Rivadavia 498 - Devoto - Córdoba
Tel: 03564 - 481227
municipalidad@devoto.gov.ar



ORDENANZA Nº 850/2016

VISTO:

Que pasado seis años de la sanción de la Ordenanza que crea el Fondo Municipal de la Vivienda, se ve la necesidad de proceder a su modificación, a fin de adaptarla a las circunstancias que fueron siendo advertidas durante el trascurso de estos años.-

Que los objetivos son permitir a la CO.MU.VI. contar con herramientas jurídicas que faciliten la administración de los recursos como así también otorgar a los adherentes el acceso a otra forma de financiación, como así también de tipología de vivienda que se concretara en el FO.MU.VI II.-

Y CONSIDERANDO:

Que en este sentido, lo que se busca es otorgar el marco legal necesario a ciertas situaciones que han venido siendo aplicadas de hecho.

Que el espíritu de esta ordenanza y su modificatoria promociona y alienta las posibilidades de acceso a la vivienda propia, bien insustituible para toda persona y/o familia, que junto a la salud y la educación son bases irreemplazables para tener una verdadera justicia social.

Que sin un lugar digno y seguro dónde vivir no podremos hablar de equidad, ni generar en los hombres buenos principios y valores, ya que el desarraigo o el hacinamiento son factores que condicionan fuertemente la formación de la persona.

Que en un principio se ha comenzado con un primer plan que ofrece una vivienda de mayor cantidad de metros, y ante la complicada situación económica social que se atraviesa nuestro país, se crea otro ofreciendo una vivienda con menos metros cubiertos, sin reducir calidad en la misma, facilitando el acceso a otros adherentes de diferente capacidad económica, defendiendo siempre los fondos solidarios de sus adherentes, y resaltando que sin sus aportes no sería viable este proyecto.

Que cumpliendo con el espíritu de la Ordenanza 710/2011 de satisfacer la necesidad y facilitar el acceso a una vivienda digna, sustentados en el art. 15 de la



misma, que reconoce la posibilidad de distintos tipos de adherentes se propone la creación de un nuevo plan.-

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE DEVOTO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

Creación de la institución

Artículo 1º: MODIFIQUESE Y AGREGUESE en el artículo Nº 2 *con facultad para poseer bienes propios, obligarse y/o ser beneficiario titular de derechos reales* el cual quedara redactado de la siguiente manera:

Capacidad jurídica
Art. 2- El FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA que se crea tiene capacidad para actuar pública y privadamente, con facultad para poseer bienes propios, obligarse y/o ser beneficiario titular de derechos reales, finiquitar contratos, dictar reglamentaciones y exigir su cumplimiento.-

Artículo 2º: MODIFIQUESE Y AGREGUESE en el artículo Nº 4, el inc. e) *Aprobar las modificaciones a los proyectos de obra, ampliados y controlar su cumplimiento* el cual quedara redactado de la siguiente manera:

Funciones
Art. 4- Son funciones del FO.MU.VI.:….
e- Aprobar las modificaciones a los proyectos de obra, ampliados y controlar su cumplimiento;

Artículo 3º: MODIFIQUESE Y AGREGUESE el artículo Nº 6 inc c) *Por los adherentes: Serán elegidos en Asamblea, dos (2) miembros titulares y dos (2) suplentes, quienes ejercerán su función en caso de pérdida de condición de adherentes o fallecimiento del miembro titular, no teniendo hasta ese momento participación alguna en la CO.MU.VI., pudiendo ser elegido un representante para cada plan (FO.MU.VI. I, FO.MU.VI. II.), Inc. d)- Representante técnico. Arquitecto designado como Auditor técnico.* el cual quedara redactado de la siguiente manera:

