



ORDENANZA N°26/2013

VISTO:

La Ordenanza N° 34/2012, de fecha 01 de noviembre de 2012, que establece el Marco regulatorio general para los Planes de viviendas que implemente el Municipio;

La necesidad de continuar brindando soluciones habitacionales a las familias de nuestra localidad, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Municipio ha gestionado favorablemente la expropiación de cuatro (4) hectáreas de terreno en la Planta Urbana de la localidad, donde actualmente cuarenta (40) familias están construyendo su vivienda a través del Plan "Construyendo Juntos III" aprobado por Ordenanza N° 16 del 8 de Julio de 2013 y aún se cuenta con tierras disponibles para la ejecución de Planes de Viviendas;

Que, se considera conveniente abrir inscripción para aquellos grupos familiares que pretendan su vivienda y no cuenten con terreno para la construcción de la misma, el que se denominará en adelante Plan de viviendas "Construyendo Juntos IV";

Que, en consecuencia, resulta necesario dictar la normativa que lo regule y los requisitos generales para la adjudicación, entrega, ocupación y demás cuestiones operativas;

Que, conforme lo establece la Ordenanza N° 34/2012, el Ejecutivo Municipal está facultado para establecer los requisitos y condiciones propios de cada plan a implementarse;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SEGÚI SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Art. 1°.- Apruébese la Reglamentación del Plan de Viviendas "Construyendo Juntos IV" que como Anexo I forma parte integrante del presente.

Art. 2°.- Facúltese al Departamento Ejecutivo a realizar la apertura de inscripción de postulantes, evaluación de las solicitudes y formalización de convenios respectivos con los beneficiarios conforme la normativa aquí establecida.

Art. 3°.- Facúltese al Departamento Ejecutivo a resolver por vía reglamentaria, dentro del marco de esta norma, todas aquellas cuestiones no previstas y que pudieran presentarse durante la ejecución del Plan.

Art. 4°.- Regístrese, comuníquese, previa copia y en estado archívese.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, Octubre 08 de 2013.





ANEXO I

Reglamento Plan de Viviendas "Construyendo Juntos IV"

Art. 1º.- OBJETO. Establézcase la Reglamentación tendiente a regular el Plan de Viviendas "Construyendo Juntos IV" y los requisitos generales para la adjudicación, entrega, ocupación y demás cuestiones operativas del mismo.

Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente es aplicable en el ámbito de la localidad de Seguí para el Plan "Construyendo Juntos IV" en terrenos de propiedad del Municipio, en adelante denominado EL PLAN.

Art. 3º.- OBJETIVOS. Son objetivos de EL PLAN:

- a) la provisión del terreno para que LOS BENEFICIARIOS seleccionados construyan su vivienda;
- b) la revalorización de la importancia del trabajo y el esfuerzo personal en la obtención de la vivienda propia;
- c) el fortalecimiento de la economía local.

Art. 4º.- PLANOS Y DISEÑOS. Las viviendas podrán ejecutarse bajo dos modalidades:

- a) Conforme a los Planos, diseños y Especificaciones Técnicas elaborados por la SUBSECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS a través de los técnicos respectivos, y que como Anexo II forman parte integrante del presente.
- b) Conforme a los Planos, diseños y Especificaciones Técnicas elaborados por Profesional contratado por EL BENEFICIARIO, los que previo a la construcción deberán ser visados por la SUBSECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS y aprobados por PLANIFICACION URBANA.

Art. 5º.- MODALIDAD. El terreno será provisto sin cargo por la Municipalidad, debiendo EL BENEFICIARIO tomar a su cargo la adquisición de los materiales y la contratación 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, y al momento de salir sorteados no lo hayan adquirido aún.

El terreno, salvo los casos encuadrados en el párrafo inmediatamente anterior, será entregado en comodato por un plazo mínimo de cinco (5) años, firmándose a tal fin el convenio correspondiente. La escrituración podrá efectuarse en la oportunidad y bajo las condiciones establecidas en el artículo 20º del presente.

Art. 6º.- REQUISITOS. Los requisitos mínimos necesarios para acceder a EL PLAN son los siguientes:

- a) Tratarse de parejas constituidas en matrimonio o concubinato, con o sin hijos, madres solteras y/o padres solos con hijos a cargo, o personas solteras sin hijos;
- b) Cumplimentar la Declaración Jurada provista por la Subsecretaría de Desarrollo Social y Ambiente;
- c) Ser vecino de Seguí, con una antigüedad mínima de residencia de acuerdo a lo establecido mediante la Ordenanza N° 26/2012;
- d) No poseer vivienda propia ni otras propiedades, tanto el titular como su cónyuge, concubino y/o hijos/as mayores de 18 años. Se exceptúan los casos de aquellos titulares de una única nuda propiedad, si aún viviese el usufructuario, los que serán evaluados por el Municipio;



- e) Demostrar capacidad de construcción, informando si la misma estará a su cargo o de terceros contratados;
- f) No contar el grupo familiar con ingresos superiores a diez mil pesos (\$ 10.000,00) mensuales. Para ello se tomarán en cuenta el total de ingresos de los cónyuges e hijos mayores de 18 años convivientes;
- g) 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 y/o declaración jurada de ingresos;
- h) Para los beneficiarios de PRO.CRE.AR, presentar una constancia de haber salido favorecidos en el sorteo de la línea de crédito correspondiente.

