VISTO:

La necesidad de generar distintas alternativas y opciones que den repuesta concreta al déficit habitacional y problemática del acceso a la vivienda que aquejan desde hace tiempo al partido de General Villegas; y

CONSIDERANDO:

Que es necesario generar recursos genuinos mediante un sistema que permitirá dar respuesta a la necesidad de la vivienda propia.

Que un sector de la población se encuentra afrontando alquileres con cuyo valor bien podrían abonar una cuota de su vivienda propia.

Que desde el Gobierno Municipal, es necesario impulsar un proyecto de construcción de viviendas, por el sistema de círculo cerrado a fin de resolver el problema habitacional.

Que el Municipio posee la capacidad técnica y operativa para encarar este tipo de emprendimientos.

Que resulta necesario elevarlo al Honorable Concejo Deliberante en razón de las facultades conferidas por la Ley Orgánica para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE GENERAL VILLEGAS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE SON PROPIAS, ACUERDA Y SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA Nº 5916

OBJETIVO

ARTÍCULO 1º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a construir por administración, licitación y/o concurso, conjuntos habitacionales por el sistema previsto en esta ordenanza.

DE LAS VIVIENDAS

ARTÍCULO 2º: La Secretaría de Obras y Servicios Públicos tendrá a su cargo el diseño y cómputo de los materiales necesarios para cada complejo habitacional que se lleve adelante. Las unidades habitacionales podrán estar preparadas para una futura ampliación cuyas características serán definidas por la secretaría.

ARTÍCULO 3º: El sistema será del tipo Círculo Cerrado y estará integrado por un número de aspirantes titulares igual al número de casas a construir.

DEL VALOR DE LA VIVIENDA Y DETERMINACION DE CUOTAS

ARTÍCULO 4º: El valor de la vivienda será determinado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos e incluirá el costo del terreno, las obras de infraestructura, la construcción propiamente dicha, los intereses del empréstito que el Municipio pudiera contraer con este objetivo y los gastos administrativos. Dicho valor se dividirá por ochenta y cuatro (84) que será el número de cuotas a abonar por el interesado.

Queda expresamente aclarado que el Departamento Ejecutivo puede modificar el número de cuotas si lo considera conveniente o se diera una situación como la prevista en el artículo 12º de esta norma.

DEL SISTEMA DE INGRESO

ARTÍCULO 5º: La Municipalidad una vez determinado el precio final de la vivienda, valor de cuotas, sistema de su actualización y plazo de amortización, lo publicitará junto con las características de la vivienda y su ubicación.

Cumplido este requisito, el Departamento Ejecutivo fijará la fecha del acto de licitación para el ingreso al círculo cerrado, que se regirá por el siguiente mecanismo: la oferta se realizará en base a un número de cuotas con valor determinado, que el proponente está dispuesto a pagar por adelantado, en la forma y con los requisitos legales que el Departamento Ejecutivo determine en la reglamentación de esta ordenanza.

Los interesados ingresarán al círculo cerrado en un orden que tendrá relación directa con el valor de su oferta; será así primero, el que mayor cantidad de cuotas ofrezca adelantar en ese acto. Será segundo, el que en orden decreciente haga la segunda mejor propuesta y así sucesivamente hasta cubrir los lugares que correspondan a otras tantas viviendas.

En caso de empate entre dos oferentes que ocupen el último lugar, el Departamento Ejecutivo los invitará a mejorar la oferta en sobre cerrado. De producirse un nuevo empate, la situación se resolverá mediante un sorteo.

De lo acontecido en la licitación se dejará constancia en acta.

ANALISIS DE LAS OFERTAS

ARTÍCULO 6º: La Municipalidad se tomará quince (15) días corridos como máximo para analizar las ofertas y controlar el encuadramiento de las mismas dentro de lo prescripto por esta ordenanza.

Una vez realizado el estudio, el Departamento Ejecutivo comunicará a los interesados que se presentaron a la licitación, como ha quedado constituida la lista de integrantes del círculo cerrado.

Si alguna oferta fuera rechazada por razones de encuadramiento dentro de esta norma y su decreto reglamentario, se informará al oferente.

DE LA EFECTIVIZACION DE LA OFERTA

ARTÍCULO 7º: Cumplidos los requisitos exigidos por esta ordenanza, se notificará a los favorecidos de la fecha, lugar y forma en que deberán pagar su oferta. El pago de las cuotas anticipadas será el único que hará el oferente antes de la entrega de la vivienda.