Rivadavia 498 - Devoto - Córdoba
Tel: 03564 - 481227
municipalidad@devoto.gov.ar



GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Art. 6- El gobierno y administración estará a cargo de una comisión municipal de vivienda (CO.MU.VI.) compuesta por:

a- Por el Departamento Ejecutivo: El señor Intendente municipal, o quien él designe en su nombre, presidirá la CO.MU.VI. y será el representante legal de la misma;

b- Por el Concejo Deliberante: Dos miembros de la mayoría; Un miembro por la minoría;

c- Por los adherentes: Serán elegidos en Asamblea, dos (2) miembros titulares y dos (2) suplentes, quienes ejercerán su función en caso de pérdida de condición de adherentes o fallecimiento del miembro titular, no teniendo hasta ese momento participación alguna en la CO.MU.VI., pudiendo ser elegido un representante para cada plan (FO.MU.VI. I, FO.MU.VI. II.),

d- Representante técnico. Arquitecto designado como Auditor técnico.

Artículo 4º: MODIFIQUESE Y AGREGUESE en el artículo Nº 11, *Los suplentes que reemplazan a titulares deberán completar el período correspondiente al miembro reemplazado*, el cual quedara redactado de la siguiente manera:

VOCALES

Art. 11-Los vocales representantes de los adherentes al FO.MU.VI., duraran un año en sus cargos, pudiendo ser reelegibles por Asamblea anual. Los suplentes que reemplazan a titulares deberán completar el período correspondiente al miembro reemplazado.

Artículo 5º: DEROGUESE el anterior artículo Nº 14 y **APRUEBASE** el nuevo articulo Nº 14 el cual quedara redactado de la siguiente manera:

DE LOS ADHERENTES y GRUPOS DE ADHERENTES

Art. 14-Considerase adherentes a aquellas personas cuya admisión haya sido aprobada por la CO.MU.VI. y que realicen los aportes al sistema de fondo común instituido por la presente.

Pueden adherirse:

a- Las personas físicas y/o jurídicas con o sin domicilio en la localidad de Devoto, con la condición de que la vivienda deberá ser habitada por sí o por terceros.



b- La Municipalidad de Devoto con igualdad de condiciones de acceso que el resto de los adherentes.

Artículo 6º: APRUEBASE el artículo Nº 15 el cual quedara redactado de la siguiente manera:

Art. 15- Podrán existir distintos grupos de adherentes, con individualidad propia, ya sea con características iguales, o diferenciados por tipo de vivienda, forma de financiación, u otros elementos distintivos. Cada grupo tendrá características únicas para la totalidad de sus adherentes, no pudiendo dentro de cada uno existir adherentes con distintos tratamientos, salvo los casos que esta ordenanza expresamente así lo autorice, o aquellos de mero orden administrativo.

Artículo 7º: MODIFIQUESE Y AGREGUESE en el artículo Nº 16, *Podrán aceptarse adhesiones por parte de una misma persona a más de un plan de vivienda, quedando a criterio de la CO.MU.VI. 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*, el cual quedara redactado de la siguiente manera:

CAPACIDAD ECONÓMICA
Art. 16- Los adherentes deberán tener capacidad económica suficiente, que a juicio de la CO.MU.VI. 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 CO.MU.VI. su admisión, cada plan será considerado independiente a los fines administrativos, de adjudicaciones, etc. No generando esta situación mas 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.

Artículo 8º: MODIFIQUESE Y AGREGUESE en el artículo Nº 19...*u optar por constitución de derecho real de hipoteca. A estos fines el FO.MU.VI., en cada caso y a*

Rivadavia 498 - Devoto - Córdoba
Tel: 03564 - 481227
municipalidad@devoto.gov.ar



los efectos de garantizar la operatoria del sistema, podrá implementar respecto de los terrenos que se aporten y sin perjuicio de las garantías personales que se exijan:
a) Constitución de derecho real de hipoteca.
b) Donación con cargo.
c) Cesión de boleto de compraventa en caso de terreno de propiedad Municipal.
d) Cualquier otro acto jurídico que permita obtener a favor del sistema la salvaguarda necesaria para garantizar los saldos deudores de los adherentes y el correcto funcionamiento del sistema", el cual quedara redactado de la siguiente manera:

