



## ANEXO I

### *Reglamento Plan Municipal de Urbanización "Nuestra Señora de la Merced"*

**Art.1º.- OBJETIVOS.** Son objetivos de EL PLAN:

- a) la dinamización de la economía local a través del sector de la construcción;
- b) la provisión del terreno para que quienes resulten BENEFICIARIOS construyan su vivienda.

**Art. 2º.- MODALIDAD.** El terreno será provisto sin cargo por la Municipalidad, debiendo EL BENEFICIARIO tomar a su cargo la adquisición de los materiales y la provisión de la mano de obra para la construcción de la vivienda, sea que lo haga por cuenta propia o contratando a terceros al efecto.

EL PLAN incluye además la provisión de terrenos para aquellos interesados que se hayan inscripto en el Programa PRO.CRE.AR en la línea de crédito con terreno, como también para aquellos solicitantes de un crédito hipotecario por alguna de las entidades financieras que operan en el país.

El terreno, salvo los casos encuadrados en el párrafo inmediatamente anterior, será entregado en comodato por un plazo mínimo de dos (2) años más el plazo de prórroga que le fuera otorgado en casos y/o situaciones especiales.

**Art. 3º.- PLAZO DE CONSTRUCCION.** EL BENEFICIARIO deberá construir la vivienda en un plazo de dos (2) años, contados desde la suscripción del correspondiente convenio de comodato. Dicho plazo sólo podrá ser variado en los supuestos de prórroga establecidos en el artículo siguiente.

**Art. 4º.- PRÓRROGA.** Vencidos los dos (2) años otorgados como plazo para la construcción, aquellos beneficiarios que hayan alcanzado un avance mínimo del cincuenta por ciento (50%) podrán solicitar una prórroga del comodato de un (1) año.

El grado de avance será evaluado por el ingeniero profesional externo contratado al efecto, tomando como referencia los Planos, Diseños y Plan de Obras elaborados por el Municipio o presentados por el BENEFICIARIO.

El Departamento Ejecutivo Municipal queda facultado para otorgar prórrogas por plazos mayores. En estos casos, que serán evaluados en particular, se tendrán en consideración los avatares económicos, problemas de salud así como cualquier otra circunstancia atendible, que involucrara al titular o a algún miembro de su grupo familiar.

**Art. 5º.- REQUISITOS:**

- a) Tratarse de parejas constituidas en matrimonio o unión convivencial con o sin hijos, madres solteras y/o padres solos con hijos a cargo, o personas solteras sin hijos;
- b) Complimentar la Declaración Jurada provista por la Subsecretaría de Desarrollo Social y Ambiente;
- c) Tener (21) años cumplidos;
- d) Ser vecino de Seguí, con una antigüedad mínima de residencia de acuerdo a lo establecido mediante la Ordenanza N° 26/2012. La Subsecretaría de Desarrollo Social y Ambiente, podrá efectuar constataciones por si o



mediante la solicitud de declaración testimonial, a efectos de corroborar la efectiva residencia en la localidad;

- e) No poseer vivienda propia ni otras propiedades, tanto el titular como su cónyuge, conviviente y/o hijos/as mayores de 18 años. Se podrá considerar la situación de aquellos titulares de una única nuda propiedad, si aún viviese el usufructuario, los que serán evaluados por el Municipio en cada caso particular;
- f) No contar el grupo familiar con ingresos inferiores a un (1) Salarios Mínimo Vital y Móvil (SMVM) ni superiores a cinco (5), con hasta un diez (10) por ciento de tolerancia en caso de superar dicho monto. Para ello se tomarán en cuenta el total de ingresos de los cónyuges e hijos mayores de 18 años convivientes;
- g) Demostrar **capacidad de construcción**, informando si la misma estará a su cargo o de terceros contratados. La capacidad de construcción refiere a la evaluación integral que se hará por parte del personal competente y para la cual se tendrán en cuenta los ingresos, materiales acopiados, modalidad de construcción elegida, entre otros parámetros que se consideren de relevancia.

