

ORDENANZA N° 1380

Programa de Refinanciación de Deudas Planes Viviendas Sociales

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que esta administración Municipal no es ajena a la situación de beneficiarios que se hallan en dilatada mora en el pago de cuotas pactadas en los respectivos boletos de compraventa ajustados a lo dispuesto en las Ordenanzas N° 718 y N° 740 relacionadas a los Planes de viviendas sociales denominadas "Familia Propietaria".

Que en todos los boletos suscriptos con los adjudicatarios se haya establecido que la mora se produciría de manera automática, y faculta a la administración Municipal a rescindir los contratos.

Que ante tales situaciones y atento a las dificultades económicas por las que atraviesan algunos vecinos adjudicatarios de esta localidad, se ha evaluado la posibilidad de refinanciar las deudas mediante mecanismos similares a los implementados por la Subsecretaría de Vivienda dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Financiamiento del Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Que debido al paralelismo existente entre la normativa Provincial y la que este Municipio intenta articular como paliativo a la situación aludida supra se hace aconsejable y conveniente implementar mecanismos que permitan evitar las rescisiones de los boletos de compraventa y posibiliten la regularización de las deudas de los adjudicatarios, mediante una refinanciación con revalúo de la vivienda que corrija la depreciación de modo equitativo.

En cuanto a las condiciones para la refinanciación de las deudas por cuotas impagas y saldo de precio en mora deberán ser ampliamente favorables, con lo cual el valor de las nuevas cuotas reajustadas será el monto equivalente al 20 % del salario mínimo, vital y móvil publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

En cuanto al plazo podrá extenderse hasta las 180 cuotas mensuales y consecutivas, y la tasa de interés aplicable será del 0%.

En cuanto al monto de la cuota deberá ser actualizado semestralmente por la administración Municipal mediante la aplicación del Coeficiente de Variación Salarial (o el que en el futuro lo reemplazase).

Para acceder a la refinanciación, todo aquel beneficiario en mora o al que en virtud de notificación cursada se le hubiere intimado al pago y apercibido de rescisión, con mora comprobada, podrá regularizar su situación mediante solicitud expresa de refinanciación y adhesión al programa contenido en la presente Ordenanza.

Para ello, deberá presentar por Mesa de Entradas del D.E.M. una nota a los fines del pertinente y equitativo revalúo de la vivienda para ser tenido en cuenta respecto de la proporción del saldo impago del precio total a la fecha del pedido y suscripción del instrumento de refinanciación sin más



trámite; de modo tal que permita al adjudicatario en mora salir del atraso en el cumplimiento de la obligación con el Municipio.

El D.E.M. deberá evaluar la solicitud de refinanciación presentada por el beneficiario en el marco de adhesión a la presente Ordenanza dentro de un plazo de sesenta (60) días de su promulgación.

Vencido el plazo, de no haberse suscripto la refinanciación por causales no imputables a la administración, se continuará el proceso tendiente a la rescisión, desocupación y nueva adjudicación a otro beneficiario.

Que los adjudicatarios y beneficiarios de viviendas sociales que se encuentran en mora y sujetos a rescisión de sus boletos de compraventa necesitan que se implemente un programa que contenga un mecanismo de refinanciaciones de deuda, con reformulación de lo pactado en sus respectivos boletos de compraventa, los cuales mantendrán las cláusulas sobre producción de la mora de manera automática y facultara a la administración Municipal a rescindir el citado contrato en caso de incumplimientos en el pago de las cuotas del precio refinanciado mediante un mecanismo de revalúo de la vivienda, para que el beneficiario pueda abonará el mismo porcentaje faltante de amortizar, pero en relación al nuevo valor de la vivienda, restadas las depreciaciones, de corresponder.

Resulta en consecuencia oportuna, necesaria y conveniente establecer a través de la presente un “Programa de Refinanciación de Deudas” por adhesión de los adjudicatarios de planes de viviendas sociales que se encuentren en mora con sus obligaciones de pago de cuotas a la Municipalidad de Los Surgentes.

POR ELLO,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOS SURGENTES
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

Art. 1º: DISPÓNESE la implementación de un programa para las refinanciaciones de deuda que deberá aplicarse tanto a los adjudicatarios con deudas existentes con la Municipalidad por planes de vivienda vigentes, como así también a las readjudicaciones que correspondan efectuar en los casos de rescisiones justificadas.

Art. 2º: El monto de la deuda a refinanciar, para el caso de refinanciaciones de deuda, deberá surgir del siguiente mecanismo: Por Secretaría de Gobierno y Obras Públicas se establecerá qué porcentaje de la vivienda se encuentra ya abonada. Posteriormente se valuará la misma y se detraerá el porcentaje abonado. El saldo constituirá el monto a refinanciar.