Art. 19- El terreno donde se construirá la vivienda, deberá reunir las características exigibles por el municipio para la construcción de obras similares, las condiciones mínimas en cuanto a inundabilidad, infraestructura, etc. como por ejemplo cota cero, que exige o exigiere la Dirección Provincial de la Vivienda. El adherente deberá aportar el terreno, debiendo acreditar la titularidad registral del mismo dentro de los 90 días de haber sido beneficiado por sorteo y donar a cargo de la municipalidad de Devoto dicho inmueble u optar por constitución de derecho real de hipoteca.
A estos fines el FO.MU.VI., en cada caso y a los efectos de garantizar la operatoria del sistema, podrá implementar respecto de los terrenos que se aporten y sin perjuicio de las garantías personales que se exijan:
a) Constitución de derecho real de hipoteca.
b) Donación con cargo.
c) Cesión de boleto de compraventa en caso de terreno de propiedad Municipal.
d) Cualquier otro acto jurídico que permita obtener a favor del sistema la salvaguarda necesaria para garantizar los saldos deudores de los adherentes y el correcto funcionamiento del sistema".-

Artículo 9º: AGREGUESE el artículo Nº 19 Bis *Los adherentes que deseen cambiar de plan deberán solicitarlo mediante nota fundada a la CO.MU.VI, debiendo éstos decidir al respecto. Teniendo cada adherente una sola oportunidad para realizar el cambio de plan*, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 19 Bis: Los adherentes que deseen cambiar de plan deberán solicitarlo mediante nota fundada a la CO.MU.VI, debiendo éstos decidir al respecto. Teniendo cada adherente una sola oportunidad para realizar el cambio de plan



Artículo 10º: DEROGUESE el anterior artículo Nº 20 y **APRUEBASE** el nuevo articulo Nº 20 el cual quedara redactado de la siguiente manera:

GASTOS

Art. 20- La totalidad de los gastos y trámites inherentes a la donación con cargo del terreno a favor de la Municipalidad de Devoto, a la constitución de hipotecas y/o cualquier otra garantía constituida, como así también su cancelación, estarán a exclusivo costo, cargo y gestión del adherente. Así también la escritura traslativa de dominio a favor del adherente estarán a su a cargo.

Artículo 11º: MODIFIQUESE Y AGREGUESE en el artículo Nº 21 el inc. b) *Los aportes de los adherentes al Plan denominado **FO.MU.VI. II**, en cuotas mensuales mínimas equivalentes en moneda de curso legal, al costo de UN CUARTO (1/4) de metro cuadrado de vivienda hasta el momento de la entrega de la unidad habitacional, a partir de allí comenzará a aportar el importe equivalente al costo de UN MEDIO (1/2) de metro cuadrado. Se entiende por costo de metro cuadrado, al que resulte de dividir el costo total de la unidad tipo proyectada para este programa 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 CO.MU.VI. al momento del efectivo pago del adherente*, y el inc. e) *Los adherentes que no puedan pagar la cuota mensual mínima podrán, excepcionalmente, aportar el costo de UN DÉCIMO (1/10) de metro cuadrado de vivienda, previa autorización, mediante informe del departamento de asistencia social y la CO.MU.VI, por tiempo determinado y no pudiendo participar éstos del sorteo mensual*; como así también **AGREGUESE** en el inc. d) …*o los faltantes que no sean por mejoras o ampliaciones que deben soportar en su totalidad los adherentes.* Los cuales quedaran redactados de la siguiente manera:

DEL FONDO COMÚN

Art. 21-El fondo común del programa FO.MU.VI. está integrado por:

a- Los aportes de los adherentes al Plan denominado FO.MU.VI I, en cuotas mensuales mínimas equivalentes en moneda de curso legal, al costo de un tercio metro cuadrado de vivienda hasta el momento de entrega de la unidad habitacional, a partir de allí comenzará a aportar el importe equivalente al costo de dos tercios metro cuadrado. Se entiende por costo de metro cuadrado, al que resulte de dividir el costo

