

VISTO:

La constante preocupación de la Municipalidad de General Deheza para ofrecer alternativas que satisfagan la creciente demanda de construcción de viviendas. Que existen fragmentos sociales que sistemáticamente son excluidos o marginados de los planes tradicionales emergentes de los gobiernos provinciales, nacionales y de instituciones bancarias, y

CONSIDERANDO:

Que para salvar los efectos negativos de la carencia de viviendas a determinados sectores o fragmentos vulnerables de la sociedad, el Gobierno Municipal debe propender a aportar las soluciones por los distintos medios disponibles a su alcance.

Se propone un proyecto de ordenanza como alternativa válida y herramienta eficaz al momento de acercar una solución habitacional a un sector de la sociedad conformada por personas solas que han transitado gran parte de su vida adulta; entendiendo que es un segmento de la población cuya capacidad de ahorro permite realizar una entrega inicial de suscripción y abonar cuotas mensuales similares a las alternativas ofrecidas en los programas de Círculos Cerrados en vigencia.

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE GENERAL DEHEZA
EN USO DE SUS ATRIBUCIONES
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 1407/2006.**

De los compromisos Municipales:

Art. 1° Autorízase al D.E.M. a construir viviendas de un solo ambiente (tipo loft) por administración municipal, en lotes provistos por la Municipalidad de General Deheza, mediante un programa denominado "Círculo Cerrado. Solos 2006".

Art. 2° Los recursos para el financiamiento del programa serán provenientes de los propios adjudicatarios, quienes se conformarán en un grupo de 12 como mínimo y 26 como máximo.

Art. 3° La Municipalidad de General Deheza a través de la Secretaría de Promoción Comunitaria, receptorá las solicitudes de ingreso al programa y realizará las adjudicaciones mediante un sistema de solicitud de admisión. Los requisitos de admisión del programa son los siguientes:

- a) Ser soltero o soltera con hasta 1 hijo, ni viudo, ni divorciado ni estar en concubinato
- b) Tener una edad mínima de 37 años y no mayor a los 52 años, cumplidos en el transcurso del año 2006.
- c) Tener un tiempo de residencia en la localidad de 7 o más años, acreditado con DNI y toda otra documentación que le exigiera el personal encargado de recibir la documentación.
- d) Ingreso personal no menor a Pesos Novecientos (\$ 900,00). Empleados con recibo de sueldo y una antigüedad de un año. Autónomos con un año de antigüedad de inscriptos como monotributistas.
- e) No ser titular, propietario o condómino de ninguna propiedad inmueble.
- f) No ser ni haber sido adjudicatarios de planes de viviendas oficiales.
- g) El Concejo Deliberante tendrá la facultad de informar al Departamento Ejecutivo Municipal , sobre el verdadero alcance del presente artículo. Como así también lo de resolver aquellos casos excepcionales o puntuales que puedan presentarse.

Art. 4º La Municipalidad de General Deheza garantizará a los adjudicatarios la ejecución en tiempo y forma de las viviendas, considerando situaciones de demora por causa de fuerza mayor.

Art. 5º La Municipalidad de General Deheza tendrá a su cargo, la compra de materiales y la contratación de la mano de obra para la ejecución de las viviendas.

Art. 6º La Municipalidad de General Deheza aportará en caso de ser necesario, las maquinarias y el personal para la limpieza, compactación y nivelación de los terrenos.

De las Obligaciones de los Adjudicatarios:

Art. 7º Podrán acceder al programa, todos los habitantes de General Deheza, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 3º de la presente Ordenanza. Se exigirá a los adjudicatarios , las garantías necesarias que permitan asegurar la continuidad en el aporte de cuotas y la permanencia del Programa, bajo sanción de quedar desafectado.

Art. 8º Los adjudicatarios que tomen posesión de las viviendas, lo harán en calidad de tenedores precarios de las mismas, mediante un Contrato de Locación (leasing), cuyo modelo consta en el Anexo II. Una vez concluido el pago total de la vivienda, del terreno y demás obligaciones contraídas, se realizará la entrega definitiva de la titularidad de la misma, mediante escrituración, cuyo costo será por cuenta y cargo del adjudicatario.

