



G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

Anexo

Número:

Referencia: ANEXO 1 - SUBPROGRAMA HABITAR - MUNICIPIOS

ANEXO 1

REGLAMENTO SUBPROGRAMA “HABITAR – MUNICIPIOS”

ARTÍCULO 1: OBJETO. En el marco del presente Subprograma, el Instituto de la Vivienda podrá otorgar financiamiento a las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, para la construcción, completamiento, mejoramiento y/o ampliación de viviendas y/o de equipamiento urbano y/o mejoramiento del hábitat urbano en inmuebles del dominio municipal, del Instituto de la Vivienda o mediante la constitución de Consorcios Urbanísticos regulados por los artículos 55 y 56 de la Ley N° 14.449.

ARTÍCULO 2: INICIATIVA. La iniciativa podrá provenir:

- a) De la Municipalidad, quien deberá aportar el inmueble en cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento; presentar la solicitud de financiamiento; elaborar el Proyecto Técnico y presentar toda la documentación detallada en el “Reglamento Técnico General”.
- b) Del Instituto de la Vivienda, cuando requiera la ejecución de la obra. En este supuesto, la elaboración del Proyecto Técnico estará a cargo del Instituto.

La Municipalidad aportará los recursos que se especifiquen en el Convenio de Financiamiento respectivo.

ARTÍCULO 3: INMUEBLE. El inmueble deberá cumplir con las condiciones dispuestas en el “Reglamento Técnico General”.

En los supuestos de inscripciones de dominio que se hallaran en trámite, a los fines de la Disposición de Aptitud Técnica, el Instituto de la Vivienda requerirá declaración jurada suscripta por autoridad Municipal que acredite tal circunstancia, acompañada de copia simple del acto jurídico en que se basa la transferencia y número de trámite de ingreso al Registro de la Propiedad Inmueble. La Municipalidad deberá perfeccionar los títulos antes de hacerse efectivo el primer desembolso.

En caso de que la tierra ofrecida perteneciera al dominio del Instituto de la Vivienda deberá dejarse constancia de ello en el Convenio de Financiamiento. Si fuese de otro organismo del Estado Provincial o Nacional, la máxima autoridad del área con facultad para disponer del inmueble, deberá prestar conformidad con la obra y darse inicio a los trámites tendientes a afectarlo al Instituto de la Vivienda para destinarlo a la construcción de viviendas de interés social, el Instituto podrá exigir que dicho trámite esté concluido previo a que se efectivice el primer desembolso.

ARTÍCULO 4: MODALIDAD DE EJECUCIÓN. El Instituto podrá autorizar a la Municipalidad para que contrate la ejecución de la obra mediante alguna de las siguientes modalidades:

- a) **Por Licitación:** Contratación de una empresa constructora mediante Licitación Pública, Licitación Privada o Concurso de Precios, enmarcados en la normativa que resulte aplicable.
- b) **Por Cooperativa:** Contratación de cooperativas de trabajo, en cumplimiento de la normativa que resulte aplicable.
- c) **Por Administración:** Asumir ella misma la realización de la obra.

Las personas físicas o jurídicas que contrate la Municipalidad para la ejecución de la obra, no tendrán vínculo jurídico alguno con el Instituto de la Vivienda, debiendo la Municipalidad responder por ellas, constituyéndose como única responsable ante el Instituto por el cumplimiento del Convenio de Financiamiento.

ARTÍCULO 5: MEJORAMIENTOS. Cuando las obras incluyan en forma adicional el mejoramiento de viviendas, deberá darse cumplimiento a lo previsto en el Reglamento del Subprograma “Habitar – Mejoramientos”, aprobado como Anexo 6 de la Resolución de Creación del Programa “Habitar Buenos Aires”.

ARTÍCULO 6: INFRAESTRUCTURA. En el Proyecto Técnico se deberá especificar la infraestructura preexistente y en su caso la forma en que será provista la faltante, siendo indispensable la provisión de la siguiente:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.

- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.

El Instituto no podrá otorgar financiamiento para la realización de la obra si no se diere cumplimiento a lo previsto en este artículo.

Si la ejecución de todas o algunas de las obras de infraestructura indicadas fueren parte integrante del Proyecto Técnico, deberán ser presentados los documentos, factibilidades y certificados, conforme lo establecido en el "Reglamento Técnico General".

ARTÍCULO 7: EVALUACIÓN DEL PROYECTO. VISITA DE OBRA. Quien tenga a su cargo la elaboración del Proyecto Técnico, conforme lo indicado en el artículo 2º del presente, deberá dar traslado del mismo a la otra parte para su consideración.

Si la Municipalidad propusiera contratar la ejecución a través de la modalidad establecida en el artículo 4 inciso a), deberá presentar los Pliegos de Bases y Condiciones conjuntamente con la documentación y pliegos técnicos, los que serán evaluados por el Instituto.

La Municipalidad y el Instituto deberán designar profesionales con incumbencia en la materia, para realizar en forma conjunta la Visita de Obra, y evaluar en territorio la procedencia del proyecto. Tendrán diez (10) días hábiles, contados desde la realización de la Visita de Obra, para formular observaciones y proponer modificaciones, transcurrido dicho plazo se considerará consentido.

En el mismo plazo el Instituto podrá realizar observaciones a los Pliegos presentados por la Municipalidad si advirtiese que se ha incumplido u omitido lo previsto en el presente programa.

