

VISTO:

Que el constante progreso y crecimiento demográfico de nuestra localidad, motiva una demanda de construcción de viviendas. Y que del relevamiento habitacional según ordenanza 2764/15, surge que hay un gran número de familias que podrían ser potenciales adjudicatarios de un programa de "círculo cerrado".

CONSIDERANDO:

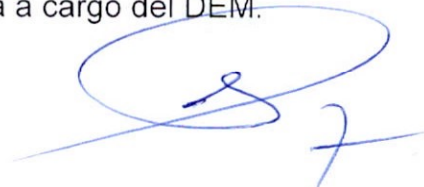
Que el "Sistema de Círculo Cerrado" es una herramienta eficaz al momento de acercar paliativos a la problemática habitacional para un segmento de la población cuya capacidad de ahorro permite realizar una entrega inicial de suscripción y abonar cuotas mensuales, el Bloque de Alternativa vecinal propone.

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE
DE GENERAL DEHEZA
EN USO DE SUS ATRIBUCIONES
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 2805/2016

ARTICULO 1º) RÉGIMEN: Créase el "**PLAN DE VIVIENDAS DEL BICENTENARIO**", un programa municipal para construir viviendas por administración, con recursos provenientes de los propios adjudicatarios, el que funcionará con la coordinación y dirección de la Municipalidad de General Deheza, de acuerdo a las normas establecidas en esta ordenanza, las modificatorias que se dicten en consecuencia y las reglamentaciones dispuestas por el D.E.M.

ARTICULO 2º) DEFINICIONES CONCEPTUALES: Toda interpretación que deba realizarse de la presente normativa estará a cargo del DEM.



ADJUDICATARIO: Será considerado tal a quien estando debidamente inscripto al programa, sea elegido por la comisión y el DEM. Siendo titular de los derechos y obligaciones que tal condición exige.

ADHERENTES: Será dicho término utilizado indistintamente con el de ADJUDICATARIO.

DEM: Departamento Ejecutivo Municipal.

INSCRIPTOS: Se considerarán inscriptos al PROGRAMA a aquellas personas que habiendo cumplido estrictamente los requisitos exigidos por el mismo, han suscripto la declaración jurada por la que manifiestan conocer y aceptar la presente normativa, y la que se dicte en consecuencia.

PLAN: Será utilizado como sinónimo de PROGRAMA.

PROGRAMA: Sistema de construcción de vivienda con coordinación y control municipal y con participación prioritaria de los adjudicatarios a través de una comisión creada a tal fin.

PROYECTO TIPO: El programa de construcción sólo edificará la vivienda estipulada previamente, aprobada por el DEM, y aceptada por los adjudicatarios.

ARTICULO 3º) FINALIDAD: El propósito del emprendimiento será la formación de un sistema para la construcción y adjudicación de viviendas a sus adherentes, mediante grupos de adjudicatarios con lotes baldíos propios.

ARTICULO 4º) ALCANCE: El sistema de construcción y adjudicación abarcará la construcción de viviendas con proyecto tipo.

ARTICULO 5º) FORMA: El PROGRAMA será un sistema con coordinación y control municipal y con participación prioritaria de los adjudicatarios a través de una comisión creada a tal fin, cuyo patrimonio se compondrá del aporte de sus adherentes, quedando facultado el D.E.M. para adoptar las sugerencias de la comisión.

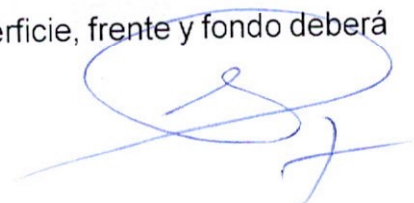
ARTICULO 6º) PRECIO: El precio total de la vivienda, estará formado por la suma de los costos de los materiales, de la mano de obra, aportes

pertinentes de honorarios según colegio de profesionales arquitectos y gastos administrativos más un porcentaje en concepto de imprevistos y fondo de reparo conforme consta en el Anexo II que se adjunta como formando parte integrante del presente.