A tales efectos, se podrá requerir al aspirante la presentación de un AVA, quien deberá ser un familiar directo del presentante y percibir ingresos comprobables. En estos casos, la capacidad constructiva se determinará en base a los ingresos de ambos (aspirante y avalista constructor), los cuales deberán ser respaldados mediante la documentación que corresponda según el caso.

- h) Adjuntar toda la documental respaldatoria de los datos, a saber: copia de Documento de todo el grupo familiar, copia de los tres últimos recibos de sueldo/comprobantes de pago de monotributo, constancia de inscripción en AFIP, y toda otra documental fehaciente que permita determinar el nivel de ingresos;
- i) Para los beneficiarios de PRO.CRE.AR, presentar una constancia que los acredite como tal; para los solicitantes de otro crédito hipotecario en entidades financieras, presentar los requisitos de la línea de crédito correspondiente o cualquier otra documental que los acredite como potenciales beneficiarios.
- j) Consideraciones de relevancia: para el caso en que se inscriban dos (2) o más hermanos solteros, en primera instancia se dará prioridad a aquel cuya evaluación resulte más favorable.

#### **Art. 6°.- FACULTADES DE LA SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTE:**

LA SUBSECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTE procederá a evaluar las solicitudes presentadas, quedando facultada para:

- a) Solicitar informe a cualquier repartición del Sector Privado o del Estado municipal, provincial y/o nacional para corroborar los datos brindados;
- b) Realizar las entrevistas sociales que se crean oportunas para verificar la información.
- c) Toda otra acción que crea conveniente a los fines de garantizar el resultado positivo de EL PLAN.



La omisión de datos y/o la no inclusión de los mismos, como así también la falsedad en lo manifestado, dará lugar a la inmediata exclusión de EL PLAN de aquella/s persona/s que haya/n incurrido en esta falta.

**Art. 7º.- PRIORIDADES:**

Si el número de aspirantes que cumplan los requisitos, superara el cupo previsto, se asignará a cada uno de ellos, un puntaje, considerando las siguientes prioridades:

La capacidad de construcción demostrada;

- a) Los años de residencia en la localidad;
- b) Los ingresos del aspirante y su grupo familiar;
- c) La existencia y cantidad de hijos a cargo;
- d) Los grupos familiares con hijos con capacidades diferentes;
- e) Cualquier otro criterio que LA SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTE crea conveniente.

**Art. 8º.- SORTEO DE BENEFICIARIOS:**

Una vez establecido el orden de prioridad según el puntaje asignado, resultarán beneficiarios aquellos que mayor puntaje hubieren obtenido.

Si hubiere aspirantes con igual puntaje que el correspondiente al/los último/s cupo/s, se efectuará un sorteo entre todos ellos a fin de definir quien accederá a la calidad de BENEFICIARIO del plan.

Este sorteo será público, debiendo invitarse a participar del mismo a los aspirantes involucrados.

**Art. 9º.- SORTEO DE UBICACIÓN DEL LOTE:**

Una vez conformado el listado definitivo de LOS BENEFICIARIOS, la ubicación del terreno que corresponda a cada uno de ellos se determinará por sorteo. Para ello, se asignará un número a cada terreno (según el cupo que se determine en cada caso) y uno a cada BENEFICIARIO.

El acto del sorteo se realizará ante Escribano y será público.

**Art. 10º.- ENTREGA DEL TERRENO:**

Dentro de los treinta (30) días corridos posteriores a la selección de LOS BENEFICIARIOS, se labrará al efecto el acta de entrega correspondiente y suscribirá el contrato de COMODATO.

Este plazo solo podrá ser variado por EL MUNICIPIO por causas de fuerza mayor y/o no imputables o ajenas a aquel.

**Art. 11º.- CONDICIONES DEL TERRENO:**

EL MUNICIPIO entregará el terreno libre de ocupantes y en condiciones para iniciar la construcción.

EL MUNICIPIO proveerá medidores de obra de energía eléctrica y agua potable de uso común y de manera gratuita, hasta tanto se encuentren culminadas las obras de desarrollo energético y del servicio de agua potable.

Terminadas las obras referidas, se notificará dicha circunstancia a cada uno de LOS BENEFICIARIOS, a efectos de que procedan a solicitar los servicios correspondientes a su terreno. Los medidores de uso común serán retirados en un plazo no mayor a treinta (30) días, contados desde la última notificación a LOS BENEFICIARIOS.



