

Sunchales, 03 de Septiembre de 2012.-

El Concejo Municipal de la Ciudad de Sunchales sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2210 /2012

VISTO:

La actual necesidad habitacional de los vecinos de la Ciudad de Sunchales, y;

CONSIDERANDO:

Que resulta claro que la vivienda constituye un bien duradero y, sin dudas, el más importante para la mayoría de las familias de la ciudad, cuyo precio resulta varias veces superior a los ingresos de los potenciales demandantes;

Que por esta razón su adquisición puede resultar viable mediante la conformación de un fondo común a mediano o largo plazo que posibilite el acceso a la vivienda a las familias que cuenten con cierta capacidad de ahorro;

Que el derecho a la vivienda, tal como lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia de la Nación no es un derecho operativo, sino que se trata de un derecho programático, esto quiere decir que, es el Estado, quien debe realizar programas o proyectos, que faciliten el acceso o ejercicio de este derecho a los ciudadanos que no puedan tener su vivienda por su propia cuenta;

Que la virtual parálisis de los planes de viviendas financiados por la Nación y la Provincia hacen necesario que los municipios tengan sus propios programas habitacionales, en una búsqueda por dar respuestas a las necesidades de la ciudadanía;

Que la creación del Plan de Ahorro Municipal para Viviendas permitirá intervenir directamente en estos problemas desde la creación de diferentes planes con el propósito de llegar de la mejor manera posible a la mayor cantidad de beneficiarios;

Que la existencia de este Plan permitiría equiparar las posibilidades de obtención de una vivienda para aquellos habitantes de la ciudad que, aún contando con ingresos suficientes para afrontar el pago de una cuota mensual, no pueden acceder a programas financiados por el Estado ni tampoco a préstamos otorgados por el sector privado;

Que a través de la existencia de un fondo específico se buscará estimular la producción y/o compra de materiales de construcción y la provisión de mano de obra capacitada, ambos absolutamente necesarios para la finalidad planteada inicialmente;

Que en nuestra ciudad de Sunchales, y de acuerdo a registros del Instituto Municipal de la Vivienda, son muchas las familias que esperan tener la posibilidad de acceder a algún plan habitacional;

Que el Plan de Ahorro Municipal para Viviendas ofrece una nueva modalidad con beneficios en la forma de pago, sin intereses, sin costo financiero y con distintas especificaciones técnicas, sin restar calidad a la construcción, con el propósito de brindar una alternativa a quienes necesiten de una vivienda;

Que se trata básicamente en la formación de una especie de círculo cerrado de ahorro previo en el que cada integrante aporta una cuota mensual equivalente al valor de una parte del costo de un metro cuadrado de construcción. El sistema establece la acumulación de puntos a través del cumplimiento del aportante y el modo de adjudicación es por sorteo. Una vez adjudicada la vivienda el valor de la cuota será mayor al previamente pactado;

Que el municipio debe contar con herramientas que le permitan resolver los problemas, acorde a las características y posibilidades de la demanda;

Por todo ello, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

ORDENANZA N° 2210 /2012

Art. 1º) Créase como sistema el PLAN DE AHORRO MUNICIPAL PARA VIVIENDAS, destinado a promover el desarrollo y las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los habitantes a disfrutar de una vivienda digna, la que junto a los servicios con ella conexos y la tierra necesaria para su asentamiento, tiene un valor social fundamental, concertada mediante el aporte solidario de los interesados en un sistema de fondo común.-

Art. 2º) El gobierno y administración del PLAN DE AHORRO MUNICIPAL PARA VIVIENDAS será responsabilidad de una Comisión Especial integrada por:

- a. Por el Departamento Ejecutivo: El señor Intendente Municipal, o quién él designe en su nombre, presidirá la comisión y será el representante legal de la misma;