Art. 9º Todo adjudicatario del programa que adeude mas de tres (3) cuotas en el pago de la vivienda o del terreno, quedará automáticamente fuera del programa, esté en posesión de la vivienda o no.

Art. 10º En caso de que el adjudicatario quede fuera del programa por falta de cumplimiento al plan de cuotas (Artículo 9º) o renuncie voluntariamente al presente programa, la Municipalidad devolverá el capital aportado por el adjudicatario, sin ningún tipo de interés o actualización alguna, y al momento en que consiga un reemplazante que cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo 3º de la presente Ordenanza y que además pueda hacer frente a la devolución de lo aportado por el adjudicatario renunciante.

Del Proyecto:

Art. 11º La Municipalidad de General Deheza aportará sin cargo para los adjudicatarios, el proyecto para la construcción de las viviendas que consta en el Anexo III y el plano de instalación interna de gas natural. Los adjudicatarios se comprometen a aceptar sin ningún tipo de condicionamientos ni modificaciones, el proyecto original. Las eventuales terminaciones, modificaciones, refacciones y/o ampliaciones podrán ser realizadas por los adjudicatarios, con posterioridad a la toma de posesión de las viviendas.

Art. 12º La Municipalidad de General Deheza eximirá a los adjudicatarios del pago de la tasa a las construcciones privadas.

De los Plazos:

Art. 13º El cronograma de entrega de las viviendas del programa, se distribuirá en los 48 meses de plazo de amortización adoptado, con entregas por duplas conforme a la cantidad definitiva de adjudicatarios.

Del Precio y la Forma de Pago:

Precio y Forma de pago del Terreno

Art. 14º Se establece un precio de Pesos Cinco Mil (\$ 5000,-), con las siguientes formas de pago:

- | | | |
|----|---------------------------------------|------------|
| a) | *De contado | \$ 5.000,- |
| | *En seis cuotas iguales de | \$ 835,- |
| | *En doce cuotas iguales de | \$ 420,- |
| | *En veinticuatro cuotas iguales de | \$ 250.- |
| | *En treinta y seis cuotas iguales de | \$ 175.- |
| | *En cuarenta y ocho cuotas iguales de | \$ 138.- |

En los casos de opciones por cuotas, las mismas serán de igual valor, mensuales y consecutivas.

- b) Los adjudicatarios podrán también optar por pagar el terreno al finalizar el plan de cuotas de la vivienda. El precio del terreno de contado (\$ 5.000,-) se convertirá en dólares estadounidenses al valor de cotización tipo vendedor del día anterior a la firma del Contrato de Adhesión al Programa de Vivienda. Al finalizar el pago de las

cuotas correspondientes a la vivienda, el adjudicatario deberá cancelar el valor del terreno estipulado en el Contrato de Adhesión al Programa de Vivienda, de contado o en hasta dieciocho cuotas mensuales consecutivas con un interés mensual directo del 1 % (uno por ciento).

Precio y Forma de pago de la Vivienda

Art. 15° El precio total de la vivienda (considerada adosada), resulta de la suma de los costos de los materiales y de la mano de obra, más un porcentaje de concepto de imprevistos. En el Anexo IV se detallan:

- a) Memoria Descriptiva de la Vivienda,
- b) Pliego de Especificaciones Técnicas,
- c) Cómputo Métrico, y
- d) Presupuesto General que determina el precio original de la Vivienda.

Art. 16° El costo de construcción de la vivienda se deberá cotejar anualmente con el precio original establecido en la presente Ordenanza, con el objeto de fijar las tasas anuales de reajuste del valor de la cuota original, para evitar la falta de financiamiento genuino y garantizar la continuidad de la obra. El índice de reajuste resultará de comparar el costo real (materiales, mano de obra e imprevistos) de la vivienda para cada año determinado en el plazo de ejecución del Programa, con el precio original de la vivienda.

