



ORDENANZA N° 34/2012

VISTO:

Los planes de vivienda que lleva adelante este Municipio y la necesidad de establecer un marco general regulatorio que contemple los requisitos y condiciones para llevarlo adelante, y;

CONSIDERANDO:

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

Que, el Concejo Deliberante, a instancia del Departamento Ejecutivo Municipal, se encuentra facultado para establecer, por vía de Ordenanza, el Régimen Jurídico que permita el ejercicio cierto del derecho natural a ser propietario, especialmente para aquellas familias de menores recursos;

Que, la Reforma Constitucional del año 1994 reafirma la necesidad de promover medidas de acción positiva tendientes a lograr la igualdad real de oportunidades y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por la Constitución;

Que, la gestión iniciada el 10 de Diciembre de 2007 ha realizado las gestiones ante el Instituto Autárquico Provincial de la Vivienda para lograr un nuevo cupo para nuestra localidad, para lo cual adquirió y donó a dicho Instituto un lote de una hectárea para ser destinado a la construcción de viviendas, próximas a ser entregadas a sus beneficiarios;

Que, además de otras acciones encaradas por el municipio, se donó un terreno a Cáritas, donde se están construyendo once (11) viviendas por parte de esa Organización;

Que, se advierte de manera indiscutible la cantidad de soluciones aportadas desde el Municipio para reducir la problemática habitacional aludida;

Que, a pesar de todo el esfuerzo realizado, la demanda de viviendas sigue siendo muy importante lo que amerita aplicar todas las acciones necesarias con el fin de seguir con la construcción de las mismas en razón de que la vivienda es uno de los bienes sociales por excelencia para el desarrollo de la familia, objetivo prioritario de esta gestión municipal;

Que, los elevados costos vigentes en materia de construcción a su vez impiden que las familias trabajadoras encaren por sí solos la construcción de sus viviendas y que una forma de apoyar a esos vecinos en la obtención de su vivienda digna es mediante el sistema que se denomina de Círculo Cerrado, por el cual un



grupo predeterminado de interesados realiza un aporte mensual equivalente a una pequeña parte del costo de la vivienda, y el resto del valor de dicha vivienda es subsidiado por el Municipio de tal manera que, en forma mensual, con la suma de estos aportes puedan construirse y/o adjudicarse viviendas a los beneficiarios;

Que, en consecuencia, resulta necesario dictar una normativa que regule las diversas modalidades de planes o programas de viviendas que establezca y/o administre el municipio y los requisitos generales para la adjudicación, entrega, ocupación y demás cuestiones operativas;

Que, es facultad y deber de las corporaciones municipales disponer en lo relativo a Desarrollo Urbano la elaboración y aplicación de planes, directivas, programas y proyectos sobre política urbanística y regulación del desarrollo urbano, tal lo dispone la Ley N° 10.027 de Régimen Municipal en su artículo 11° inc. g.1.);

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SEGUÍ **SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

Art. 1°.- OBJETO. Establézcase una Reglamentación tendiente a regular las diversas modalidades de planes o programas de viviendas que establezca y/o administre el municipio y los requisitos generales para la adjudicación, entrega, ocupación y demás cuestiones operativas de los mismos.

Art. 2°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. La presente Ordenanza será de aplicación en todo el ámbito de la localidad de Seguí respecto de los Planes Habitacionales de Construcción, Ampliación y/o Mejoramiento de Viviendas que establezca, administre y/o ejecute en el futuro el Estado Municipal.

Art. 3°.- OBJETIVOS.

- a) Construcción de nuevas viviendas;
- b) Acondicionamiento, ampliación y mejoramiento de viviendas existentes;
- c) Implementación de acciones tendientes a la regularización de la situación jurídica y dominial de los inmuebles de ocupantes o poseedores.

Art. 4°.- FINALIDAD. La presente normativa tiene como finalidad principal la de garantizar y optimizar las condiciones mínimas de higiene, salubridad y habitabilidad de las viviendas existentes en la localidad de Seguí, en cumplimiento de los derechos humanos básicos establecidos en la Constitución Nacional, Provincial y ley de Régimen Municipal.

Art. 5°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN. La Autoridad de Aplicación será la Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos dependiente del Departamento Ejecutivo Municipal de la localidad de Seguí, quién a través de su titular, en forma conjunta con la titular de la Subsecretaría de Desarrollo Social y Ambiente, tendrán la facultad de establecer el orden de prioridades para el acceso a las viviendas o a los trabajos de ampliación y refacción, siempre de conformidad con los principios y



objetivos de la presente Ordenanza, como también tendrá a su cargo la constatación de los requisitos exigidos para ser beneficiado.