DE LA DOCUMENTACION DEL INGRESO

ARTÍCULO 8º: En el mismo acto en que se efectiviza el pago dispuesto en el artículo 6º, entre la Municipalidad y el oferente se firmará un contrato que como mínimo contendrá: características de la vivienda, ubicación, valor final, número de cuotas, plan de amortización, plazo de iniciación, finalización de obra y además de todo otro dato que el Departamento Ejecutivo considere conveniente a estos fines.

DE LAS POSIBILIDADES DE RETIRARSE DEL CIRCULO

ARTÍCULO 9º: Si algún integrante decide retirarse del círculo por cualquier razón, que no sea por mora, se procederá de la siguiente forma: el interesado lo comunicará a la Municipalidad que evaluará la petición y podrá devolver el dinero al renunciante. En ese caso, el Departamento Ejecutivo llamará a licitación para adjudicar la vivienda respetando los mecanismos previstos por esta ordenanza.

Del valor obtenido como pago contado por el oferente, se deducirá hasta un diez por ciento (10%) de gastos administrativos, quedando el resto para ser reintegrado al ex-titular que se retira del Círculo. En caso de que lo ofertado en la licitación sea superior a lo pagado por el titular anterior hasta el momento de su retiro, el Departamento Ejecutivo devolverá lo pagado menos gastos, ingresando el resto a la cuenta correspondiente.

En caso de que lo aportado por el aspirante no alcance a cubrir lo pagado por el que se retira, el Departamento Ejecutivo queda facultado a devolver en cuotas mensuales y consecutivas, hasta cubrir el total pagado por el anterior titular, siempre deduciendo en cada pago el diez por ciento (10%) de gastos administrativos.

DE LA CONSTRUCCION - MECANISMO DE ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

ARTÍCULO 10º: La Municipalidad podrá ejecutar la obra de acuerdo al plan que los recursos económicos y técnicos le permitan. Una vez finalizada la primera vivienda le será entregada al que mayor oferta hubiera realizado en la licitación que impone el artículo 5º de esta norma. A partir de la entrega efectiva de la vivienda el titular comenzará con el pago de las cuotas restantes.

De modo similar se procederá con las restantes unidades, respetando como elemento determinante el valor de la oferta en la licitación en orden decreciente.

DE LOS RECURSOS

ARTÍCULO 11º: Créase el Fondo para Construcción de Viviendas por Círculo Cerrado, al que ingresarán los pagos que realicen los beneficiarios en una cuenta presupuestaria especial creada al efecto. Con este mismo objetivo el Departamento Ejecutivo podrá gestionar empréstitos que también deberán destinarse a este fondo.

DE LAS CUOTAS - SU ACTUALIZACION

ARTÍCULO 12º: El valor de las cuotas, que se determinará por el mecanismo que dispone el artículo 4º se actualizará según el costo de la Construcción Nivel General que suministre el INDEC.

DE LA FALTA DE PAGO DE LAS CUOTAS

ARTÍCULO 13º: Entrará en mora aquel beneficiario que incumpla el pago en término de las cuotas convenidas. Esta situación estará penalizada con un recargo de "intereses por mora", que será el mismo que utiliza el Banco Provincia de Buenos Aires para sus préstamos.

El beneficiario que deje de abonar tres (3) cuotas consecutivas y/o alternadas, perderá el derecho de permanecer en el Círculo y la vivienda será desadjudicada

en un plazo no mayor de treinta (30) días de operado el vencimiento de la última cuota impaga de pleno derecho y sin intimación previa por la Municipalidad.

Quien quede en esta situación perderá el total de lo abonado hasta la fecha, quedando la suma como indemnización a la Municipalidad por la utilización del bien desde la toma de posesión hasta la fecha de producida la mora.

El Departamento Ejecutivo queda facultado para desadjudicar las viviendas en los casos estipulados en el presente artículo. Asimismo a atender y resolver los casos que por fuerza mayor plantee un beneficiario, flexibilizando el criterio si la gravedad del mismo lo justificara.

DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS POR MORA DEL TITULAR

ARTÍCULO 14º: El Departamento Ejecutivo una vez desadjudicada una vivienda, llamará a una nueva licitación en los términos del artículo 5º de la presente ordenanza.