- b. Por el Instituto Municipal de la Vivienda: un representante
- c. Por el Concejo Municipal: un representante
- d. Por los adherentes: Dos miembros elegidos por asamblea por cada uno de los planes de ahorro que estén vigentes.
- e. Como asesor técnico se sumará a la citada comisión el conductor ejecutivo del Instituto Municipal de la Vivienda sin derecho a voto.-

Art. 3º) Las funciones cumplidas por los miembros de la COMISIÓN designados en el artículo anterior serán ad-honorem.-

Art. 4º) La comisión creada en el artículo 2º, representará a los efectos al Instituto Municipal de la Vivienda y tendrá capacidad para actuar pública y privadamente, con facultad para finiquitar contratos, dictar reglamentaciones y exigir su cumplimiento, poseer bienes propios, obligarse y/o ser beneficiario titular de derechos reales.-

Art. 5º) Son funciones de la Comisión Especial:

- a) Ejercer la administración y gobierno del sistema;
- b) Dictar y/o modificar el reglamento interno de cada plan de ahorro;
- c) Efectuar al menos una reunión mensual y registrar las disposiciones en un libro de actas y de resoluciones;
- d) Administrar los fondos aportados por los interesados que bajo el sistema de fondo común se destinan a la construcción de viviendas;
- e) Confeccionar y firmar contratos con los terceros, y con los participantes;
- f) Aprobar las modificaciones a los proyectos de obra, ampliados y controlar su cumplimiento;
- g) Controlar el estado y avance de la/s obra/s;
- h) Aprobar la admisión y/o permanencia de los aspirantes a formar cada grupo de ahorro según las condiciones fijadas reglamentariamente;
- i) Disponer la adjudicación de las viviendas de acuerdo a esta normativa;
- j) Confeccionar balances mensuales de comprobación y saldos y un detalle de recaudación;
- k) Exigir a los adherentes las garantías necesarias y suficientes en resguardo del fondo;
- l) Fijar las normas de contabilidad y procedimiento a seguir para la contratación de obras, no contempladas en esta ordenanza;

- m) Administrar fondos provenientes de jurisdicción nacional, provincial, organismos públicos o entidades privadas, entes, entidades financieras públicas o privadas tanto nacionales como internacionales, de cualquier índole para la construcción de viviendas, obras complementarias anexas;
- n) Liquidar cada uno de los planes de ahorro que terminen su vigencia;
- o) Reglamentar los procedimientos para las transferencias de los planes vigentes o resueltos;
- p) Disponer y reglamentar planes de pago de carácter general y extraordinarios. Éstos podrán ser, sin que esta descripción se considere taxativa: por prorratio de la deuda morosa en las cuotas del plan aún no vencidas, o su traslación a la finalización de las cuotas originales del plan, o en cuotas cuyo número, extensión, vencimiento sea determinadas independientemente del plan, o una combinación de estas opciones;
- q) Todas aquellas otras consignadas en esta ordenanza.-

Art. 6º) Para lograr que este nuevo sistema sea accesible para todos los ciudadanos de Sunchales independientemente del nivel económico que cada uno posea, se otorgan facultades a la Comisión creada mediante la presente ordenanza para crear diferentes planes de ahorro, con similares o diferentes características, fundamentalmente teniendo en cuenta la demanda que pueda existir en la Ciudad de Sunchales y las nuevas técnicas de construcción que la Comisión considere oportuno aplicar, con las siguientes consideraciones generales:

- 1) Cada uno de los adherentes de cada plan establecido deberá aportar cuotas mensuales, equivalentes en moneda de curso legal al costo parcial, total o superior a un metro cuadrado de construcción. Ese aporte podrá incrementarse al momento de la adjudicación y construcción efectiva de la vivienda.
- 2) Se entiende por costo de metro cuadrado, al que resulte de dividir el costo total de la unidad tipo proyectada en cada plan por la superficie de la misma, incluyendo entre otros conceptos: cargas impositivas, gastos de proyecto, servicios técnicos, y todos aquellos otros gastos que formen parte del costo de la vivienda terminada. Los valores exigibles se tomarán de la planilla de costos aprobada por la Comisión Especial al momento del efectivo pago del adherente.
- 3) El tiempo de duración de cada uno de los PLANES DE AHORRO MUNICIPAL PARA VIVIENDAS, será el que demande la construcción, pago y escrituración total a favor de los adjudicatarios.-