ARTICULO 7º) RECURSOS: Los recursos se integrarán por los aportes de sus adherentes, 72 cuotas mensuales y consecutivas en pesos, moneda de curso legal u otro medio de cancelación de obligaciones previsto legalmente, que acepte el Departamento Ejecutivo Municipal. Las correcciones del valor de la cuota mensual se efectuarán mensualmente conforme el costo real de construcción de la vivienda (materiales y mano de obra), con el objeto de fijar el reajuste de la misma y evitar la falta de financiamiento genuino y garantizar la continuidad de la obra conforme Anexo II.

ARTICULO 8º) CONSTRUCCIÓN: La edificación de las viviendas con proyecto tipo se efectuará de acuerdo a las especificaciones técnicas expresadas en el Anexo III que se adjunta como formando parte integrante del presente. Quedando expresamente prohibido realizar cualquier tipo de modificaciones según proyecto tipo aprobado por la presente, hasta tanto se entregue la posesión de la vivienda.

ARTICULO 9º) REQUISITOS DE ADMISIÓN - INMUEBLE: El D.E.M receptara las solicitudes de ingreso al sistema cuyos requisitos son: a) Ser mayor de edad o emancipado; b) Tener domicilio real prioritariamente en la localidad de General Deheza; c) Ingreso del grupo familiar cuyo monto no deberá ser inferior al que figura en el Anexo I d) Tener escritura pública o boleto de compraventa del inmueble baldío (terreno) que se destina este sistema. En el caso de poseer boleto privado de compraventa el D.E.M quedara facultado a resolver la admisión fundado en la situación particular las solicitante; INMUEBLE: Los adherentes deberán aportar el inmueble (terreno), donde se construirá la vivienda, libre de deudas y gravámenes e inhibiciones, cuyo estado (con servicios de cloacas, luz y agua), superficie, frente y fondo deberá



adaptarse al proyecto propuesto y a las disposiciones que dicte el Departamento Ejecutivo Municipal en tal sentido. El inmueble deberá encontrarse disponible para la ejecución del proyecto de vivienda en el plazo de treinta días corridos anteriores al comienzo de la obra, caso contrario se procederá a efectuar una nueva adjudicación al adherente que sigue en la lista. El adjudicatario que en tiempo y forma no hubiese aportado el terreno en las condiciones requeridas, solo tendrá derecho al reintegro del aporte de capital realizado, sin intereses, previa deducción de los gastos administrativos pertinentes al finalizar el programa.

ARTICULO 10º) CUOTAS: El adherente deberá abonar: a) una cuota de inscripción y b) cuotas de amortización: setenta y dos (72) cuotas sucesivas y cuyo monto será establecido por el D.E.M y que ingresarán a una cuenta específica del plan. Las cuotas correspondientes a cada mes deberán ser abonadas en el municipio. Los pagos deberán ser efectuados del 1º al 10 de cada mes.

ARTICULO 11º) CANCELACIÓN PARCIAL Y/O TOTAL: El adjudicatario de la vivienda no podrá adelantar cuotas, ni cancelar anticipadamente el plan en su totalidad. El adjudicatario que se retire del programa, con o sin causa justificada, deberá comunicar su voluntad inequívocamente y en forma fehaciente al DEM, y tendrá derecho al reintegro del aporte de capital realizado, sin intereses, previa deducción de los gastos administrativos pertinentes en el momento que se le hubiere entregado la vivienda.

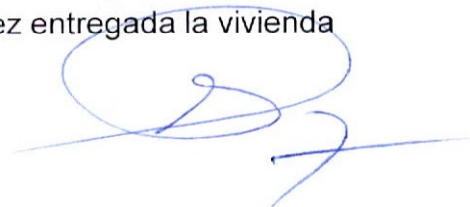
ARTICULO 12º) Está prohibido locar o sublocar la vivienda y/o su transmisión, parcial o total, transitoria o permanente, gratuita u onerosa, en general a todo título y mientras dure la vigencia del plan. En el caso de que el adherente quisiera ceder el plan, y la vivienda no se hubiese adjudicado, deberá solicitar autorización al D.E.M, quien lo facultara en caso debidamente justificado, a cederlo al adherente suplente que en grado corresponda, quien ingresara como titular en

último lugar. El incumplimiento de esta cláusula facultará al D.E.M. a excluir al incumplidor del plan con las sanciones establecidas en el artículo 20° de la presente norma.