DE LOS REQUISITOS A CUMPLIR POR LOS ASPIRANTES

ARTÍCULO 15º: Los aspirantes deberán presentar la documentación detallada en los siguientes incisos:

a) Declaración Jurada de no poseer otro inmueble.

b) Declaración Jurada de destinar a la vivienda con carácter de única, familiar y de ocupación permanente.

c) Compromiso de no ceder en uso, comodato, locación, vender y/o modificar el destino de la vivienda, ya sea de forma gratuita u onerosa por el lapso de 10 años contados a partir de su entrega.

d) Declaración Jurada del ingreso mensual del grupo familiar, a los efectos de evaluar su capacidad de pago.

e) Certificación que acredite un domicilio no menor de cuatro (4) años en el Partido de General Villegas.

f) Acta compromiso donde el beneficiario manifieste conocer fehacientemente las condiciones, derechos y obligaciones, que dispone esta ordenanza.

g) El beneficiario que renuncie a la vivienda o sea objeto de rescisión de contrato por cualquiera de los motivos que prevé esta ordenanza, no podrá inscribirse en ningún plan de viviendas que promocione la Municipalidad por su iniciativa o por convenios con institutos oficiales, por el término de 5 años.

h) En el término comprendido desde la ocupación de la vivienda y hasta que la misma sea cancelada, el beneficiario autorizará sin intimación previa, cualquier inspección que la Municipalidad disponga a los efectos de verificar el cumplimiento de la presente ordenanza.

El incumplimiento de estas condiciones será motivo de rescisión de contrato con las penalidades para el titular que impone el artículo 13º (de la falta de pago).

COMISIÓN DE AUDITORIA

ARTÍCULO 16º: Créase una Comisión de Auditoria integrada por un número no menor de tres vecinos beneficiarios del sistema de Círculo Cerrado y tres profesionales del área municipal interviniente.

En el mismo acto administrativo en que se constituya la lista de beneficiarios de viviendas, el Poder Ejecutivo deberá convocar a los vecinos interesados y designar a los profesionales intervinientes.

ARTÍCULO 17º: La Comisión de Auditoria tendrá capacidad para realizar inspecciones frecuentes y evaluar los avances de obra.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 18º: Las características constructivas y la calidad de materiales, sean muros, techos, cielorrasos, aberturas, revestimientos, pisos, serán uniformes y el beneficiario no podrá solicitar cambios o excepciones durante el proceso de construcción.

ARTÍCULO 19º: La escrituración de la propiedad podrá realizarse una vez entregada la vivienda, sea cuando el titular abone el valor total de la vivienda o mediante la constitución del derecho real de hipoteca por el saldo deudor a favor del Municipio.

Las escrituras podrán ser tramitadas a través de escribanos particulares con cargo total al beneficiario o ante la Escribanía General de Gobierno, en el marco de la Ley 10830 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 20º: El titular no podrá efectuar ampliaciones o reformas a la vivienda sin la autorización expresa y por resolución del Secretario de Obras y Servicios Públicos. Autorizadas que fueran las reformas o ampliaciones estarán sujetas a las normas y pago de tasas o aranceles que son comunes a las obras privadas.

ARTÍCULO 21º: En caso de desadjudicación prevista en el artículo 14º, o retiro del plan determinado por el artículo 9º, el titular no tendrá derecho a reclamo alguno al Municipio por reformas que se hayan realizado con autorización municipal. En caso que un titular se retire en las circunstancias previstas por el artículo 9º y durante el lapso de ocupación hubiera ampliado la vivienda, no tendrá derecho a reclamar mayor valor que el que resulte de la licitación que la Municipalidad realice, según lo previsto por esta norma.

ARTÍCULO 22º: Si el Departamento Ejecutivo tuviera que licitar una vivienda con motivo de su desadjudicación o por el abandono del plan por su titular y en la misma se hubieran incorporado mejoras, el área técnica municipal determinará el valor de la unidad en esas circunstancias para volver a licitar.

ARTÍCULO 23º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial de Ordenanzas, cúmplase y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, A LOS DIECISIETE DIAS DE MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO.

MUNICIPALIDAD de GRAL VILLEGAS
H. CONCEJO DELIBERANTE

RAFAEL GOMEZ
Secretario H.C.D.

JUAN JOSE TOMASELLI
Presidente H.C.D.