Art. 7º) La elaboración del reglamento de cada plan, condiciones de pago, entregas de cuotas, sistema de adjudicaciones, prototipos de viviendas, y otras consideraciones no contempladas en la presente, de cada uno de los Planes de Ahorro que se desarrollen, deberán ser presentados por el IMV al Concejo Municipal para su aprobación y conformarán parte del contrato que cada adherente firme.-

Art. 8º) Los recursos del PLAN MUNICIPAL DE AHORRO Y VIVIENDA se integrará por:

- a) Aportes de los adherentes, en cuotas mensuales cuyo monto variará de acuerdo a lo determinado en el plan en el que se hayan inscripto.
- b) Intereses, recargos y/o penalidades por pago fuera de término y/o por la pérdida del carácter de adherente;
- c) Sobrantes generados por un mejor aprovechamiento de los recursos, por una reducción de precios de compra.
- d) Todo otro ingreso eventual y/o extraordinario.-

Art. 9º) Considérase adherentes a aquellas personas cuya admisión haya sido aprobada por la Comisión Especial y que realicen los aportes al sistema de fondo común de cada uno de los Planes que se desarrollen.
Pueden adherirse:

- a) Las personas físicas y/o jurídicas con domicilio legal en el Distrito Sunchales, pudiendo la vivienda ser habitada por sí o por terceros.
- b) El Instituto Municipal de la Vivienda de Sunchales con igualdad de condiciones de acceso que el resto de los adherentes.-

Art. 10º) Los adherentes deberán tener capacidad económica suficiente, que a juicio de la Comisión Especial les permita cumplir sus obligaciones y no hagan peligrar la subsistencia del fondo, y cumplir con los requisitos que rijan en la solicitud. A tal efecto la comisión deberá solicitar del postulante a adherente la documentación que considere necesaria para comprobar la referida solvencia. Podrán aceptarse adhesiones por parte de una misma persona a más de un plan de vivienda, quedando a criterio de la Comisión Especial su admisión, cada plan será considerado independiente a los fines administrativos, de adjudicaciones, etc. No generando esta situación más derecho que a un (1) solo voto en las asambleas por persona adherente sin importar la cantidad de planes a los cuales pueda estar adherido. Luego de aprobada la solicitud, los adherentes suscribirán un contrato con la Comisión.-

Art. 11º) El terreno donde se erigirá la vivienda, deberá reunir las características exigibles por el municipio pa-

ra la construcción de obras similares. El adherente deberá aportar el terreno, debiendo acreditar la titularidad registral del mismo dentro de los 30 días de haber sido beneficiado por sorteo. Una vez adjudicada la vivienda, y antes de tomar posesión, deberá constituir hipoteca a favor del Instituto Municipal de la Vivienda de Sunchales por el saldo de precio adeudado, siempre que el mismo supere el 20% (veinte por ciento) del valor de la vivienda. Si no excede dicho monto quedará a criterio de la Comisión Especial la garantía a exigir. En el caso que el adjudicatario haya adquirido un terreno al Instituto Municipal de la Vivienda o a la Municipalidad de Sunchales y se encuentre cumpliendo con el plan de pago previsto, puede tomarse como garantía de pago una cesión de derechos.-

Art. 12°) La totalidad de los gastos y trámites inherentes a la constitución de hipotecas y/o cualquier otra garantía constituida, así como a su cancelación, estarán a exclusivo costo, cargo y gestión del adherente.-

