

VISTO: Que el constante progreso y crecimiento demográfico de nuestra localidad, motiva una demanda de construcción de viviendas que no se corresponden con la oferta de posibilidades emergentes de los gobiernos provinciales, nacionales y de instituciones bancarias, y

CONSIDERANDO: Que para paliar los efectos negativos que la falta de viviendas genera en las familias de nuestra comunidad, el Gobierno Municipal debe propender a aportar las soluciones a esta problemática por los distintos medios disponibles a su alcance. El Sistema de Círculos Cerrados de Adjudicatarios, para la Construcción de Viviendas, ya implementado con éxito en los periodos 1994-1998 y 2000-2004; y que se propone nuevamente en este proyecto de ordenanza, es una alternativa válida y una herramienta eficaz al momento de acercar soluciones habitacionales para 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 planes oficiales del Gobierno Provincial o de entidades Bancarias.

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE GENERAL DEHEZA
EN USO DE SUS ATRIBUCIONES
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 1119/2004.**

De los compromisos Municipales:

Art.1º.- Autorízase al D.E.M. a **construir viviendas por administración, con recursos provenientes de los propios adjudicatarios**, mediante la conformación desde uno y hasta cuatro grupos, de veinticuatro adjudicatarios, **con lotes propios o provistos por la Municipalidad de General Deheza**, denominados **"Programa Circulo Cerrado 2004. Grupo 1, 2, 3 o 4"**, respectivamente.

Art.2º.- La Municipalidad de General Deheza a través de la Secretaría de Promoción Comunitaria, receptará las solicitudes de ingreso al programa y realizará las adjudicaciones mediante un sistema de solicitud de admisión, selección y calificación por puntajes según lo previsto en el Anexo I. Los requisitos de admisión del programa son los siguientes:

- a) **Ser mayor de edad o estar emancipado.**
- b) **Tener un tiempo de residencia en la localidad de 5 o más años.**
- c) **Ingreso del grupo familiar no menor a Pesos Mil cien (\$ 1.100,-)**
- d) **No ser titular de ningún tipo de inmueble** (Con excepción del lote al que destina la construcción de la vivienda, si lo dispusiera).
- e) **No ser adjudicatarios de planes de viviendas oficiales o de particulares.**

- f) **Se podrá exigir a los adjudicatarios, las garantías necesarias que permitan asegurar la continuidad en el aporte de cuotas y la permanencia del Programa.**
- g) **Los propietarios originales de lotes adquiridos en el "Programa Lote Propio 2001", serán considerados con un puntaje extra, conforme lo establece el espíritu de la Ordenanza 929/2001.**

Art.3°.- La Municipalidad de General Deheza garantizará a los adjudicatarios la ejecución en tiempo y forma de las viviendas.

Art.4°.- 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.5°.- 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.

Art.6°.- La Municipalidad de General Deheza reservará un cupo por cada grupo que se conforme, para adjudicatarios que cumplan con los requisitos de admisión y cuya actividad laboral se realice en empresas con asentamiento efectivo en el Parque Industrial de General Deheza "Adrián Pascual Urquía".

De las Obligaciones de los Adjudicatarios:

Art.7°.- Podrán acceder al programa, todos los habitantes de General Deheza, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 2° de la presente Ordenanza.

Art.8°.- Los adjudicatarios que posean terrenos propios para construir sus viviendas, deberán ceder los terrenos a nombre de la Municipalidad de General Deheza, mediante escrituración por cuenta y cargo de los adjudicatarios, sin excepción. La escrituración a nombre de la Municipalidad deberá hacerse como una donación con cargo, en que la Municipalidad se compromete a construir en dicho terreno una vivienda con las características establecidas en la presente Ordenanza y una vez cancelado por el adjudicatario todas las cuotas y reajustes, como así también contribuciones por mejoras y demás obligaciones dinerarias, que surgieran durante el plazo de ejecución del Programa de vivienda, el adjudicatario podrá volver a escriturar a su nombre.

Art.9°.- 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 costos será por cuenta y cargo del adjudicatario.**

Art.10°.- 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.11°.- En caso de que el adjudicatario quede fuera del programa por falta de cumplimiento en el plan de cuotas (Art.10°) o renuncie voluntariamente al presente programa, la **Municipalidad devolverá el capital aportado por el adjudicatario, sin ningún tipo de interés o actualización alguna, y en el momento en que consiga un reemplazante que cumpla con los requisitos establecidos en el Art. 2° de la presente Ordenanza y que además pueda hacer frente a la devolución de lo aportado por el adjudicatario renunciante.**

Del Proyecto:

Art.12°.- 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. **Los adjudicatarios se comprometen a aceptar sin ningún tipo de condicionamientos ni modificaciones, el proyecto original. Las eventuales modificaciones y/o ampliaciones podrán ser realizadas por los adjudicatarios, con posterioridad a la toma de posesión de las viviendas.**

Art.13°.- La Municipalidad de General Deheza eximirá a los adjudicatarios del pago de la tasa a las construcciones privadas.