ARTÍCULO 8: DISPOSICIÓN DE APTITUD TÉCNICA. Cumplido lo dispuesto en los artículos anteriores, el Instituto de la Vivienda otorgará la Aptitud Técnica, que se instrumentará mediante Disposición del Director General de Obras e implicará la aprobación del Proyecto Técnico. En ella se detallarán las obras autorizadas a ejecutar, el monto de financiamiento indicando mes de referencia, el plan de trabajo, la curva de inversiones, y la ejecución y/o entregas por etapas si fuese precedente.

La Disposición referida será el requisito previo e indispensable para el otorgamiento del financiamiento.

Si faltase algún documento no esencial, podrá dictarse en forma condicionada, debiendo ser presentada la documentación faltante, en forma previa a la suscripción del Convenio de Financiamiento o del primer desembolso según se indique.

La documentación presentada luego del dictado de la Disposición referida, no modificará el proyecto ni el presupuesto y deberá ser aprobada por el Instituto.

ARTÍCULO 9: EJECUCIÓN POR LICITACIÓN. Si la contratación de la obra se llevara adelante con la modalidad prevista en el artículo 4 inciso a), otorgada la Aptitud Técnica, el Administrador General del Instituto de la Vivienda extenderá la Autorización para Licitación –Anexo 1B del presente-, que incluirá el visado de los Pliegos y como anexo la Disposición referida en el artículo anterior. La Autorización para Licitación habilitará a la Municipalidad a aprobar el llamado a Licitación o Concurso.

El Pliego de Condiciones Particulares deberá establecer como presupuesto oficial el incluido en la Autorización para Licitación y contemplar las cláusulas específicas aprobadas por el IVBA, entre ellas, que no se aceptarán ofertas que superen en más de un veinte por ciento (20%) dicho presupuesto y las que sean necesarias para asegurar que la adjudicación de la obra recaerá sobre empresas solventes, que cuenten con la capacidad técnica adecuada para garantizar la concreción de los proyectos de obra.

La Adjudicación de la Licitación deberá ser conformada por el Instituto de la Vivienda, el Convenio de Financiamiento reflejará el monto de la oferta ganadora siempre que, a criterio del Instituto, se encuentre cumplido lo requerido en el presente y en el “Reglamento Técnico General”. El Proyecto Técnico aprobado y el contenido del presente programa deberán formar parte de la documentación de la licitación.

ARTÍCULO 10: EJECUCIÓN POR COOPERATIVA. Si la ejecución de la obra se llevara adelante con la modalidad prevista en el artículo 4 inciso b), la Municipalidad deberá presentar al Instituto los antecedentes completos de la cooperativa propuesta para su evaluación y aprobación. Transcurridos 10 días hábiles contados desde la presentación sin que el Instituto se expida, se tendrá por aprobada. La conducción técnica y administrativa deberá respetar los lineamientos del Reglamento Técnico.

ARTÍCULO 11: EJECUCIÓN POR ADMINISTRACIÓN. Si la ejecución se llevara adelante con la modalidad prevista en el artículo 4 inciso c), la Municipalidad será la única responsable de la selección y contratación de las personas que trabajen en la obra. La conducción técnica y administrativa deberá respetar los lineamientos del Reglamento Técnico.

ARTÍCULO 12: CONVENIO DE FINANCIAMIENTO. ORDENANZA. Otorgada la Aptitud Técnica o conformada la Adjudicación de la Licitación (artículo 10 in fine), será suscripto el Convenio de Financiamiento en base al modelo que como Anexo 1A forma parte integrante del presente Reglamento. Previamente se remitirán las actuaciones para la intervención de los Organismos de Asesoramiento y Control de la Provincia.

La ejecución de la obra deberá estar aprobada por el Concejo Deliberante, al efecto podrá presentarse la Ordenanza –y su Decreto Promulgatorio- que autorice al Intendente a suscribir el Convenio de Financiamiento o la que apruebe el Convenio firmado.

El Instituto de la Vivienda no podrá realizar ningún desembolso en el marco del Convenio de Financiamiento, si no se hubiese cumplido previamente con el requisito dispuesto en el párrafo precedente.

ARTÍCULO 13: GARANTÍA. La Municipalidad podrá optar por:

- 1) Comprometer los recursos que por la coparticipación provincial de impuestos le correspondan en garantía de la buena y oportuna ejecución de la obra y de los anticipos de fondos otorgados.
- 2) Presentar fianzas bancarias o pólizas de seguro de caución –las que serán evaluadas y aprobadas al solo criterio del Instituto- que garanticen: a- La buena y oportuna ejecución de la obra, por un valor equivalente al 5% del monto total de financiamiento. b- Los anticipos de fondos otorgados.

Si se optase por lo dispuesto en este inciso, de cada certificado se retendrá el 5% del monto liquidado como garantía de calidad y eficiencia de la obra (Fondo de Reparación), la que podrá ser sustituida por fianza bancaria o póliza de seguro de caución.

ARTÍCULO 14: TAREAS A CARGO DE LA MUNICIPALIDAD. La Municipalidad tendrá a su cargo nombrar el Equipo de Conducción, conforme lo establecido en el Reglamento Técnico General y deberá designar un equipo técnico compuesto por 1) Inspector de obra, 2) Responsable de Higiene, Seguridad y Medioambiente, 3) Responsable de la gestión social, quienes deberán reunir las características detalladas en el “Reglamento Técnico General” y funcionarán como una única unidad de conducción.