Art. 13°) En caso de fallecimiento del adherente los sucesores deberán acreditar representación del causante frente a la Comisión Especial en el término de ciento veinte (120) días corridos, por medio de un administrador designado judicialmente. Los herederos por el plan correspondiente al extinto, podrán ser adjudicatarios en los actos que se realicen en ese tiempo a condición suspensiva de la acreditación de la unificación de personería en el plazo indicado; manteniendo vigentes todas las obligaciones asumidas por el adherente fallecido o que se generen en su consecuencia.-

Art. 14°) Los vocales que integran la Comisión Especial, representantes de los adherentes de cada uno de los planes vigentes, serán elegidos en las asambleas de cada PLAN por mayoría absoluta o simple mayoría en caso de no alcanzarse la primera.-

Art. 15°) En cada asamblea se elegirán dos miembros titulares y un suplente, quien ejercerá la función en caso de pérdida de condición de adherente, o fallecimiento del miembro titular, no teniendo hasta ese momento participación alguna en la Comisión Especial. También podrá la comisión, convocar a asamblea con fines consultivos no vinculantes.-

Art. 16°) Los vocales representantes de los adherentes de cada uno de los PLANES, durarán un año en sus cargos, pudiendo ser reelegibles por Asamblea anual.-

Art. 17°) La Comisión Especial de cada plan deberá reunirse por lo menos una vez al mes, debiendo llevar un libro de actas donde se dejará constancia de lo actuado. Sesionará con por lo menos cuatro de sus miembros, de-

biendo encontrarse obligatoriamente su presidente o quién haya sido designado en su reemplazo. Las decisiones se tomarán por mayoría, a cuyo fin, en caso de empate, el voto del presidente se computará el doble.-

Art. 18°) La Comisión Especial ejercerá la administración de los recursos por sí misma, o delegando esta función en quienes estime conveniente, conforme a las normas generales de contabilidad. Tendrá a su cargo también la contratación de mano de obra y la compra de materiales de acuerdo a las normas municipales vigentes.-

Art. 19°) Los vencimientos de cuotas operaran del 1 al 10 de cada mes.

En caso de mora, esta será automática y generará un interés punitivo a favor del Instituto Municipal de la Vivienda, y en contra del adherente, que será fijado por la Comisión Especial, y correrá a partir del día 1° del mes correspondiente al vencimiento adeudado. El interés descrito deberá ser abonado sobre la base del costo del metro cuadrado de vivienda vigente al momento del efectivo pago. Sin perjuicio de lo anterior, los planes que se encuentren en mora no participarán en las adjudicaciones.-

Art. 20°) Los adherentes podrán adelantar cuotas, descontándose en tal caso el importe correspondiente al seguro de vida que hubiere contratado el Instituto Municipal de la Vivienda como medida de resguardo ante los infortunios de sus adherentes, de acuerdo al art. 31 y teniendo en cuenta lo enunciado en el Art. 11 acerca de las condiciones para constituir hipoteca.-

Art. 21°) El sistema de adjudicación de cada una de las viviendas, será determinado por el IMV ante la definición de cada plan que se ponga en marcha, y con el aval del Concejo Municipal.-

Art. 22°) Aquellos adherentes cuyos planes no hayan sido adjudicados y hubieren aportado el ciento por ciento (100%) del costo total de la vivienda, serán preadjudicados por la Comisión Especial iniciándose la construcción una vez cumplidos los requisitos necesarios para tener el carácter de adjudicatario y dentro de los plazos que fije la Comisión de acuerdo a la disponibilidad del Fondo o si fuese necesario, dejando sin efecto la adjudicación mediante sorteo de la vivienda correspondiente a ese mes.-

Art. 23°) La asamblea de preadjudicación, es un acto público. Finalizada la misma, se labrará acta firmada por dos adherentes elegidos entre los presentes y por el Presidente de la misma.-

Art. 24º) Los adherentes podrán efectuar las impugnaciones que creyeran convenientes, dejando constancia de ello en el acta de la asamblea de preadjudicación.-