Rivadavia 498 - Devoto - Córdoba
Tel: 03564 - 481227
municipalidad@devoto.gov.ar



total de la unidad tipo proyectada 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 CO.MU.VI. al momento del efectivo pago del adherente.

b- Los aportes de los adherentes al Plan denominado FO.MU.VI. II, en cuotas mensuales mínimas equivalentes en moneda de curso legal, al costo de UN CUARTO (1/4) de metro cuadrado de vivienda hasta el momento de la entrega de la unidad habitacional, a partir de allí comenzará a aportar el importe equivalente al costo de UN MEDIO (1/2) de metro cuadrado. Se entiende por costo de metro cuadrado, al que resulte de dividir el costo total de la unidad tipo proyectada para este programa 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 CO.MU.VI. al momento del efectivo pago del adherente.-

c- Por los intereses, recargos y/o penalidades por pago fuera de término y/o por la pérdida del carácter de adherente;

d- Serán absorbidos por el Fondo aquellos sobrantes causados por un mejor aprovechamiento de los recursos, por una reducción de precios de compra, etc*., o los faltantes que no sean por mejoras o ampliaciones que deben soportar en su totalidad los adherentes.*

d- Todo otro ingreso eventual y/o extraordinario.

e- Los adherentes que no puedan pagar la cuota mensual mínima podrán, excepcionalmente, aportar el costo de UN DÉCIMO (1/10) de metro cuadrado de vivienda, previa autorización, mediante informe del departamento de asistencia social y la CO.MU.VI, por tiempo determinado y no pudiendo participar éstos del sorteo mensual.

Artículo 12º: APRUEBASE el artículo Nº 21 Bis el cual quedara redactado de la siguiente manera:

Art. 21 BIS -Los adherentes podrán adelantar cuotas, descontándose en tal caso el importe correspondiente al seguro de vida que hubiere contratado el FO.MU.VI. como medida de resguardo ante los infortunios de sus adherentes, de acuerdo al art. 35.



Artículo 13º: MODIFIQUESE Y AGREGUESE el artículo Nº 22, con respecto a la fecha de vencimiento de las cuotas, operando las mismas del 1 al 15 de cada mes; el cual quedara redactado de la siguiente manera:

VENCIMIENTO
Art. 22- Los vencimientos de cuotas operaran del 1 al 15 de cada mes.
En caso de mora, esta será automática y generará un interés punitorio a favor del FO.MU.VI. y en contra del adherente, que será fijado por la CO.MU.VI. y correrá a partir del día 1º 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 participaran en las adjudicaciones.

Artículo 14º: DEROGUESE el articulo Nº 23 y **APRUEBASE** el nuevo art. Nº 23, el cual quedara redactado de la siguiente manera:

ADJUDICACIONES Y SORTEOS
Art. 23.- La adjudicación de las viviendas se efectuará:
a) POR SORTEO: En las Asambleas de preadjudicación se efectuará un sorteo entre los planes que se encuentren al día y pendientes de adjudicación. Para que el adherente sea considerado "adjudicatario", deberá cumplir con los requisitos que en esta ordenanza se fijan además de los que pudiera exigir la CO.MU.VI., caso contrario el preadjudicado perderá esa condición, hasta la asamblea en la cual cumpla con los requisitos exigidos.
En los casos de personas físicas o jurídicas, adherentes a más de un plan, que resultaren favorecidos por una adjudicación, no participarán en el sorteo inmediato posterior con los planes aún no favorecidos.
b) POR PAGO TOTAL: 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 CO.MU.VI. 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.

Artículo 15º: MODIFIQUESE y AGREGUESE en el artículo Nº 25 donde constara: *…dejando constancia de ello en el acta de la asamblea de preadjudicación*. y



DEROGUESE lo expresado: *Dentro de los treinta días hábiles posteriores al sorteo,* por lo cual quedara redactado de la siguiente manera:

Art. 25.- Los adherentes podrán efectuar las impugnaciones que creyeran convenientes, dejando constancia de ello en el acta de la asamblea de preadjudicación.