Asimismo, la Municipalidad será responsable de la realización de las siguientes tareas, o de exigir su cumplimiento si la obra fuese ejecutada por un tercero:

- a) La adquisición y/o contratación de todos los servicios, seguros, vigilancia, obradores, equipos, materiales y mano de obra necesarios para la realización de la obra en forma completa, como así también el pago de todas las tasas e impuestos que pudieran corresponder.
- b) La ejecución de los trabajos preliminares de preparación de los terrenos (limpieza, nivelación, desmonte y movimientos de suelos).
- c) La ejecución de las obras de infraestructura y demás obras de urbanización que específicamente se establezcan a su cargo en el Proyecto Técnico.
- d) Confección o pago del proyecto y aportes, en los casos establecidos en el presente Reglamento.
- e) Presentación de los planos municipales aprobados previo al inicio de la obra y posterior aprobación conforme a las obras efectivamente realizadas.
- f) Gestión y obtención de los certificados finales expedidos por los organismos competentes.
- g) Realizar todos los trámites que resulten necesarios para la aprobación de planos y subdivisión en el marco legal aplicable. Confeccionar el reglamento de copropiedad si fuese procedente.
- h) Evaluación y preselección de los postulantes quienes deberán cumplir los requisitos exigidos por el artículo 35.
- i) Si fuese titular de dominio del inmueble, otorgar la Escritura Traslativa de Dominio a favor de los Adjudicatarios.

j) Llevar estricto control de la vigencia de los seguros y del cumplimiento de pago de salarios y cargas sociales

Si se hubiese otorgado financiamiento para la concreción de alguna de las tareas descriptas, la Municipalidad quedará igualmente comprometida a la ejecución de las restantes para así lograr las condiciones de habitabilidad del conjunto.

ARTÍCULO 15: TAREAS A CARGO DEL INSTITUTO. El Instituto tendrá a su cargo:

a) La evaluación y aprobación del Proyecto Técnico, del Plan de Trabajo y de toda la documentación presentada por la Municipalidad. El visado del Proyecto Ejecutivo.

b) La inspección y/o supervisión general de la obra, conforme se establezca en el Convenio de Financiamiento y en cumplimiento de lo previsto en el “Reglamento Técnico General”.

c) La medición o visado de la misma, la certificación o visado de los certificados, según se establezca en el Convenio.

d) El pago del avance de obra, de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento.

e) La verificación del cumplimiento del Plan de Trabajo y de calidad de las obras.

f) Mantener comunicación con la Municipalidad y los Responsables Técnicos de la obra, en la forma establecida en el “Reglamento Técnico General”.

g) La asistencia social que se requiera durante la ejecución de la obra, adjudicación y escrituración de las viviendas.

h) La selección de los beneficiarios y adjudicación de las viviendas, en cumplimiento con la normativa vigente.

i) La emisión de los Planes de Pago y cobro de cuotas.

j) El otorgamiento de la Escritura Traslativa de Dominio a favor de los Adjudicatarios, si el inmueble sobre el que se asienta la obra estuviese inscripto a su nombre.

ARTÍCULO 16: CUENTA. DOMICILIO ELECTRÓNICO. En el Convenio de Financiamiento deberá dejarse constancia de la cuenta denunciada por la Municipalidad, abierta a su nombre en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en la que serán depositados los pagos a cargo del Instituto de la Vivienda.

La Municipalidad deberá constituir domicilio electrónico en el que serán válidas todas las notificaciones remitidas por el Instituto de la Vivienda.

ARTÍCULO 17: ANTICIPO DE FONDOS. Se podrá anticipar el pago de los fondos, en función de los requerimientos técnicos de la obra y del cumplimiento del Plan de Trabajos aprobado, de la siguiente manera:

a) Dentro del término de treinta (30) días hábiles contados desde la aprobación del Convenio de Financiamiento, el Instituto impulsará el pago de un Anticipo Financiero de hasta el diez por ciento (10%) del monto total del financiamiento.

b) Cuando la obra haya superado el treinta y cinco por ciento (35%) de avance físico, la Municipalidad podrá solicitar el pago de un anticipo de fondos de hasta un quince por ciento (15 %) del monto de financiamiento correspondiente a la obra faltante por ejecutar, el que será otorgado a criterio del Instituto de la Vivienda, previa evaluación de las circunstancias particulares de la obra y del cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Municipalidad.

c) Cuando la obra registre un avance físico superior al sesenta y cinco por ciento (65%), la Municipalidad podrá solicitar el pago de un anticipo de fondos de hasta el quince por ciento (15%) del monto de financiamiento correspondiente a la obra faltante por ejecutar, el que podrá ser otorgado a criterio del Instituto de la Vivienda, previa evaluación de las circunstancias particulares de la obra y del cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Municipalidad.

Los anticipos serán recuperados de la siguiente manera:

1- El anticipo financiero inicial, descontándose del valor nominal de cada certificado un porcentaje igual al del Anticipo Financiero otorgado.

2- Los anticipos de fondos subsiguientes, descontándose el porcentaje acumulado otorgado de cada uno de los certificados correspondientes a la obra que faltase ejecutar. Se aplicará la siguiente fórmula:

$$\%AaD = \%A1 + \%A2 + \%A3$$

Donde

%AaD= Porcentaje a descontar de cada certificado

A1= Porcentaje Anticipo Financiero a descontarse de cada certificado

A2= Porcentaje Anticipo de Fondos a descontarse de cada certificado de la obra faltante.

A3= Porcentaje Anticipo de Fondos a descontarse de cada certificado de la obra faltante.

ARTÍCULO 18: PAGOS. Los pagos se realizarán conforme el avance físico certificado, en cumplimiento con las pautas establecidas en el “Reglamento Técnico General”.

Si en el Convenio de Financiamiento se hubiese establecido el aporte de fondos a cargo de la Municipalidad, los pagos deberá hacerlos efectivos en la forma dispuesta en el presente reglamento.