ARTICULO 13°) GARANTÍA: La Municipalidad en cada caso, y a los efectos de garantizar la operatoria del sistema, implementará respecto de los terrenos que se aporten, cualesquiera las siguientes medidas: Donación con cargo o cualquier otro acto jurídico que se adecúe a la necesidad de obtener a favor de la Municipalidad de General Deheza las salvaguardas necesarias para garantizar los saldos deudores de los adherentes y el correcto funcionamiento del sistema. Además de lo expuesto, se requerirá la suscripción de un pagaré por el total del valor de la vivienda. Cualquiera sea el método adoptado, los gastos que demande el mismo estarán a cargo del adherente en forma exclusiva. El D.E.M. fijará las pautas contractuales que correspondan según el método elegido.

ARTICULO 14°) MÍNIMO DE ADHERENTES: Para la implementación del sistema se requiere un mínimo de veinticuatro (24) adherentes. El D.EM quedara facultado a realizar o no el plan cuando las circunstancias así los justifiquen. Por motivos de caso fortuito o de fuerza mayor, el D.E.M podrá previo conocimiento de los adherentes, suspender durante un plazo determinado o indeterminado, el cobro de cuotas y la ejecución de la obra, pudiendo renegociar la entrega y el pago de las mismas.

ARTICULO 15°) ADJUDICACIÓN: Los criterios de selección para la determinación del orden de mérito de posibles adherentes serán fijados por el D.E.M. en conjunto a representantes del Concejo Deliberante. La adjudicación se efectuará luego de un pormenorizado análisis socioeconómico de los inscriptos al plan, donde se utilizará un sistema de segmentación según Anexo I, haciendo constar expresamente que quienes pertenezcan al segmento 1, tendrán la opción de comenzar a abonar la cuota una vez entregada la vivienda



según acta de adjudicación formal. Para el caso de existir situaciones socioeconómicas similares, el D.E.M. realizará un sorteo público ante el Juez de Paz de esta ciudad entre los inscriptos. En caso de verificarse falseamiento y/u omisiones en el cumplimiento de los requisitos por parte del adherente, el Departamento Ejecutivo podrá, con posterioridad a la adjudicación, dejar sin efecto en cualquier instancia la misma. En el supuesto de que el programa se encuentre en pleno funcionamiento se aplicará una sanción con multa de hasta el equivalente a ocho cuotas valor nominal que deberá abonarse en el plazo de diez días de aplicada, caso contrario no participará de las adjudicaciones.

ARTICULO 16°) Los adjudicatarios que tomen posesión de la vivienda, lo harán en calidad de simples tenedores de las mismas. Una vez concluido el sistema se realizara la transferencia de dominio, en la escribanía que el adjudicatario designe a su exclusivo costo y cargo.

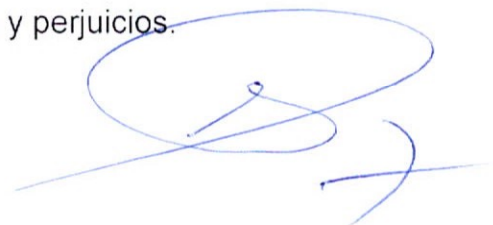
ARTICULO 17°) PROYECTO Y DIRECCIÓN TÉCNICA: Los profesionales para la Dirección Técnica de la obra serán parte del equipo de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad. La Municipalidad de General Deheza, aportara en caso de ser necesario, las maquinarias y el personal para la limpieza y compactación de terrenos.

ARTICULO 18°) DE LA COMISIÓN: El D.E.M. coordinará la creación de una Comisión de Control integrada por a) dos (2) miembros titulares y dos (2) miembros suplentes elegidos por las dos terceras partes de todos los miembros adherentes, reunidos en asamblea, b) un (1) representante del DEM, c) un (1) representante del Concejo Deliberante y d) un (1) representante del Tribunal de Cuentas. El mandato de los miembros mencionados ut supra será la de la vigencia del plan, o durante el lapso que determine el cargo que ostenta.