De los Plazos:

Art.14°.- Se establecen como plazos de entrega para el programa, un par de viviendas por grupo cada cuatro meses, considerando que el primer par de viviendas de cada grupo se entregará a los seis meses de iniciado el programa; **por lo que el plazo total del programa será de cincuenta meses corridos.**

Del Precio y la Forma de Pago:

Precio y Forma de pago del Terreno

Art.15°.- Para los casos en que la Municipalidad de General Deheza provea el terreno, se establece un **precio de Pesos Cuatro Mil (\$ 4000,-)**, con las siguientes formas de pago:

- a) *De **contado \$ 4000,-**
 - *En **seis cuotas** iguales de **\$ 700,-**
 - *En **doce cuotas** iguales de **\$ 360,-**
 - *En **dieciocho cuotas** iguales de **\$ 250,-**
 - *En **veinticuatro cuotas** iguales de **\$ 200,-**
 - *En **treinta y seis cuotas** iguales de **\$ 140,-**
 - *En **cuarenta y ocho cuotas** iguales de **\$ 110,-**
 - *En **sesenta cuotas** iguales de **\$ 95,-**

En todos 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 (\$ 4.000,-) 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.16°.- El precio total de la vivienda (considerada adosada), excluyendo cámara séptica y pozo absorbente, **estará dado por 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 detalla: *Memoria Descriptiva de la Vivienda, *Pliego de Especificaciones Técnicas, *Cómputo Métrico y *El Presupuesto General que determina el precio original de la Vivienda.

Art.17°.- El costo de construcción de la vivienda se deberá cotejar anualmente con el precio 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 y mano de obra- de la vivienda para cada año determinado en el plazo de ejecución del Programa, con el precio original de la vivienda.

Art.18°.- La forma de pago de la vivienda contempla una entrega inicial de Cinco Mil Pesos (\$ 5000,-) y sesenta y seis (66) cuotas mensuales y consecutivas de Trescientos Cincuenta Pesos (\$ 350,-), las que serán reajustadas anualmente, conforme a la variación de costos de los rubros que componen la obra, según lo establecido en el Art.17° de la presente Ordenanza.

Art.19°.- El precio de la pared medianera de viviendas no adosadas, será incorporado al valor de las cuotas de la vivienda, cuando y en las proporciones que corresponda.

Art.20°.- 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.21°.- 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 y todo otro aporte que realice la Municipalidad de General Deheza.

Art.22°.- Después de transcurridos treinta y seis meses de iniciado el Programa de Viviendas, y en caso de que la situación económica financiera del país lo permita, el Departamento Ejecutivo Municipal, previa autorización del Concejo Deliberante, podrá gestionar créditos a entidades bancarias u otras instituciones, a los efectos de que las mismas les otorguen créditos hipotecarios a los adjudicatarios del Plan, para que cancelen por anticipado los montos de cuotas de viviendas, reajustes y/o cuotas de terreno, adeudadas vencidas o no vencidas. La Municipalidad estará obligada a finalizar y entregar

en forma anticipada todas las viviendas que falten de construir y que sean canceladas anticipadamente. Si la entidad bancaria o institución con la que se pudiera llegar al acuerdo crediticio, rechazara a algún adjudicatario por no reunir los requisitos exigidos por la entidad o institución, el adjudicatario deberá seguir abonando las cuotas a la Municipalidad en un todo de acuerdo a lo establecido en el Art. 18° de la presente Ordenanza.

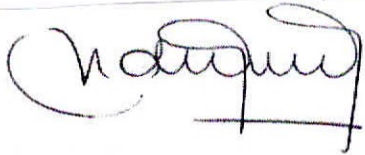
De la Gestión, Ejecución y Control:

Art.23°.- 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 2004"**, Anexo II, Inciso 2, Item I, Rubro 8, Sub Rubro 2 ; y la cuenta de EGRESOS: **"Obra Viviendas Programa Circulo Cerrado 2004"**, Anexo II, Inciso 1, Partida Principal VIII, Item 1, Sub ítem 2, Partida XIV.

Art.24°.- El control de la gestión y seguimiento del Programa de viviendas propuesto será realizado por el D.E.M., o quienes éste determine; y podrán participar hasta dos representantes por cada grupo que se constituya.

Art.25°.- 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.26°.- Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese



Secretaria del Concejo Deliberante



Norma C. de Gastaldi
Presidente
Concejo Deliberante

Presidente del Concejo Del

Dada en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de General Deheza, a los 15 días del mes de Abril de 2004.

Son parte de la Presente Ordenanza

Anexo I.

Recepción de aspirantes y calificación. Planilla de evaluación de los 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 de la Vivienda.