Art. 6º.- REGISTRO DE ASPIRANTES. A los fines del cumplimiento de la presente Ordenanza, se creará un Registro de Aspirantes donde podrán inscribirse todos los vecinos de la localidad de Seguí con necesidades habitacionales que acrediten no tener otra vivienda. Dicho Registro funcionará bajo la órbita de la Subsecretaría de Desarrollo Social y Ambiente de la Municipalidad de Seguí.

Art. 7º.- MODALIDADES. Las modalidades de ejecución de los programas de viviendas son:

- a) Construcción, ampliación, reforma y/o acondicionamiento de viviendas con costos a cargo de ambas partes, en terrenos suministrados por los beneficiarios o por el municipio;
- b) Construcción, ampliación, reforma y/o acondicionamiento de viviendas en terrenos suministrados por el municipio, financiados por el estado municipal, provincial y/o nacional.

Art. 8º.- ELECCIÓN DE MODALIDADES. La modalidad solicitada, sea construcción, ampliación, reforma y/o acondicionamiento de la vivienda, deberá ser informada por el peticionante al momento de su inscripción en el Registro de Aspirantes.

Art. 9º.- PRIORIDADES. Las prioridades de acceso a las viviendas serán establecidas por la autoridad de aplicación, de acuerdo a las características y objetivos de cada programa en particular.

Art. 10º.- PLANOS Y DISEÑOS. La construcción de viviendas se ejecutará conforme a los diseños y planos que elabore y confeccione al respecto la Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos a través de los técnicos respectivos.

Art. 11º.- REQUISITOS. Los requisitos mínimos necesarios para acceder al beneficio de la presente Ordenanza son los siguientes:

- a) ser vecino de Seguí, con una antigüedad mínima de residencia de acuerdo a lo establecido mediante la Ordenanza N° 26/2012;
- b) acreditar al momento de la inscripción su calidad de titular o poseedor de algún inmueble urbano, para el supuesto de construcción, ampliación, reforma y/o acondicionamiento de vivienda en terreno del beneficiario;
- c) declaración jurada de vivienda única o de no poseer vivienda, según sea el caso;
- d) declaración de ingresos mensuales del grupo familiar.

Los requisitos mencionados precedentemente pueden ser ampliados o complementados por la autoridad de aplicación, de acuerdo a las características u objetivos de cada programa en particular.

Art. 12º.- CARÁCTER DE LA INSCRIPCIÓN. La inscripción en el Registro de Aspirantes es personal e intransferible, admitiéndose con carácter excepcional la transferencia a otros integrantes del grupo familiar por causa de fallecimiento del titular.

Art. 13º.- OPCIÓN. En caso de que algún beneficiario de vivienda municipal resulte adjudicatario de una vivienda del IAPV, deberá optar por una de ellas. En caso de hacer uso de la opción por la vivienda del IAPV, la calidad de beneficiario del programa municipal caducará inmediatamente, pudiendo la autoridad de aplicación destinar dichos fondos o vivienda a la persona que le siga en orden de mérito.



Art. 14°.- PROHIBICIÓN. En ningún caso la autoridad de aplicación otorgará más de una vivienda por persona, concubinato o matrimonio.

Art. 15°.- ENTREGA DE VIVIENDAS. La entrega de las viviendas construidas se realizará dentro del plazo de noventa (90) días, contado desde la fecha de iniciación de la construcción y siempre que el beneficiario haya cumplido los requisitos previstos, labrándose al efecto el acta de entrega correspondiente. Este plazo solo podrá ser variado por la Municipalidad por las siguientes causas:

- a) incumplimiento del pago en término de la cuota por parte de los beneficiarios, en caso que corresponda;
- b) fuerza mayor debido a factores climáticos, falta de materiales en plaza, huelga de personal afectado a la obra y/o por causas no imputables a la Municipalidad.

Art. 16°.- FACULTADES DEL MUNICIPIO. El beneficiario facultará ampliamente a la Municipalidad para administrar y financiar la construcción de la vivienda y en especial para:

- a) designar al profesional que dirigirá y supervisará la obra;
- b) designar y/o contratar al personal que ejecutará la obra;
- c) adquirir los materiales necesarios para la ejecución de la obra;
- d) adoptar las demás medidas que resulten necesarias para la ejecución de la obra, conforme al arte de la construcción y a las disposiciones legales que la regulen;
- e) designar todos los profesionales que deben intervenir en todos los actos jurídicos y técnicos originados por la construcción.