#### **Art. 12°.- PLANOS Y DISEÑOS:**

EL BENEFICIARIO, en lo que refiere a los planos, diseños y especificaciones técnicas de la vivienda a construir, podrá utilizar:

- a) los planos y diseños, especificaciones técnicas y plan de trabajos elaborados por la SECRETARIA DE COORDINACION DE GESTION a través de los profesionales/técnicos respectivos, y que como Anexo II, III, IV y V forman parte integrante del presente;
- b) los planos, diseños y especificaciones técnicas elaborados por Profesional contratado por EL BENEFICIARIO.

Aquellos que opten por el inciso a), antes de dar inicio a la construcción, deberán solicitarlos en la Subsecretaria de Desarrollo Social y Ambiente y posteriormente presentarlos ante PLANIFICACIÓN URBANA para el otorgamiento del correspondiente Derecho de Edificación.

Aquellos que opten por el inciso b), antes de dar inicio a la construcción, deberán presentar los mismos ante PLANIFICACION URBANA para su visado y otorgamiento del correspondiente Derecho de Edificación.

Para el caso en que EL BENEFICIARIO opte por nuevas tecnologías constructivas como viviendas prefabricadas, premoldeadas u otras similares, el diseño de la vivienda deberá cumplir con los ambientes y superficie requeridos en el presente. Será condición para su aprobación que el diseño contemple su revestimiento en ladrillo y detalles constructivos establecidos en el Código de Edificación Municipal vigente.

#### **Art. 13°.-OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO:**

- a) Realizar el amojonamiento del terreno, mediante profesional de la agrimensura designado por el Municipio.
- b) Presentar el plano de la vivienda con anterioridad al inicio de la construcción, ante Planificación Urbana de acuerdo a las disposiciones del artículo anterior.
- c) Realizar la construcción de la vivienda en el plazo establecido mediante contrato de comodato, contados desde la entrega efectiva del terreno;
- d) Construir una vivienda con una superficie mínima de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) para el caso de parejas o solteros sin hijos; o con una superficie mínima de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) para el caso de parejas o solteros con hijos.

La vivienda deberá contar como mínimo con los siguientes ambientes: un (1) dormitorio, cocina comedor y un (1) baño para el primer caso; y con dos (2) dormitorios, cocina comedor, y un (1) baño para el segundo caso.

#### **Art. 14°.- RENUNCIA DEL PLAN:**

EL BENEFICIARIO está facultado a renunciar a EL PLAN en cualquier momento de su vigencia.

En este caso EL MUNICIPIO rescindirá el Convenio correspondiente, quedando facultado a buscar un reemplazo de la lista de aquellos que cumpliendo los requisitos no hubieran resultado beneficiados.

La renuncia a EL PLAN a favor de EL MUNICIPIO, no da derecho a EL BENEFICIARIO a reclamo de indemnización, reintegro y/o compensación por ningún concepto.

#### **Art. 15°.- PENALIDADES:**



En caso de no finalizar la construcción de la vivienda en el plazo establecido, el MUNICIPIO TENDRÁ DERECHO a:

- a) dar por rescindido el convenio oportunamente suscripto;
- b) dejar sin efecto la calidad de BENEFICIARIO de EL PLAN que oportunamente se le otorgara;
- c) reclamar los daños y perjuicios que se le irrogaran.

Para el caso que, cumplido el plazo mencionado en el párrafo anterior, la construcción alcance un avance del cincuenta por ciento (50%) de la obra, según evaluación efectuada por el ingeniero profesional externo contratado al efecto, a solicitud del BENEFICIARIO, se le podrá otorgar una prórroga por única vez y por un plazo máximo de un (1) año, conforme lo establece el artículo 4º de la presente.

EL BENEFICIARIO cuyo contrato fuere rescindido, no tendrá derecho a reclamar indemnización, reintegro y/o compensación por ningún concepto.

El lote vacante por el contrato rescindido conforme a las previsiones contractuales o legales, será nuevamente adjudicado conforme lo estipulado en el segundo párrafo del artículo 14º, de la presente.