Artículo 16º: MODIFIQUESE y AGREGUESE en el artículo Nº 26 donde constara: *… que hayan cumplido los requisitos para ingresar al sorteo y los adjudicados* y **DEROGUESE** lo expresado: *ordenada en forma decreciente, según el puntaje obtenido*

Art. 26.- La CO.MU.VI. publicará en su sede administrativa dentro de los cinco días de celebrada la asamblea de preadjudicación, la nómina completa de los socios, que hayan cumplido los requisitos para ingresar al sorteo y los adjudicados.

Artículo 17º: APRUEBASE el artículo Nº 27 Bis el cual quedara redactado de la siguiente manera:

FUNCIONARIOS
Art. 27 BIS.- Los concejales, funcionarios y personal jerárquico municipales, no participarán de las adjudicaciones, mientras duren sus funciones, salvo que no posean vivienda propia.

Artículo 18º: APRUEBASE el artículo Nº 32 Bis el cual quedara redactado de la siguiente manera:

Art. 32 BIS.- En caso de fallecimiento de un suscriptor no adjudicatario, la administradora se presentará dentro del sistema de adjudicación, 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.

Artículo 19º: APRUEBASE el artículo Nº 33 Bis el cual quedara redactado de la siguiente manera:



Art. 33 BIS.- En caso de siniestro a uno o más de los suscriptores no adjudicatarios de una suscripción en condominio, el bien será adjudicado y entregado a los condóminos supérstite, los que deberán asumir la totalidad de los derechos y obligaciones del contrato oportunamente suscripto, sin perjuicio de los derechos que correspondieren por su porción en el condominio, a los herederos del fallecido.

Artículo 20º: MODIFIQUESE y AGREGUESE en el artículo Nº 36 donde constara: … *y a los efectos de incentivar la activación de planes en esta situación, se le reconocerá al adherente cesionario la totalidad de metros cuadrados que haya efectivamente acumulado el ahora cedente. Para el caso de que el cesionario sea un adherente que ya posea un plan vigente, podrá acumular los metros cuadrados del plan resuelto a su plan existente, a tal efecto el cesionario deberá manifestar su opción en el pedido de autorización de la cesión que se efectúa a la FO.MU.VI., de no manifestarlo se entenderá sin admitir prueba en contrario que opta por tomarlo como uno aparte e independiente* y **DEROGUESE** lo expresado: … *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 ¾ metros cuadrado de vivienda vigente al momento de presentar la solicitud de aprobación de transferencia, lo que sea mayor*. El cual quedara redactado de la siguiente manera:

CESIÓN:

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 Articulo 31. Sin perjuicio de ello, los adherentes podrán transferir por su cuenta y costo sus planes o acreencias, previa autorización de la CO.MU.VI., 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. 31, si la cesionaria es la CO.MU.VI.

Si el cesionario es un particular que cumple con los requisitos que establece la presente ordenanza y es aprobado por la CO.MU.VI y a los efectos de incentivar la



activación de planes en esta situación, se le reconocerá al adherente cesionario la totalidad de metros cuadrados que haya efectivamente acumulado el ahora cedente. Para el caso de que el cesionario sea un adherente que ya posea un plan vigente, podrá acumular los metros cuadrados del plan resuelto a su plan existente, a tal efecto el cesionario deberá manifestar su opción en el pedido de autorización de la cesión que se efectúa a la FO.MU.VI., de no manifestarlo se entenderá sin admitir prueba en contrario que opta por tomarlo como uno aparte e independiente.
Las transferencias serán válidas a partir de la fecha de aprobación de las mismas por la CO.MU.VI., debiendo las partes a tal fin elevar a la Comisión 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 la 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.

Artículo 21º: REGISTRESE en el Libro de Protocolo de Ordenanzas, pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación y cumplimiento.
Devoto (Cba), 10 de Agosto de 2016.-

La presente Ordenanza fue promulgada por Decreto Nº 78 de fecha 11 de Agosto de 2016.-

Jonatan E. Bartellone
Secretario del H.C.D.

Alicia I. Martino
Presidente del H.C.D.