Art. 3º.- Deberá a los fines del cálculo del monto de la deuda a refinanciar, acordarse con el beneficiario la novación de las obligaciones surgidas del contrato oportunamente suscripto, y se incluirá en el monto a financiar la deuda no vencida aún.

Art. 4º.- Deberá pactarse la mora automática cuando se adeuden dos o más



**Municipalidad de
Los Sargentos**
PROVINCIA DE CÓRDOBA



**Desarrollo
Sustentable**
GESTIÓN PAULA CÓRDOBA

cuotas de forma consecutiva o alternada.

Art. 5°.- EL monto de la cuota de amortización será del 20% del salario mínimo vital y móvil vigente, o al índice que en el futuro lo reemplace.

Art. 6°.- El plazo de financiación podrá ser de hasta ciento ochenta (180) cuotas siempre y cuando estas se calculen conforme a lo establecido en el Artículo 5°. Excepcionalmente y por resolución fundada del D.E.M. podrá extender este plazo.

Art. 7°.- Podrán los beneficiarios refinanciar su deuda por una única vez salvo que entendiere el D.E.M. por resolución fundada que deba otorgarse una excepción.

Art. 8°.- Que las citadas cuotas se actualizarán semestralmente de acuerdo a la variabilidad del precio de la bolsa de cemento portland en el mercado local durante dicho período (semestre inmediato anterior) y tal adecuación periódica de la cuota nunca podrán superar la variación en el nivel general de salarios evidenciado por el Coeficiente, de Variación Salarial que publica el INDEC. En caso de que dicho índice sea discontinuado por el INDEC, el D.E.M. podrá adoptar otro índice de variación salarial producido por un organismo público competente a tales fines.

Art. 9°.- Para el caso de aplicación de la presente a "Readjudicaciones" el monto a financiar surgirá de la nueva valuación del inmueble restado las depreciaciones, en caso de corresponder.

Art. 10°.- APRUEBASE el texto del "ACUERDO DE REFINANCIACIÓN DE DEUDA" que deberán suscribir los adjudicatarios en mora que adhieran a lo establecido en la presente ordenanza; instrumento que se incorpora como "ANEXO I" y forma parte de la presente.

Art. 11°.- COMUNÍQUESE, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

MARINA M. PEÑALOSA
SECRETARIA H.C.D.



CRISTIAN P. VACCARINI
PRESIDENTE H.C.D.

DADA Y APROBADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOS SARGENTOS, EL DIA 10 DE JUNIO DE 2019.



**Municipalidad de
Los Surgentes**
PROVINCIA DE CÓRDOBA



**Desarrollo
Sustentable**
GESTIÓN PAULA CÓRDOBA

ANEXO I

ACUERDO DE REFINANCIACIÓN DE DEUDA

En la localidad de LOS SURGENTES, Departamento Marcos Juárez, Provincia de Córdoba, a los () días del mes de del año dos mil diecinueve entre la Municipalidad de Los Surgentes, representada en este acto por la Sra. Intendente Municipal Sra. Paula Andrea Córdoba y el Sr. Secretario de Gobierno y Obras Públicas, M.M.O. Celso O. Beltramo, con domicilio en calle Intendente Vaccarni 350 de esta localidad (En adelante LA MUNICIPALIDAD) por una parte, y por la otra: el Sr/a. (Nombre del Deudor], titular del DNI . . . [DNI del Deudor], argentina, D.N.I. . . . , (En adelante el ADJUDICATARIO), respecto del inmueble identificado como ...

(en adelante LA VIVIENDA), que le fue adjudicado en fecha en el marco del Plan de Viviendas Sociales denominado [Nombre del Plan y Ordenanza respectiva N° . . .], constituyendo domicilio a todos los efectos del presente en calle N° de esta localidad, convienen celebrar el presente contrato, que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Objeto. Las partes reconocen haber suscripto, con fecha / / [Fecha del Boleto anterior] un boleto de compraventa mediante el cual LA MUNICIPALIDAD entregaba al ADJUDICATARIO LA VIVIENDA descripta en el encabezamiento. A cambio, éste se comprometía a reintegrar el saldo de precio conforme lo preveía el contrato referenciado, que se acompaña en copia al presente.

SEGUNDA: Refinanciación. Conforme preveía el boleto referenciado, el ADJUDICATARIO reconoce estar incurso en mora en el cumplimiento de las obligaciones emanadas del referido instrumento. En consecuencia, y atento a que la mora operó y produjo efectos de manera automática, el ADJUDICATARIO solícita expresamente la refinanciación de la deuda a los fines de poder abonar el saldo de precio de LA VIVIENDA.