ARTÍCULO 19: INICIO. AMPLIACIÓN DE PLAZO. Dentro de los treinta (30) días hábiles de aprobado el Convenio de Financiamiento, se suscribirá el Acta de Inicio de Obra con la que se dará comienzo al plazo acordado. En forma previa, deberá relevarse el estado físico y de

ocupación del inmueble para verificar que se encuentra en las mismas condiciones existentes al momento de la Visita de Obra, en caso contrario deberá labrarse Acta en la que se dejará constancia de la situación. En base a ello el Instituto evaluará si es posible iniciar la obra en las condiciones pactadas, pudiendo aplazar el inicio o dejar sin efecto el convenio si acreditase la imposibilidad de su ejecución. De ser necesaria la realización de trabajos adicionales se tramitarán con aplicación del artículo 26 del presente.

Dentro de los diez (10) días hábiles de aprobado el Convenio de Financiamiento, la Municipalidad deberá presentar un Plan de Trabajo, que será aprobado mediante Disposición del Director General de Obras.

El plazo de ejecución podrá ser ampliado por el Instituto de la Vivienda a requerimiento de la Municipalidad, por las causales que contempla el ARTÍCULO 37 de la Ley N° 6021 T.O. por Decreto N° 4536/95 y modificatorias, y su reglamentación. La ampliación de plazo será aprobada por resolución del Administrador General del Instituto. Una vez aprobada, la Municipalidad deberá presentar un nuevo Plan de Trabajo que contemple la ampliación otorgada, el que será aprobado en la forma dispuesta por este artículo.

ARTÍCULO 20: OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD. La Municipalidad se comprometerá a:

- a) Ejecutar los trabajos conforme al Proyecto Técnico aprobado por el Instituto, con los materiales especificados y calidades establecidas, cumpliendo estrictamente el Plan de Trabajos y el “Reglamento Técnico General”.
- b) Preservar desde el inicio y hasta la recepción total la seguridad de la obra.
- c) Cumplir o exigir el cumplimiento de la Ley de Higiene y Seguridad y las medidas de preservación del medio ambiente que exigen las normas.
- d) Cumplir o exigir el cumplimiento de las normas de derecho laboral y previsional vigentes y de las obligaciones de llevar los registros y documentación en la forma debida.
- e) Contratar o exigir la contratación de seguro contra todo riesgo de construcción, durante el periodo de construcción de las obras, por el monto total del financiamiento y Seguro de Responsabilidad Civil sin límite, de conformidad con lo dispuesto en el “Reglamento Técnico General”.
- f) Cumplir con el Manual de Inspección que integra el “Reglamento Técnico General”.
- g) Aportar el financiamiento a su cargo, de conformidad con lo dispuesto en el Convenio de Financiamiento y el presente Reglamento.
- h) La Municipalidad no podrá ceder los derechos de cobro sin la autorización expresa del Instituto, emitida a través del acto administrativo pertinente.

ARTÍCULO 21: INCUMPLIMIENTOS. NEUTRALIZACIÓN. Si no se hubiese dado comienzo y/o final de las obras en los plazos estipulados o se incumpliera el Plan de Trabajo y/o especificaciones técnicas aprobadas por el Instituto y/o se verificase que la calidad de los trabajos no corresponde con las exigencias del Proyecto Técnico y/o del Proyecto Ejecutivo, el Instituto

intimará a la Municipalidad mediante Acta de Auditoría u otro medio fehaciente para que, en un plazo perentorio, justifique las razones del incumplimiento y realice las acciones necesarias para cumplir con los compromisos asumidos, bajo apercibimiento de no autorizar actualizaciones de montos y/o los anticipos de fondos definidos en el artículo 17 incisos b) y c) y/o proceder a la rescisión del convenio por exclusiva culpa de la Municipalidad.

Si extinguido el plazo dispuesto por el Instituto no se diere respuesta a la intimación o la respuesta presentada no contare con fundamentación suficiente, el Instituto podrá dar inicio al procedimiento de rescisión regulado por los artículos 27 y ss. Sin perjuicio de ello, se procederá de la siguiente manera:

a) La Municipalidad no podrá exigir al Instituto ningún pago por obras comprometidas, hasta tanto no se regularicen las anomalías señaladas.

b) El tiempo de suspensión de los trabajos no podrá ser considerado a los fines de la adecuación de montos, incluso si la Municipalidad resolviera los inconvenientes y retomase la ejecución de las tareas.

Si en su respuesta la Municipalidad presentase argumentos que, a criterio del Instituto justificasen el incumplimiento, el Instituto podrá:

c) Iniciar el procedimiento de rescisión de común acuerdo establecido en los artículos 30 y ss.

d) Disponer la neutralización del plazo de obra hasta tanto se resuelva la situación que impide el normal desarrollo de los trabajos. La neutralización del plazo se hará efectiva mediante la suscripción conjunta de un Acta de Neutralización en la que se especificarán las causas que justifican la medida, de ser posible el plazo de neutralización y el compromiso de reiniciar las tareas una vez eliminados los impedimentos. Cuando se constate la existencia de las condiciones para reiniciar los trabajos, se labrará Acta de Reinicio de Obra y se aprobará un nuevo Plan de Trabajo en la forma dispuesta en el presente. Durante el tiempo que dure la Neutralización de Plazo, la Municipalidad estará obligada a mantener la seguridad de la obra.

