

El Proyecto se origina en el importante interés de un gran número de familias y de jóvenes deseosos de proyectarse para un futuro y que teniendo recursos mensuales para abonar una cuota, no están en condiciones de construir su propia vivienda o no pueden acceder a medios de financiación adecuados a su situación económica.

Esta situación llevó al bloque de Concejales de Alternativa Vecinal y Autoridades Municipales a pensar en una solución habitacional. En razón de no contar el Municipio con recursos presupuestarios para tal fin, se proyectó este sistema que logra financiar con recursos genuinos la totalidad de la obra con el aporte de cada uno de los adherentes.-

PROYECTO DE ORDENANZA N°/12

Asunto: **PROGRAMA: "VIVI EN TU CASA"**

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE GENERAL DEHEZA

EN USO DE SUS ATRIBUCIONES

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA N° 2327 /12

ARTICULO 1º REGIMEN: Créase el PROGRAMA "VIVI EN TU CASA", el que funcionará con la coordinación 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 FINALIDAD: El propósito del emprendimiento será la formación de un sistema para la construcción y adjudicación de viviendas a sus adherentes, mediante la conformación desde uno y hasta cuatro grupos de adjudicatarios con lotes baldíos propios.-

ARTICULO 3º ALCANCE: El sistema abarcará la adjudicación y construcción de viviendas con proyecto tipo.-

ARTICULO 4º 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. a ejecutar las decisiones operativas que adopte la comisión.

ARTICULO 5º PRECIO: El precio total de la vivienda, estará formado por la suma de los costos de los materiales, de la mano de obra, honorarios profesionales 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 6º RECURSOS: Los recursos se integrarán por los aportes de sus adherentes, en 48 o 60 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 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.-

ARTICULO 7º CONSTRUCCION: La edificación de las viviendas con proyecto tipo (art. 3) se efectuará de acuerdo a las especificaciones técnicas expresadas en el Anexo II que se adjunta formando parte integrante del presente.

ARTICULO 8º REQUISITOS DE ADMISION - INMUEBLE: El DEM receptara las solicitudes de ingreso al sistema cuyos requisitos son: a) Ser mayor de edad o emancipado; b) Tener domicilio real o ser propietario de un inmueble baldío, 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 del inmueble baldio (terreno) que se destina este sistema. En el caso de poseer boleto privado de compraventa el DEM quedará facultado a resolver la admisión fundado en la situación particular de los solicitante; e) No ser adjudicatario de planes de viviendas oficiales o privadas vigentes. 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 suplente. El adjudicatario que finalizado el sistema, 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.-

ARTICULO 9º CUOTAS: El adherente deberá abonar: a) una cuota de inscripción y b) cuotas de amortización: 48 o 60 cuotas sucesivas y cuyo monto será establecido por el DEM y que ingresarán a una cuenta bancaria específica del plan. Las cuotas correspondientes a cada mes deberán ser abonadas donde el D.E.M. establezca. Los pagos deberán ser efectuados del 1º al 10 de cada mes.-

ARTICULO 10º CANCELACION TOTAL: El adjudicatario de la vivienda podrá, cancelar por adelantado el cuarenta por ciento (40%) del precio total de la vivienda, a valor nominal a la fecha del efectivo pago y a cuenta. El sesenta por ciento (60%) restante en 48 o 60 cuotas mensuales y consecutivas cuyo valor se determinara teniendo en cuenta la entrega realizada y el valor de la vivienda y estará sujeto a los incrementos establecidos en el art. 6º conforme la variación de costos hasta la finalización del sistema. Todas las sumas indicadas en este artículo ingresaran como recursos del sistema.