TERCERA: Novación. Las partes acuerdan expresamente por el presente la NOVACIÓN (Cfr. Arts. 933 y conc. Código Civil y Comercial de la Nación) de las obligaciones surgidas del contrato referido. En consecuencia y razón de ello, el ADJUDICATARIO reconoce adeudar a LA MUNICIPALIDAD la suma de PESOS . . . [Monto en Letras y números] en concepto de saldo de precio de LA VIVIENDA. Reconoce asimismo que este monto surge del revalúo de LA VIVIENDA realizado de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza N° /2019 y presta conformidad a la actualización del saldo de precio. Se deja expresamente convenido que el presente acuerdo sustituye en un todo al contrato firmado con anterioridad, en lo que respeta al precio, forma de pago y modo de actualización del crédito.

CUARTA: Forma de pago. Las partes acuerdan que el saldo de precio deberá ser abonado por el ADJUDICATARIO en . . . [Número de cuotas en Letras y Números] cuotas iguales, mensuales y consecutivas de PESOS . . . [Monto en Letras y Números], venciendo la primera de ellas el décimo día del mes siguiente



**Municipalidad de
Los Surgentes**
PROVINCIA DE CÓRDOBA



**Desarrollo
Sustentable**
GESTIÓN PAULA CÓRDOBA

a la suscripción del presente, o el posterior día hábil administrativo si éste no lo fuera.

QUINTA. Actualización. Las partes convienen expresamente que las citadas cuotas se actualizarán semestralmente de acuerdo a la variabilidad del precio de la bolsa de cemento portland en el mercado local durante dicho período (semestre inmediato anterior) y tal adecuación periódica de la cuota nunca podrán superar la variación en el nivel general de salarios evidenciado por el Coeficiente, de Variación Salarial que publica el INDEC. En caso de que dicho índice sea discontinuado por el INDEC, el D.E.M. podrá adoptar otro índice de variación salarial producido por un organismo público competente a tales fines.

SEXTA: Mora. Las partes acuerdan expresamente que la mora se producirá de manera automática (Cfr. Art. 886 Código Civil y Comercial de la Nación), una vez que se verifique el incumplimiento de dos o más cuotas mensuales, ya sea de forma consecutiva o alternada. Una vez verificada la misma, LA MUNICIPALIDAD podrá rescindir el presente, y reclamar el saldo de precio por vía judicial, reconociéndose al efecto de modo expreso la vía ejecutiva (Cfr. Arts. 517y 518 inc. 1° del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba -Ley 8.465-), o proceder a la desadjudicación del ADJUDICATARIO, ordenándole la restitución del inmueble en un plazo de 15 días hábiles administrativos.

SÉPTIMA: Intereses moratorios. La falta de pago de las cuotas pactadas en la cláusula CUARTA devengará en concepto de intereses, la suma equivalente a la aplicación de la tasa de descuento de documentos a treinta días del Banco de la Provincia de Córdoba.

OCTAVA. Intereses Punitivos. Para el caso de verificarse la mora en el cumplimiento de las obligaciones por parte del ADJUDICATARIO, y que LA MUNICIPALIDAD optare por la desadjudicación del mismo, una vez firme el acto administrativo que lo ordena el ADJUDICATARIO deberá restituir el inmueble en un plazo de 15 días hábiles administrativos contados desde la notificación fehaciente de dicho resolutorio. De no verificarse la devolución del mismo, las partes reconocen que LA MUNICIPALIDAD podrá requerir judicialmente la devolución de LA VIVIENDA conforme dispone el *Capítulo XX de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Córdoba (TO Ley 6.658) de aplicación supletoria*. Asimismo, de no producirse la devolución del inmueble en el plazo acordado, el ADJUDICATARIO deberá resarcir a LA MUNICIPALIDAD mediante el pago de intereses punitivos calculados a razón del 0,5% diario del saldo de precio adeudado al momento de verificarse el incumplimiento conforme prevé la cláusula SEXTA.

NOVENA: Habitación. En este acto EL ADJUDICATARIO declara habitar en forma personal y con su grupo familiar la vivienda objeto del presente convenio. Por tal motivo, se compromete a continuar habitando, en forma personal y definitiva la vivienda otorgada por LA MUNICIPALIDAD en su oportunidad. Si la vivienda en cuestión no fuere habitada por el mismo y su grupo familiar en el futuro, LA MUNICIPALIDAD, quedará facultada a instar la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre las partes.

DÉCIMA: Jurisdicción. Para todos los efectos derivados del presente, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Marcos Juárez, renunciando a todo otro fuero que pudiese corresponderles. -



**Municipalidad de
Los Sargentos**
PROVINCIA DE CÓRDOBA



**Desarrollo
Sustentable**
GESTIÓN PAULA CÓRDOBA

En prueba de conformidad y aceptación, previa lectura se suscriben tres copias de igual tenor en el lugar y fecha indicado al comienzo.