Art. 25º) La Comisión Especial publicará dentro de los cinco días de celebrada la asamblea de preadjudicación, la nómina completa de los socios de acuerdo al resultado del acto adjudicatario.-

Art. 26º) Las asambleas de preadjudicaciones y sus correspondientes adjudicaciones se realizarán en las fechas que determine la Comisión Especial conforme se obtengan los recursos necesarios para la construcción de las viviendas, equivalente al costo de las mismas.-

Art. 27º) El adherente que no estuviera al día en el pago de las cuotas, no participará de las adjudicaciones correspondientes.-

Art. 28º) La falta de pago de una o más cuotas de aporte al fondo, y/o de cualquier otra obligación a cargo del adherente, autoriza al Instituto Municipal de la Vivienda por medio de la Comisión Especial, sin perjuicio de otras penalidades que le sean pasibles al adherente, a exigir al mismo la regularización de su situación morosa, de contado o mediante la suscripción del plan de pago que le pudiere otorgar la Comisión Especial, dentro del plazo que se le otorgue, el que no podrá ser inferior a cinco (5) días ni superior a quince (15) días desde la recepción del adherente de la notificación fehaciente, en ambos casos tomados como hábiles.

El hecho de que efectuadas dos intimaciones, por un mismo concepto adeudado, faculta a la Comisión Especial a disponer la resolución (caducidad) del plan en cuestión, perdiendo el adherente su condición de tal por ese plan y el veinticinco (25) por ciento de los aportes efectuados, teniendo derecho a recuperar el setenta y cinco (75) por ciento del importe nominal de las cuotas de aporte efectivamente depositadas, deducidos los gastos que hubiere ocasionado ese plan y su resolución (que no puede superar el 3%). El importe a recuperar estará disponible a partir de los 6 meses de caducado en 12 cuotas iguales y consecutivas sin intereses.

Dispuesta la caducidad de un plan cuya vivienda está construída o en construcción, se procederá a ejecutar la hipoteca que oportunamente se constituyera a favor del Instituto Municipal de la Vivienda. Se deberá realizar constancia notarial de las infracciones cometidas y de sus consecuencias, con el fin de probarlas y ser agregadas al expediente.-

Art. 29º) Cada uno de los PLANES serán liquidados una vez que todos los adherentes hayan obtenido su vivienda y pagado el 100% de las obligaciones de la presente.-

Art. 30°) Si de la liquidación, resultaren excedentes, los mismos serán destinados a asistencia social, salud pública y educación de la Ciudad de Sunchales.-

Art. 31°) Cada suscriptor que sea persona de existencia física, se incorporará a un seguro de vida colectivo de saldo deudor de capital decreciente, contratado con el objeto de cubrir el saldo a pagar por el suscriptor de cuotas no vencidas al momento del siniestro, en caso de muerte. La finalidad de las pólizas, que tendrán como tomador contratante y a su vez beneficiario al Instituto Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Sunchales (IMV), es la de garantizar la continuidad del grupo, que serán suscriptas por separado, pero como formando parte del contrato, bajo las siguientes cláusulas:

- a) La cobertura entrará en vigencia recién cuando se encuentre constituido definitivamente el grupo que integra el suscriptor, por lo cual no corresponderá ninguna indemnización en caso de siniestro ocurrido antes de dicha condición.
- b) El seguro será emitido sobre la vida de cada suscriptor del grupo y el IMV, en su carácter de tomador, actuará como beneficiario de cada adherente asegurado. En caso de siniestro, el asegurador, pagará al IMV el capital asegurado a esa fecha, el cual será destinado a cancelar el saldo adeudado por el suscriptor al momento del siniestro;
- c) El seguro se contratará con la compañía que designe la Comisión Especial y podrá variar los descripto anteriormente de acuerdo a las normativas y condiciones asegurables vigentes al momento de la celebración de cada contrato de seguro.-