ARTÍCULO 22: TOMA DE POSESIÓN. En cualquiera de los supuestos previstos en el artículo precedente, el Instituto de la Vivienda podrá tomar posesión de la obra si considerase que es lo indicado para preservar la seguridad de la misma. A tal fin se labrará Acta de Toma de Posesión, que será suscripta por las partes, en la que se dejará constancia del avance físico real y del inventario de los materiales y equipos existentes, por razones de seguridad el Instituto podrá permitir el traslado de estos últimos a un lugar determinado, dejándose constancia en el acta. La fecha y hora fijadas para la toma de posesión será comunicada a la Municipalidad al domicilio electrónico constituido, dejándose debida constancia de ello en el expediente, a los fines de que envíe un responsable para participar del acto. Si llegada la fecha dispuesta, no concurriera ningún representante de la Municipalidad, el Instituto tomará posesión de la obra de oficio y el contenido del Acta de Toma de Posesión no podrá ser observado ni recurrido por la Municipalidad.

El Instituto podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública, designar cuidadores o contratar vigilancia privada, si fuese necesario para proteger la integridad de lo construido y mantener la obra libre de ocupantes sin derecho.

ARTÍCULO 23: SUSPENSIÓN. La Municipalidad tendrá derecho a suspender la ejecución de la

obra cuando el Instituto de la Vivienda demore los pagos convenidos por más de 90 días corridos. En caso de demora en los pagos superior a noventa 90 días contados a partir de la resolución que aprueba el pago, la Municipalidad podrá solicitar la neutralización del plazo, firmándose a tal efecto el acta correspondiente. En los casos previstos en este artículo la Municipalidad estará obligada a mantener la seguridad de la obra.

ARTÍCULO 24: MAYORES COSTOS. En ningún caso podrá la Municipalidad reclamar al Instituto de la Vivienda mayores costos por trabajos adicionales a los que se hubieran convenido. Se considerarán incluidos en el financiamiento estipulado todos aquellos trabajos que, aunque no se especifiquen en la documentación sean necesarios para la ejecución de la obra en forma completa, permitiendo la adecuada habilitación de las viviendas, a total satisfacción del IVBA.

ARTÍCULO 25: OBRAS ADICIONALES. La Municipalidad no podrá realizar obras adicionales sin la previa autorización del Instituto otorgada por resolución del Administrador. En la solicitud de autorización deberá detallar los trabajos a adicionar, materiales a utilizar, costo total y por ítem y asumir el compromiso de afrontar en su totalidad los gastos que dichas obras insuman.

ARTÍCULO 26: MODIFICACIÓN DEL PROYECTO. El Instituto podrá disponer la modificación del proyecto por resolución del Administrador cuando advierta la necesidad de ejecución de trabajos adicionales o de eliminar, reemplazar o disminuir alguno de los ítems contemplados en la documentación técnica.

Las modificaciones que no excedan el veinte por ciento (20%) del monto total del financiamiento, serán obligatorias para la Municipalidad, abonándose en el primer caso el importe del aumento sin que tenga derecho en el segundo a reclamar indemnización alguna por los beneficios que hubiese dejado de percibir. Si la Municipalidad justificase haber acopiado o contratado materiales o equipos para las obras reducidas o suprimidas, se establecerá el monto invertido al efecto, el que le será reconocido. Si la modificación superase el porcentaje previsto en el presente artículo, deberá contar con la conformidad de la Municipalidad y se suscribirá un convenio al efecto.

La modificación deberá estar justificada y será aprobada por Resolución del Administrador General del Instituto.

Si en virtud de la modificación el Instituto debiera aportar mayor financiamiento, previo a la aprobación se dará intervención a los Organismos de Asesoramiento y Control de la Provincia.

ARTÍCULO 27: RESCISIÓN POR CULPA DE LA MUNICIPALIDAD. El Instituto de la Vivienda tendrá derecho a rescindir el Convenio de Financiamiento por culpa de la Municipalidad si se verificase el incumplimiento de las obligaciones a su cargo y, luego de intimada, no fuese subsanado (artículo 21).

Sin perjuicio de ello, cuando se constatare:

a) El abandono de la obra y/o el retiro del personal a cargo de la seguridad de la misma.

b) La comisión de fraude o grave negligencia.

El Instituto tomará posesión de la obra en forma inmediata, en cumplimiento del procedimiento previsto en el artículo 22 e impulsará la rescisión del convenio con aplicación del procedimiento establecido en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 28: PROCEDIMIENTO. Previa intervención de los Organismos de Asesoramiento y Control de la Provincia, se dictará un acto administrativo que disponga la rescisión por exclusiva culpa de la Municipalidad. Las sumas pagadas y no invertidas en la obra con más su actualización deberán ser devueltas por la Municipalidad a cuyo efecto se fijará un plazo perentorio, bajo apercibimiento de afectar la garantía otorgada.

Si se hubieren producido otros daños y perjuicios no incluidos en los párrafos anteriores, deberá calcularse el monto de los mismos e intimarse al pago mediante la resolución que ordena la rescisión o a través de otra posterior, esta última deberá ser dictada dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contado a partir de la fecha de registro de la primera, salvo que sean necesarios estudios específicos para la determinación de los daños que obliguen a la ampliación de este plazo, situación que deberá quedar acreditada en el expediente y exponerse en la resolución.

ARTÍCULO 29: ACTUALIZACIÓN DE SUMAS DEBIDAS. A los efectos de la actualización de las sumas percibidas por la Municipalidad y no invertidas en la obra, se aplicará el procedimiento dispuesto en el artículo 4 de la Resolución de creación del Programa "Habitar Buenos Aires", considerando como fecha inicial la de su percepción.