Si el número de aspirantes supera el cupo de EL PLAN, se tendrán en cuenta a los fines de establecer prioridades:

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

Art. 7º.- 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. 8º.- SORTEO DEL TERRENO. Se asignará un número a cada uno de LOS BENEFICIARIOS seleccionados y por orden, ante todos los seleccionados, se sortearán los lotes objeto de EL PLAN.

Art. 9º.- ENTREGA DEL TERRENO. La entrega de los terrenos se hará efectiva dentro de los treinta (30) días corridos posteriores a la selección de LOS BENEFICIARIOS, labrándose al efecto el acta de entrega correspondiente y que tendrá el carácter 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. 10º.- CONDICIONES DEL TERRENO. EL MUNICIPIO entregará el terreno libre de ocupantes y en óptimas condiciones para iniciar la construcción. EL MUNICIPIO proveerá medidores de obra de energía eléctrica y agua potable de uso común, los que serán retirados al finalizar la construcción.

Art. 11º.- OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO. EL BENEFICIARIO está obligado a:

- a) Realizar la construcción de la vivienda en un plazo de dos (2) años contados desde la entrega efectiva del terreno.
- b) Presentar el plano de la vivienda con anterioridad al inicio de la construcción, ante la Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos, la que, previo visado, lo elevará a Planificación Urbana para su aprobación.
- c) Construir una vivienda con una superficie mínima de treinta y seis metros cuadrados (36 m²), la que deberá contar con los siguientes ambientes: un (1) dormitorio, cocina comedor y un (1) baño.



Art. 12º.- RENUNCIA O CESIÓN DEL PLAN: EL BENEFICIARIO está facultado a abandonar o ceder EL PLAN en cualquier momento de su vigencia, debiendo previamente y en todos los casos, solicitar autorización expresa a EL MUNICIPIO. Para la concesión de dicha autorización, EL MUNICIPIO evaluará el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 6º por parte del cesionario o nuevo beneficiario y, en caso de corresponder, autorizará el cambio de beneficiario.

La renuncia o cesión de EL BENEFICIARIO puede ser efectuada a favor de:

- a) EL MUNICIPIO, de manera gratuita; o
- b) un tercero, de manera gratuita u onerosa, según el acuerdo al que lleguen cedente y cesionario.

En el caso de que la renuncia sea realizada a favor de EL MUNICIPIO, éste buscará un reemplazo de la lista de aquellos que hubieren quedado fuera de la selección definitiva. En el caso de que estos últimos no reúnan los requisitos para integrarse a EL PLAN, EL MUNICIPIO quedará facultado para convocar a personas que no hubieran participado de la selección.

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. 13º.- PENALIDADES. Si EL BENEFICIARIO no finalizara la construcción de la vivienda en el plazo de dos (2) años, EL MUNICIPIO previa notificación fehaciente, 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.

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 a quien siga en orden de mérito conforme lo estipulado en el artículo 12º, 3º párrafo, de la presente.

Art. 14º.- 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 máximo de dos (2) años establecido;
- b) vivienda construida según los planos de obra aprobados por EL MUNICIPIO, principalmente en lo que refiere a ambientes y superficie mínima;

En razón de las obras de infraestructura a realizar por parte de los prestadores de los servicios, antes de cumplido el plazo de dos (2) años, contados a partir de la posesión del terreno, EL BENEFICIARIO no podrá solicitar la provisión de energía eléctrica y agua potable en el mismo.

Si EL BENEFICIARIO habitara la vivienda antes de cumplido este plazo, será bajo su total y exclusiva responsabilidad y bajos los parámetros establecidos en el Art. 16º del presente.

Art. 15º.- 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.

Art. 16º.- 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 “Construyendo Juntos IV”,



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 redhibitorios en la construcción y/o materiales utilizados en ella. (*Arts. 2164 y siguientes Código Civil*).

Art. 17º.- 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 y sin la expresa conformidad de EL MUNICIPIO, conforme lo establecido en el artículo 12º del presente. En caso de incumplimiento, EL BENEFICIARIO será pasible de las penalidades establecidas en el artículo 13º.

Art. 18º.- RESPONSABILIDAD. EL BENEFICIARIO asume plena, total y exclusiva responsabilidad, desde la toma de posesión, por cualquier acontecimiento ocurrido dentro del inmueble que provoque daños y/o perjuicios a su persona, ocupantes, terceros y/o sus bienes derivados del uso y la ocupación del mismo.

Art. 19º.- ESCRITURACIÓN. EL BENEFICIARIO que haya cumplido con todas las condiciones establecidas en el presente, está obligado a solicitar la escrituración de la vivienda a su nombre, transcurridos los cinco (5) años de suscripción del Convenio respectivo.

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

Art. 20º.- 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. 21º.- 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.

Art. 22º.- Regístrese, comuníquese, previa copia y en estado archívese.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, Octubre 08 de 2013.