Art. 17° La forma de pago de la vivienda contempla una entrega inicial de Seis Mil Pesos (\$ 6.000,00) y cuarenta y ocho (48) cuotas mensuales y consecutivas de Trescientos Cincuenta Pesos (\$ 340,00), las que serán reajustadas anualmente, conforme a la variación de costos de los rubros que componen la obra, según lo establecido en el Artículo 16° de la presente Ordenanza.

Art. 18° Todo adjudicatario que quiera adelantar pago de cuotas de vivienda, les serán computadas desde la última cuota, en numeración decreciente, y como pagos a cuenta, por lo que oportunamente deberán abonar los reajustes anuales, conforme a la variación de costos de los rubros que componen la obra.

Art. 19° Las sumas abonadas por el adjudicatario en concepto de entrega inicial y cuotas, serán a cuenta del valor total de la mano de obra, materiales, imprevistos y todo otro aporte que realice la Municipalidad de General Deheza.

Art. 20° Después de transcurridos 24 meses de iniciado el Programa, la totalidad de los adjudicatarios podrán gestionar créditos hipotecarios en entidades bancarias u otras instituciones, para la cancelación anticipada de los montos de las cuotas, reajustes y/o cuotas de terreno, adeudadas vencidas o no vencidas; en cuyo caso la Municipalidad estará obligada a finalizar y entregar en forma anticipada todas las viviendas que falten de construir.

De la Gestión, Ejecución y Control:

Art. 21° Los ingresos y egresos que se generen por la construcción de estas viviendas, se imputarán a la cuenta de INGRESOS: "Aporte Adjudicatarios Programa Circulo

Cerrado. Solos 2006+, Anexo XX, Inciso X, Item X, Rubro X, Sub Rubro X ; y la cuenta de EGRESOS: "Obra Viviendas Programa Circulo Cerrado. Solos 2006", Anexo XX, Inciso X, Partida Principal X, Item X, Sub ítem X, Partida X.

Art. 22º El control de la gestión y seguimiento del Programa de viviendas propuesto será realizado por el D.E.M., o quienes éste determine.

Art. 23º Toda situación no prevista en forma expresa en la presente Ordenanza, será resuelta por el D.E.M., encargado de la gestión y administración del Programa.

Art.26º.- El sistema de adjudicación se determinará con una nueva Ordenanza a dictarse para tal fin.

Art.27º.- Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.


PATRICIA MOLINA DE GONZALEZ
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE




Germán Raúl Recosta
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE

Dada en la sala de sesiones del Concejo Deliberante de General Deheza, a los 27 días del mes de Abril de 2006.

Son parte de la Presente Ordenanza

Anexo I.

Recepción de aspirantes.

Anexo II.

Modelo de Contrato de Locación (leasing).

Anexo III.

Proyecto de la vivienda.

Anexo IV.

Memoria Descriptiva, Pliego de Especificaciones Técnicas, Cómputo Métrico y Presupuesto General Original de la Vivienda.

MUNICIPALIDAD DE GENERAL DEHEZA
- Departamento Ejecutivo Municipal -

DECRETO: N° 15/06 "A"

VISTO:

Que el Concejo Deliberante de la Municipalidad de General Deheza, ha sancionado la Ordenanza N° 1407/06 de fecha 27 de abril de 2006,

Atento a ello y a las facultades que le acuerda el Art. 49° Inc. 1°, de la Ley Orgánica Municipal N° 8102,

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE GENERAL DEHEZA EN USO DE ATRIBUCIONES

DECRETA:

ART. 1°. – PROMULGASE y CUMPLASE la Ordenanza N° 1407/06 de fecha 27 de abril de 2006.

ART. 2°.– Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.

General Deheza, 02 de mayo de 2006.


ELVIO LÓPEZ
Secretario de Gobierno




REINALDO JOSÉ LIZIO
INTENDENTE MUNICIPAL