ARTÍCULO 30: RESCISIÓN DE COMÚN ACUERDO. Las partes podrán acordar la rescisión del Convenio de Financiamiento en los siguientes casos:

a) Cuando se verifique la existencia de situaciones que no pudieron preverse, que obliguen a la paralización de la obra por tiempo indeterminado o que impidan en forma permanente su continuación.

b) Por causas de fuerza mayor.

c) En los casos previstos en el artículo 21 inciso c).

d) Cuando el Instituto de la Vivienda manifieste la falta de recursos para continuar con el financiamiento de la obra.

e) Cuando los incumplimientos indicados en el artículo 27, hayan sido cometidos por la empresa o cooperativa contratada para la ejecución de la obra.

La Municipalidad deberá:

e.1- Notificar al Instituto la existencia de los incumplimientos inmediatamente después de haber tomado conocimiento de los mismos.

e.2- Intimar a la empresa o cooperativa en la forma establecida en el artículo 21 del presente.

e.3- Dar inicio a los trámites de rescisión pertinentes, si se mantuviera el incumplimiento.

ARTÍCULO 31: PROCEDIMIENTO. En los casos previstos por el artículo anterior, el Instituto procederá a tomar posesión de la obra en la forma dispuesta por el artículo 22. Las partes suscribirán un Convenio de Rescisión en el que se expondrán las causas que motivan la medida, previa intervención de los Organismos de Asesoramiento y Control de la Provincia.

En el Convenio de Rescisión se incluirá un balance que refleje las sumas pagadas por el Instituto y las inversiones efectuadas por la Municipalidad en la obra, si de allí resultaren sumas a favor del Instituto de la Vivienda, se acordará la forma de restitución. Las partes se obligarán a no interponer reclamo administrativo alguno motivado en incumplimientos vinculados al convenio rescindido, renunciando a iniciar las acciones legales que por daños y perjuicios u otras causas les pudieran corresponder.

ARTÍCULO 32: TERMINACIÓN. Luego de rescindido el Convenio de Financiamiento, el Instituto podrá disponer la terminación de la obra –en el marco del presente Programa, Subprograma “Habitar – Terminaciones”- o contratar la finalización de la obra con aplicación de la Ley N° 6021 T.O. por Decreto N° 4536/95 y sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace.

Si la rescisión se hubiese fundado en las causales establecidas en el artículo 29 y cesaren los impedimentos que le dieron origen, podrá celebrarse un nuevo Convenio en el marco del Subprograma “Habitar – Terminaciones” con la Municipalidad, siempre que hubiese dado cumplimiento total a las obligaciones asumidas en el Convenio de Rescisión.

ARTÍCULO 33: PODER ESPECIAL. El Instituto se reserva el derecho de solicitar a la Municipalidad y/o a las personas que ésta hubiese contratado para ejecutar la obra, un poder especial irrevocable que deberá contemplar la continuación del uso de sistemas de patentes, matriculas, licencias u otros derechos de cualquier índole que pudiera corresponder por la utilización de sistemas industrializados que hubiera contemplado el proyecto sin cargo alguno para el Instituto de la Vivienda.

ARTÍCULO 34: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS. Culminados los trabajos o alguna de las etapas programadas, la Municipalidad solicitará la recepción total o parcial de la obra. La supervisión evaluará si se encuentra en condiciones de ser recibida, labrando al efecto Acta de Auditoría en la que dejará constancia de las observaciones que resulten procedentes, estableciendo un plazo para que sean corregidas antes de la recepción si fuese necesario. Cumplidas las observaciones, se procederá a la recepción mediante Acta de Recepción Total o Acta de Recepción Parcial, las que serán aprobadas por resolución.

ARTÍCULO 35: POSTULANTES. Las personas que se propongan como postulantes deberán cumplir con las condiciones exigidas en el Decreto N° 134/17 o el que en el futuro lo reemplace. Tendrán prioridad para acceder al beneficio, las familias numerosas, familias con miembros con discapacidad, hogares monoparentales y mujeres víctimas de violencia de género.

Los beneficiarios de obras de mejoramiento, serán los establecidos en el Reglamento del Subprograma “Habitar – Mejoramientos”.

ARTÍCULO 36: ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS. Las viviendas terminadas y habilitadas al uso, serán adjudicadas por el Instituto de la Vivienda en cumplimiento de su normativa interna.

El Instituto y los Adjudicatarios suscribirán las respectivas Actas de Adjudicación en las que se detallarán todas las obligaciones a cargo de éstos últimos, vinculadas con el mantenimiento de la vivienda, el pago de impuestos, servicios y/o expensas u otras.

ARTÍCULO 37: RESERVA. El Instituto se reserva el derecho de disponer hasta el diez por ciento (10%) del total de las viviendas de cada emprendimiento para destinar a postulantes por él propuestos, quienes deberán cumplir los mismos requisitos que los propuestos por la Municipalidad.

ARTÍCULO 38: RECUPERO. El Instituto de la Vivienda establecerá un Plan de Pagos para el recupero del valor de la obra, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución N° 501/19 o la que en el futuro la reemplace, el cual se reflejará en el Convenio de Financiamiento.

La Municipalidad se constituirá como agente de cobro de las cuotas que deban abonar los adjudicatarios de las viviendas, comprometiendo su efectiva gestión de cobro y garantizando el giro al Instituto de los montos correspondientes dentro de los 90 días de haber sido percibidos.