Art. 32°) En caso de fallecimiento de un suscriptor no adjudicatario, el IMV se presentará dentro del sistema de adjudicación por puntaje, luego de haber percibido la indemnización del asegurador y pagando la totalidad de las cuotas restantes, adjudicará el bien y lo entregará a los herederos universales o particulares que hayan sido declarados tales judicialmente, los que para retirar el bien deberán cumplir con las condiciones del contrato.-

Art. 33°) En caso de fallecimiento de un adjudicatario, la indemnización pagada por el asegurador será destinada a cancelar las cuotas puras a vencer al momento del siniestro. El IMV se hará responsable de los importes faltantes que hubiera, si el seguro de vida no alcanza para cancelar todas las cuotas a vencer.-

Art. 34°) En caso de fallecimiento a uno o más de los adherentes no adjudicatarios de una suscripción en condominio, el bien será adjudicado y entregado a los condóminos superviviente, los que deberán asumir la totalidad de los derechos y obligaciones del contrato oportunamente sus-

cripto, sin perjuicio de los derechos que correspondieren por su porción en el condominio, a los herederos del fallecido.-

Art. 35°) El único medio para acreditar el pago de cada cuota será el recibo oficial otorgado por la Comisión Especial.-

Art. 36°) Los aportes efectuados por los adherentes tienen como único fin acceder solidariamente a la vivienda, por lo tanto no son susceptible de devolución, salvo los casos de resolución por falta de pago, en los plazos, formas y cuantía estipuladas en el Artículo 28. Sin perjuicio de ello, los adherentes podrán transferir por su cuenta y costo sus planes o acreencias, previa autorización de la Comisión Especial, para lo cual deberán elevar a la Comisión la correspondiente Solicitud de Autorización, pudiendo darse las siguientes situaciones:

- a) Planes vigentes: se tendrá al adherente cesionario en la misma situación y con los mismos derechos y obligaciones del adherente cedente.
- b) Planes resueltos: En este caso el cedente ha dejado de tener la calidad de adherente al Fondo, y posee únicamente derecho al recupero prescripto en el Art. 28, por lo que a los efectos de incentivar la activación de planes en esta situación, se le reconocerá al adherente cesionario la totalidad de los puntos que haya efectivamente acumulado el ahora cedente, o la cantidad de puntos que resulte de dividir el importe a recuperar por el costo de UN (1) metro cuadrado de vivienda vigente al momento de presentar la solicitud de aprobación de transferencia, lo que sea mayor. Para el caso de que el cesionario sea un adherente que ya posea un plan vigente, podrá acumular los puntos del plan resuelto a su plan existente, a tal efecto cesionario deberá manifestar su opción en el pedido de autorización de la cesión que se efectúa a la Comisión Especial. De no manifestarlo se entenderá sin admitir prueba en contrario que opta por tomarlo como uno aparte e independiente.-

Art. 37°) Las transferencias serán válidas a partir de la fecha de aprobación de las mismas por la Comisión Especial, debiendo las partes a tal fin elevar la correspondiente Solicitud de Autorización, no reconociéndose más derechos y obligaciones a los adherentes cesionarios que los propios que surjan de esta Ordenanza y/o de las resoluciones de la Comisión. Aquellas transferencias que no cuenten con la referida aceptación se tendrán como inexistentes, y por lo tanto son inoponibles para hacer valer supuestos derechos de los cesionarios. Toda solicitud de aprobación de transferencia no contestada por la

Comisión dentro de los DIEZ (10) días hábiles de haberse presentado se considerará como rechazada.-

Art. 38º) Se tendrá por válidas aquellas notificaciones efectuadas al domicilio que fije el adherente, por nota y constancia de recibo del interesado.-

Art. 39º) El adherente deberá cumplir con todas las disposiciones, asumir las obligaciones fijadas en esta norma y todas las resoluciones que dicte en el futuro la Comisión Especial, como así también realizar los aportes fijados y que fije la misma.-

Art. 40º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

/// Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los tres días del mes de septiembre del año dos mil doce.-