#### **Art. 16º.- INDEMNIZACIÓN:**

En los supuestos de renuncia del beneficiario o rescisión del convenio por incumplimiento todo lo plantado, clavado y/o edificado quedará a favor del Municipio en concepto de indemnización.

#### **Art. 17º.- CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO:**

EL MUNICIPIO extenderá la **Constancia de Cumplimiento de obra** cuando se cumplan de manera conjunta los siguientes requisitos:

- a) construcción finalizada dentro del plazo establecido;
- b) vivienda construida según los planos de obra aprobados por EL MUNICIPIO, principalmente en lo que refiere a ambientes, superficie mínima y terminaciones.

En razón de las obras de infraestructura a realizar por parte de los prestadores de los servicios públicos, EL BENEFICIARIO no podrá solicitar la provisión de energía eléctrica y agua potable en los mismos a su nombre, antes del desarrollo de las obras correspondientes ni antes de haber recibido la Constancia de Cumplimiento de obra.

#### **Art. 18º.-OCUPACIÓN.**

EL BENEFICIARIO se obliga a ocupar el inmueble objeto del presente y que le fuere adjudicado en Comodato, en un plazo máximo de treinta (30) días corridos contados desde que EL MUNICIPIO extiende la Constancia de Cumplimiento.

La ocupación efectiva será constatada por EL MUNICIPIO mediante un acta labrada al efecto.

#### **Art. 19º.- RENUNCIA A ACCIONES.**

EL BENEFICIARIO renuncia expresamente a cualquier tipo de acción civil y/o penal que pudiera corresponderle contra la Municipalidad de Seguí como consecuencia de cualquier hecho o acto derivado de la construcción de la vivienda en el marco del Plan Municipal "Nuestra Señora de la Merced", como así también de la posterior ocupación de la misma por defectos o fallas estructurales o de cualquier otra índole.



Libera asimismo, expresa y totalmente a la Municipalidad de Seguí de responsabilidad alguna por vicios ocultos en la construcción y/o materiales utilizados en ella. (*Arts. 1051 y cc Código Civil y Comercial*).

**Art. 20°.- PROHIBICIÓN.** Le queda prohibido a EL BENEFICIARIO alquilar y/o ceder total o parcialmente, a título gratuito u oneroso el inmueble otorgado en Comodato, mientras éste se encuentre en vigencia. En caso de incumplimiento, EL BENEFICIARIO será pasible de las penalidades establecidas en el artículo 15°.-

**Art. 21°.-RESPONSABILIDAD.** EL BENEFICIARIO asume plena, total y exclusiva responsabilidad, desde la toma de posesión, por cualquier acontecimiento ocurrido dentro del predio que provoque daños y/o perjuicios a su persona, ocupantes, terceros y/o sus bienes derivados del uso y la ocupación del mismo.

**Art. 22°.-DONACIÓN Y ESCRITURACIÓN.** Aquel BENEFICIARIO que haya cumplido con todas las condiciones establecidas en el presente y habite la vivienda por al menos un (1) año contado desde la constatación municipal de ocupación efectiva de la misma prevista en el último párrafo del artículo 18°, podrá solicitar la escrituración del inmueble de que se trate.

Para los supuestos de beneficiarios de PRO.CRE.AR u otros créditos hipotecarios, además de la Ordenanza de donación del terreno, EL BENEFICIARIO deberá suscribir con la Municipalidad un acuerdo que contemple las condiciones de la misma.

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir la escritura traslativa de dominio a favor de EL BENEFICIARIO, así como toda otra documentación que resulte necesaria para la formalización de la donación.

Los gastos de mensura y escrituración serán por cuenta exclusiva de EL BENEFICIARIO.

**Art. 23°.- IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** A partir de la suscripción del Convenio respectivo, quedarán a cargo de EL BENEFICIARIO el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble en cuestión y los que se establezcan en el futuro.

**Art. 24°.- REGLAMENTACIÓN.** El Departamento Ejecutivo en su calidad de autoridad de aplicación queda facultado para resolver, dentro del marco de esta reglamentación, todas aquellas cuestiones no previstas en la presente y que pudieran presentarse durante la ejecución de EL PLAN.