ARTICULO 19°): La organización contable del sistema será desempeñada por el D.E.M y el contralor será efectuado con la Comisión, de conformidad

a las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica Municipal, las normas que regulen la materia y la presente ordenanza. Se faculta al D.E.M a elaborar la planilla de recepción de aspirantes.

ARTICULO 20º) PAGO FUERA DE TÉRMINO: Las cuotas que no se abonen hasta el día 10 inclusive del mes correspondiente, a partir del día hábil siguiente sufrirán un recargo del cero coma trece por ciento (0,13 %) diario. Ante la falta de pago de dos cuotas la Comisión citara al adjudicatario moroso y facultará al D.E.M. a, excluirlo del plan y procederá a la cesión onerosa del mismo, en primer lugar al solicitante suplente que en grado corresponda y así sucesivamente. En caso de no existir suplentes que puedan acceder al plan, será cesionaria la Municipalidad de General Deheza. En caso de producirse estos últimos supuestos se le reembolsarán los importes aportados al sistema a valor nominal, previa deducción de la suma equivalente al veinticinco por ciento (25 %) de dicho importe en concepto de gastos administrativos, de gestión, etc., sin perjuicio de la iniciación de las acciones administrativas y/o judiciales que correspondieran. En caso que se hubiese adjudicado la vivienda, las cuotas que no se abonen hasta el día 10 inclusive del mes correspondiente, a partir del día siguiente sufrirán un recargo del cero coma trece por ciento (0,13 %) diario; y la falta de pago de dos cuotas, la Comisión citara al incumplidor y facultará al D.E.M. a declarar vencidas la totalidad de las cuotas restantes no abonadas y a iniciar las acciones administrativas y/o judiciales pertinentes, tendientes a reclamar la totalidad de los importes que le correspondiera abonar al adherente hasta la finalización del sistema y/o a solicitar el desalojo de la vivienda si correspondiere. En ambos supuestos, serán a cargo de los adherentes incumplidores los eventuales costos y costas judiciales que pudieren surgir a los fines del desalojo, cobro de pesos, y/o daños y perjuicios.



ARTICULO 21º) REGLAMENTOS: El D.E.M. establecerá las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema.

ARTICULO 22º) SITUACIONES NO PREVISTAS: Las situaciones no previstas en la presente, serán reguladas por las disposiciones, espíritu y principios contenidos en la Ley Orgánica Municipal y por las normas que se hayan dictado en consecuencia. El D.E.M. podrá analizar y decidir las situaciones particulares de los adherentes, con el asesoramiento que disponga.

ARTICULO 23º) Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.


PATRICIA A. MOLINA
SECRETARIA CONCEJO DELIBERANTE




GABRIEL ALEJANDRO PESCO
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE

Dada en la sala de sesiones del Concejo Deliberante de General Deheza, a los dieciocho (18) días del mes de abril del año 2016.

DECRETO "A" N°16/2016

VISTO:

Que el Concejo Deliberante de la Municipalidad de General Deheza, ha sancionado la Ordenanza N° 2795, en donde se declara de interés Municipal las Campañas contra Dengüe, Zika y Chinkugunya y la Ordenanza N° 2804 en donde se ratifica convenio por Boleto Estudiantil, con fecha 28 de marzo de 2016 y la Ordenanza N° 2805 en donde se autoriza el Círculo Cerrado del Bicentenario, con fecha 18 de abril de 2016.

Atento a ello y a las facultades que le acuerda el Art. 49° Inc. 1° de la Ley Orgánica Municipal

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE GENERAL DEHEZA

EN USO DE SUS ATRIBUCIONES

DECRETA

Art. 1°- PROMÚLGUESE Y CÚMPLASE la Ordenanza N° 2795, en donde se declara de interés Municipal las Campañas contra Dengüe, Zika y Chinkugunya y la Ordenanza N° 2804 en donde se ratifica convenio por Boleto Estudiantil, con fecha 28 de marzo de 2016 y la Ordenanza N°2805 en donde se autoriza Círculo Cerrado del Bicentenario, con fecha 18 de abril de 2016.

Art. 2°.- Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.

General Deheza, 30 de mayo, 2016


Dr. Mariano O. Derlindati
Secretario de Gobierno




Dr. Franco D. Morra
Intendente