ARTICULO 11º Está prohibido locar o sublocar la vivienda y/o cualesquiera 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 DEM, 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 clausura facultara al DEM a excluir al incumplidor del plan con las sanciones establecidas en el artículo 19º.-

ARTICULO 12º GARANTIA: La Municipalidad en cada caso, y a los efectos de garantizar la operatoria del sistema, implementara respecto de los terrenos que se aporten, cualesquiera de 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. 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 13º Para la implementación del sistema se requiere un mínimo de veinticuatro (24) adherentes. El DEM quedara facultado a realizar o no el plan cuando las circunstancias así los justifiquen. En caso fortuito o de fuerza mayor, el DEM podrá con la conformidad de los adherentes, suspender el cobro de las cuotas y la ejecución de la obra, pudiendo renegociar la entrega y el pago de las mismas.

ARTICULO 14º ADJUDICACION: La adjudicación de cada grupo de vivienda se efectuará por sorteos entre los adherentes que se encuentren en una misma categoría, basadas estas, en criterios de selección fijados a tal efecto por el DEM. Los sorteos se realizarán en las fechas que determine el Departamento Ejecutivo, supeditadas estas a la existencia de recursos suficientes equivalentes al costo de la o las unidades a construir. Las adjudicaciones se realizarán de la siguiente forma:

1. Sorteo: Los sorteos públicos se efectuará entre todos aquellos adherentes que se encuentren en una misma categoría. En caso de verificarse falseamiento y/u omisiones en el cumplimiento de los requisitos por parte del adjudicatario, el Poder Ejecutivo podrá, con posterioridad a la adjudicación, dejar sin efecto en cualquier instancia la misma y/o aplicar una 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 15° Los adjudicatarios que tomen posesión de la vivienda, lo harán en calidad de simples tenedores de las mismas, mediante contrato de leasing, cuyo modelo consta en el anexo III. 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 16° PROYECTO Y DIRECCION TECNICA: Los profesionales para la Dirección Técnica de la obra serán contratados y abonados por los adherentes. Se pactara el arancel que se abone a tal efecto y la forma de su pago, que contemplará la totalidad de las tareas correspondientes y las legalizaciones, gastos y depósitos por registración de plano. La Municipalidad de General Deheza, aportara en caso de ser necesario, las maquinarias y el personal para la limpieza, compactación y nivelación de terrenos.-

ARTICULO 17° DE LA COMISION: El DEM coordinara la creación de una Comisión administradora y controladora integrada por cuatro (4) miembros titulares y cuatro (4) miembros suplentes elegidos por las dos terceras partes de todos los miembros adherentes, reunidos en asamblea, un (1) representante del DEM cuyo mandato de ambos será la de la vigencia del plan y los beneficiarios a los que se les haga la vivienda por el tiempo que dure la construcción y cuyas facultades serán entre otras la de determinar a quién comprar los materiales establecidos en el anexo II, y elegir la mano de obra a utilizar, solicitar presupuestos, evaluarlos, sugerir al DEM la compra y contratación de los mismos, y controlar el correcto funcionamiento del sistema.

ARTICULO 18°: La organización contable del sistema será desempeñada por el DEM 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 DEM a elaborar como anexo I del presente, planilla de recepción de aspirantes, calificación por puntajes, confirmación de categorías de adjudicatarios y régimen de suplentes.

ARTICULO 19° PAGO FUERA DE TERMINO: 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 tres por ciento (0,3 %) diario. Ante la falta de pago de

dos cuotas la Comisión citara al adjudicatario moroso y facultara al DEM 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 comas tres por ciento (0,3 %) diario; y la falta de pago de dos cuotas, la Comisión citara al incumplidor y facultará al DEM 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.

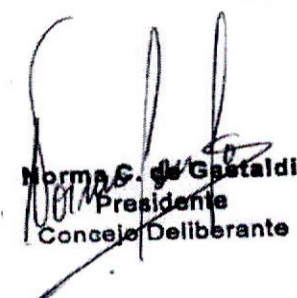
ARTICULO 20º REGLAMENTOS: El D.E.M. establecerá las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema.-

ARTICULO 21º 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 22º Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.-



PATRICIA A. MOLINA
SECRETARIA CONCEJO DELIBERANTE



Norma C. de Gastaldi
Presidente
Concejo Deliberante

Dada en la sala de sesiones del Concejo Deliberante de General Deheza, a los 07 días del mes de junio del año 2012.-