ARTÍCULO 39: ESCRITURACIÓN. Cumplidos los recaudos legales pertinentes, el Instituto o la Municipalidad según corresponda, extenderá la escritura traslativa de dominio a favor de los adjudicatarios. En dicho acto, el monto total de la deuda será garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado a favor del Instituto de la Vivienda. Los propietarios se obligarán a afectar la vivienda al régimen instituto por el Capítulo 3 del Título III del Código Civil y Comercial de la Nación, mientras persista el gravamen hipotecario

ARTÍCULO 40: ESCRIBANO. Los actos notariales se realizarán ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Si ésta expresare la imposibilidad de intervenir o cuando los adjudicatarios lo solicitaren expresamente, se podrá designar un Escribano Público propuesto por el interesado quien deberá afrontar la totalidad de los gastos y honorarios.

ARTÍCULO 41: EQUIPAMIENTO URBANO. Si el objeto de la obra o parte de él hubiese sido la provisión de equipamiento urbano y el predio en el que se asiente fuese del dominio del Instituto de la Vivienda, producida la recepción se procederá a transferir el dominio del inmueble a la Municipalidad, siendo ésta la única responsable por su mantenimiento y administración.

ARTÍCULO 42: JURISDICCIÓN. Las controversias que puedan surgir entre las partes en el marco del presente Subprograma, se someterán a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de La Plata.

ANEXO 1A

MODELO DE CONVENIO DE FINANCIAMIENTO

Entre el **INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**, representado por su Administrador General por una parte, con domicilio en calle 7 N° 1267, 4° piso de la ciudad de La Plata, constituyendo domicilio electrónico..... en adelante “**EL INSTITUTO**” y la **MUNICIPALIDAD DE** representada por su Intendente, con domicilio en callede la Ciudad de, constituyendo domicilio electrónico..... en adelante “**EL MUNICIPIO**” por la otra, y en conjunto “**LAS PARTES**”, acuerdan:

CLÁUSULA 1º: OBJETO. **EL INSTITUTO** se compromete a otorgar financiamiento al **MUNICIPIO** para la realización de la obra y éste se obliga a su ejecución en cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución N°, en adelante “**el Programa**”, el Reglamento del Subprograma “Habitar – Municipios”, en adelante “**el Reglamento**”, el Proyecto Técnico aprobado por **EL INSTITUTO** en el expediente N°....., en adelante “**el Proyecto**” y el *Convenio/Préstamo (detallar el instrumento por el cual el Instituto recibirá fondos de organismos nacionales o multilaterales)*, los que **EL MUNICIPIO** declara conocer y aceptar y forman parte integrante del presente **Convenio**.

CLÁUSULA 2º: INMUEBLE. El inmueble sobre el que se asentarán las obras se identifica con la nomenclatura catastral y pertenece al dominio de (*indicar si es del Municipio o del Instituto*), conforme Escritura N°..... pasada por ante

CLÁUSULA 3º: FINANCIAMIENTO. El monto de financiamiento será de, valor referido al mes de del año..... Los pagos estarán condicionados a las disponibilidades presupuestarias y de fondos del **INSTITUTO** y conforme a las prioridades que éste establezca.

Los pagos se harán efectivos de la siguiente forma: (*la establecida en los artículos 17 y 18 del Reglamento / descripción de la forma de pago dispuesta por el organismo que aporte el mayor financiamiento*)

EL MUNICIPIO denuncia la cuenta N°..... abierta a su nombre en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, donde serán realizados todos los desembolsos.

CLÁUSULA 4º: FUENTE DE FINANCIAMIENTO. La suma establecida en la cláusula anterior será aportada por los organismos y los montos que se indican a continuación: *(indicar si los fondos son provistos por el Instituto de la Vivienda y/o el Gobierno Nacional y/u Organismos Multilaterales, estableciendo las sumas a cargo de cada uno y el documento mediante el cual fueron comprometidos).*

La actualización del monto de financiamiento se realizará con aplicación del procedimiento previsto en

(En caso de corresponder) **CLÁUSULA 5º: FINANCIAMIENTO A CARGO DEL MUNICIPIO. EL MUNICIPIO** se compromete a aportar en forma adicional, la suma de, como financiamiento a su cargo, la que será abonada en la forma dispuesta por la cláusula 3º.

CLÁUSULA 6º: GARANTÍA. En garantía de los anticipos de fondos y de la buena y oportuna ejecución de la obra, el **MUNICIPIO** acepta que se afecten los recursos que le corresponden por la coparticipación provincial de impuestos. Lo dispuesto en este artículo ha sido comprometido a través de la Ordenanza N°..... Decreto Promulgatorio N°.....

CLÁUSULA 6º: GARANTÍA. En garantía de la ejecución de la obra y de las obligaciones asumidas mediante el presente, **EL MUNICIPIO** ha presentado la *(Póliza de Seguro de Caucción N°...extendida por..... / Fianza Bancariaextendida por.....)* por la suma de equivalente al cinco por ciento (5%) del monto de financiamiento, la que ha sido evaluada por **EL INSTITUTO** y se acepta en este acto.

Los anticipos de fondos previstos en el artículo 17 del **Reglamento** deberán garantizarse con la presentación de Fianza Bancaria o Póliza de Seguro de Caucción que será evaluada y aprobada por el **INSTITUTO**.

EL MUNICIPIO acepta que del importe de cada certificado de avance de obra se retenga el cinco por ciento (5%) en concepto de Fondo de Reparación, monto que podrá sustituirse en la forma establecida en el presente artículo.

CLÁUSULA 7º: MODALIDAD DE EJECUCIÓN. EL MUNICIPIO llevará adelante la ejecución de la obra con la modalidad dispuesta en el artículo 4 inciso *(a, b, c según corresponda)* del **Reglamento**.