Art. 17°.- CONDICIONES DEL TERRENO. El beneficiario, en caso de que la vivienda se construya en un terreno del cual resulte propietario o poseedor, deberá cumplir, además de las cláusulas contractuales, las siguientes condiciones:

- a) entrega del terreno libre de ocupantes y en óptimas condiciones para iniciar la construcción;
- b) provisión de electricidad y agua corriente en el mismo;
- c) encontrarse al día, o con convenio de facilidades de pago vigente, respecto de la Tasa General Inmobiliaria municipal.

Los gastos originados para efectivizar el cumplimiento de las cláusulas precedentes serán por cuenta exclusiva del beneficiario.

Art. 18°.- CUOTAS. El precio que abonara el beneficiario a la Municipalidad por la construcción de la vivienda será integrado en cuotas mensuales pagaderas del uno (01) al diez (10) de cada mes en la Tesorería Municipal.

Art. 19°.- AJUSTE. El precio básico de cada cuota y del total del contrato se ajustará semestralmente en la misma proporción que se opere en el Índice de Precios al Consumidor Nivel General elaborado por el INDEC.

Art. 20°.- PAGO ANTICIPADO. El beneficiario podrá pagar cuotas adelantadas que, en todos los casos, se imputarán a las últimas cuotas pendientes del programa.

Art. 21°.- MORA. En caso de mora del beneficiario en el pago de las cuotas convenidas, deberá abonarlas con la actualización e intereses que prevea la Ordenanza Impositiva vigente para el atraso en el pago de la Tasa General Inmobiliaria; asimismo, abonará los gastos administrativos que su incumplimiento ocasione, como cartas, telegramas, honorarios profesionales, etc.



Art. 22°.- PENALIDADES. Si el beneficiario no abonara dos (2) cuotas mensuales consecutivas, la Municipalidad, previo requerimiento fehaciente de pago otorgando un plazo de quince (15) días corridos, tendrá derecho a:

- a) dar por rescindido el contrato;
- b) dejar sin efecto la calidad de beneficiario del programa 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.

Los contratos rescindidos conforme a las previsiones contractuales o legales, serán nuevamente adjudicados a quien que le siga en orden de mérito.

Art. 23°.- OCUPACIÓN. El beneficiario se obliga a ocupar la vivienda que le fuere adjudicada en un plazo de sesenta (60) días corridos contados desde la entrega efectiva de la misma en condiciones de habitabilidad por parte del municipio. En caso de incumplimiento, el beneficiario será pasible de las penalidades establecidas en el artículo anterior.

Art. 24°.- ADJUDICACIONES. Las adjudicaciones de construcción de viviendas se realizarán mensualmente, según lo disponga la autoridad de aplicación, la cual supervisará el terreno donde se realizará la obra y conforme las condiciones del mismo, dará a conocer al adjudicatario, con una antelación no menor a quince (15) días, el inicio de las obras, teniéndose en cuenta las condiciones establecidas en el convenio de vivienda.

Para el inicio de las obras, el beneficiario deberá estar al día en el pago de las cuotas mensuales y con las restantes obligaciones del contrato.

Art. 25°.- LICITACIÓN. Además de las adjudicaciones mensuales previstas, la autoridad de aplicación podrá disponer la adjudicación de la construcción mediante la modalidad de licitación, para lo cual el Departamento Ejecutivo Municipal deberá instrumentar un Decreto que reglamente las condiciones de las mismas.

Art. 26°.- IMPUESTOS. Todos los impuestos nacionales, provinciales y municipales que graven el inmueble en cuestión, y los que se establezcan en el futuro, serán a cargo exclusivo del beneficiario.

Art. 27°.- La presente reglamentación también será aplicable, en la medida en que resulte compatible, a los planes o programas de adjudicación de terrenos que en un futuro pudieren proyectarse.

Art. 28°.- La autoridad de aplicación queda facultada a resolver, dentro del marco de esta reglamentación, todas aquellas cuestiones no previstas en la presente y que pudieran suscitarse en la ejecución de los programas de viviendas y/o terrenos.

Art. 29°.- Regístrese, comuníquese, previa copia y en estado archívese.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, Noviembre 01 de 2012.