamente”.

Artículo 4º: MODIFIQUESE ARTICULO 3 -Ordenanza 67/2014- el que quedara redactado de la siguiente manera: “**DETERMINASE** que para la operatoria de adjudicación las personas que participen de la misma, deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

a.- Ser adherente al plan municipal de vivienda “Mi Hogar”.

b.- No ser titular y/ o co-titular de dominio perfecto (art.1941 C.C.C.N.), usufructuario (art. 2129 ss. C.C.C.N.) y/o poseedor de otro bien inmueble. En el caso que el adherente resulte titular y/o co-titular registral de la nuda propiedad de otro/s bien/es inmueble/s, se procederá conforme las pautas del inc. e del presente artículo.

c.- Que no sea beneficiario de otra solución habitacional pública por parte de los distintos niveles de Estado o privada.

d.- Acreditar domicilio en la ciudad de Oliva o bien acreditar residencia por un plazo no menor a 2 años o menos una residencia menor con la salvedad de no poder participar en los sorteos por un año.

e.- El Poder Ejecutivo Municipal se reserva el derecho de calificación final para otorgar la adjudicación de los inmuebles, valorando las circunstancias de cada caso particular de manera tal que garantice el principio de igualdad de oportunidades, para lo cual podrá valerse de todo tipo de informe que permitan conocer las posibilidades económicas de los adherentes. En caso de duda siempre se deberá estar a favor de la adjudicación”.

Artículo 5º: DERECHO A LA REINCORPORACION. DISPONESE que los convenios de adhesión, a cuyos titulares no se les haya adjudicado la vivienda y se encuentren en condiciones de exclusión de conformidad a lo dispuesto para el artículo 8 de la Ordenanza N° 68/2014, mientras no se haya dictado el acto administrativo respectivo, podrán reincorporarse al plan de viviendas suscribiendo convenio particular con el Municipio, hasta el 31/01/2021.

Artículo 6º: DEUDA. ESTABLECESE que la deuda - a los efectos del Artículo 4 precedente - se determinara de acuerdo a la cantidad de metros devengados en mora, según la sumatoria de cuotas adeudadas, al momento de la suscripción del convenio por el valor actualizado.

Artículo 7º: FORMAS DE PAGO. La deuda determinada conforme el artículo precedente podrá abonarse: con cada cuota a vencer adicionando un subconcepto de la financiación a realizar, distribuyendo los metros a solicitud del adherente,

siempre y cuando la ecuación no supere el horizonte de plazo de las 180 cuotas prestablecidas. Se solicitará una Garantía adicional al momento de la adhesión y no participaran en los sorteos para la adjudicación de viviendas durante los 6 meses posteriores (hasta 31/07/2021).

Artículo 8º: MORA. CADUCIDAD. La mora en el pago de dos cuotas consecutivas (incluyendo subconcepto de la financiación), producirá la caducidad de pleno derecho del convenio de reincorporación y del convenio de adhesión al plan de viviendas conjuntamente.

Artículo 9º: INCORPORACION DE NUEVOS ADHERENTES Las normas establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán igualmente a los adherentes que se incorporen a planes municipales vigentes que no cuenten con el mínimo de adherentes establecidos en la Ordenanza respectiva (Plan Municipal de Vivienda Mi Hogar II). Dicha incorporación podrá hacerse en 6 cuotas (sin que pueda participar en los sorteos hasta tanto no cancele las mismas). Fijando como fecha tope de incorporación el 31/01/2021.

Artículo 10º: INCORPORACION DE NUEVOS ADHERENTES – Empleados Municipales- Las normas establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán igualmente a los adherentes que se incorporen a planes municipales vigentes que no cuenten con el mínimo de adherentes establecidos en la Ordenanza respectiva (Plan Municipal de Vivienda Mi Hogar II). En este caso se incorporarán los Empleados Municipales de Planta Permanente con 124 cuotas siendo el valor de cada cuota de amortización ascenderá a la suma de pesos equivalente al treinta y seis con 29/100 por ciento (36,29%) del valor del metro cuadrado de construcción del presente plan hasta que la vivienda sea finalizada y entregada. 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 cincuenta por ciento (50 %) del valor del metro cuadrado de construcción del presente plan. Las correcciones del valor de la cuota mensual se efectuarán mensualmente al **INDICE de la CONTRUCCION OLIVA (I.C.O)** que corresponde al valor del metro cuadrado de construcción local”.

Artículo 11º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal.

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

Firmado por:

Matías Nicolás GARCIA.
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. 333/2020.