Con el monto asignado deberá cubrir la totalidad del costo de los materiales y la mano de obra, dando estricto cumplimiento a lo establecido en el **Proyecto**, en el **Reglamento** y en el Reglamento Técnico General que forma parte del **Programa**. Los costos de las obras de infraestructura interna y nexo, rellenos, desmontes, nivelaciones, honorarios profesionales y toda obra necesaria para la habilitación de las viviendas, que no estuviese incluida expresamente en el

Proyecto, correrán por cuenta y cargo del **MUNICIPIO**.

CLÁUSULA 8º: PLAZO. La obra deberá ejecutarse en el plazo demeses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio de Obra y en cumplimiento del Plan de Trabajos aprobado por **EL INSTITUTO**.

CLÁUSULA 9º: INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN. La Inspección de la obra estará a cargo de (*Municipio / Instituto / otro*), la Supervisión estará a cargo de (*Instituto / otro*). Quienes deberán ejercer su función en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Técnico General que forma parte integrante del **Programa**.

CLÁUSULA 10º: VISITA. EL MUNICIPIO manifiesta haber concurrido a la zona de obra y haber tomado conocimiento de las condiciones particulares de la misma. Previo a la firma del Acta de Inicio de Obra **LAS PARTES** verificarán que el estado físico y de ocupación del inmueble es el mismo que el existente al momento de la realización de la Visita, en caso contrario **EL INSTITUTO** definirá los pasos a seguir, pudiendo aplazar el inicio de la obra o dejar sin efecto el convenio si su ejecución en las condiciones pactadas resultase imposible.

CLÁUSULA 11º: INICIO. Dentro de los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la aprobación del presente, **EL MUNICIPIO** deberá:

- a) Presentar el Plan de Trabajos para la aprobación del **INSTITUTO**, dentro de los diez (10) días.
- b) Presentar los Planos Municipales aprobados, dentro de los treinta (30) días.
- c) Presentar el Proyecto Ejecutivo aprobado por el Director de Obra; el Estudio de Impacto Ambiental aprobado; el Aviso de Inicio de Obra y el Programa de Higiene y Seguridad, dentro de los treinta (30) días, para visado del **INSTITUTO**. **EL INSTITUTO** contará con quince (15) días para efectuar sus comentarios y/u observaciones.
- d) Presentar los seguros enumerados en el **Reglamento**. Dentro de los treinta (30) días.
- e) Instalación del Cartel de Obra, dentro de los treinta (30) días.
- f) (*En caso de corresponder*) Presentación de la nómina de postulantes, dentro de los días.
- g) (*En caso de que no se contare con Ordenanza que autoriza al Intendente a firmar el convenio*) El presente convenio se suscribe "ad referéndum" de su ratificación por parte del Concejo Deliberante. La Ordenanza y su Decreto Promulgatorio deberán ser presentados dentro de los treinta (30) días y antes del inicio de la obra, bajo apercibimiento de tener por rescindido el **Convenio** de pleno derecho, sin facultad del **MUNICIPIO** para efectuar reclamo alguno.

Todos los plazos se refieren a días hábiles.

CLÁUSULA 12º: *(Incluir solo en los casos que corresponda).* **MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES.** La seguridad y el mantenimiento de *(Planta de tratamiento de líquidos cloacales, bombas de agua, equipamiento comunitario y/u otros.)* estará a cargo de *(Empresas prestatarias de servicios, MUNICIPIO y/u otro),* quien asume el compromiso a través de *(Convenio, Ordenanza, el presente convenio).* **EL MUNICIPIO** se obliga a mantener indemne al **INSTITUTO** ante cualquier reclamo o intimación de pago que pudiese resultar por el costo del mantenimiento y/o funcionamiento de las instalaciones.

CLÁUSULA 13º: INCUMPLIMIENTOS. En caso de incumplimiento de lo dispuesto en el presente, **EL INSTITUTO** intimará al **MUNICIPIO** en la forma establecida en el **Reglamento** y, de corresponder, dará inicio a los procedimientos de rescisión regulados en el mismo.

CLÁUSULA 14º: RECUPERO. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución N° 501/19, se establece el siguiente plan de pagos:

Cantidad de cuotas...

Periodicidad de pagos.....

Actualización.....

EL MUNICIPIO se constituye como agente de cobro de las cuotas que deberán abonar los adjudicatarios de las viviendas, deberá transferir las sumas abonadas por los adjudicatarios dentro de los 90 días de percibidas.

CLÁUSULA 15º: DOMICILIOS. LAS PARTES constituyen domicilio en los lugares indicados en el encabezado, donde serán válidas todas las notificaciones que se cursen, la modificación deberá ser notificada en forma fehaciente. **LAS PARTES** se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de La Plata, haciendo renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiera corresponder.

En prueba de conformidad, leído y ratificado por **LAS PARTES**, se firman tres (3) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de La Plata, a los días del mes de del año.....

MODELO DE AUTORIZACIÓN PARA LICITAR

Corresponde al expediente N°

MUNICIPIO:

OBRA:

LOCALIZACIÓN:

DISPOSICIÓN DE APTITUD TÉCNICA N°

PRESUPUESTO: (valores referidos a)

Pliegos de Bases y Condiciones General y Particulares: VISADOS

Documentación Técnica: APROBADA

Por medio de la presente se extiende a la Municipalidad de..... la Autorización para Licitar la ejecución de la obra indicada, que tramita por el expediente de la referencia, en los términos de los artículos 4 inciso a) y 9 del Reglamento del Subprograma "Habitar – Municipios" aprobado por Resolución N° ...

Las notificaciones deberán remitirse a:

Se extiende la presente en la Ciudad de La Plata, a los días del mes de del año.....