



VISTO

La necesidad de ofrecer desde el Estado Municipal la posibilidad de construcción de soluciones habitacionales destinadas al sector caracterizado como clase media, mediante la adopción de un sistema solidario entre adherentes y municipio, viviendas que se ejecutarán sobre terrenos de propiedad o posesión de la Municipalidad; y

CONSIDERANDO

Que, una vivienda segura, saludable y con servicios básicos es una necesidad primordial para el bienestar físico, psicológico, social y económico de los ciudadanos, pero fundamentalmente, uno de los derechos esenciales enunciados tanto en la Constitución Nacional como en la Provincial;

Que existe en todo el territorio nacional un déficit habitacional en sus centros urbanos, situación que se agrava luego de sucesivas crisis de los últimos meses, volviéndose notable la reducción de los ingresos en los estratos medios y bajos de nuestra población;

Que las cuotas de los escasos créditos hipotecarios existentes, no pueden ser afrontadas por el sueldo promedio de la clase media trabajadora, y que las mismas superan en determinados casos el valor de los alquileres que se pagan actualmente;

Que el sector denominado o caracterizado como “clase media-baja”, resulta ser el menos beneficiado por los diferentes planes de vivienda promovidos desde el Estado nacional;

Que con la puesta en marcha de políticas activas desde el Municipio, tal como ha sucedido con la creación del Programa “Más Vivienda, Mejor Vivir” (Ordenanza N° 1657/2012), el Departamento Ejecutivo Municipal se ha propuesto hacer descender a mediano plazo el déficit habitacional en nuestra ciudad;

Que es fácilmente advertible, al tiempo del dictado de la presente Ordenanza, que esta franja de la población no puede resolver su problema habitacional debido al incremento sostenido en los precios de los insumos para la construcción;



Que sin dejar de lado requisitos básicos, debe promoverse un sistema de adhesión al Plan que resulte simple y tenga en cuenta básicamente los ingresos de los postulantes, su residencia y demás requisitos que surgen de la Resolución N° 012/2016, dictada por el Señor Intendente Municipal con fecha 7/12/2016, la que por este acto debe convalidarse, flexibilizándose tales requisitos en relación a los necesarios para acceder a un crédito hipotecario;

Que el sector y universo de personas y familias hacia quienes se dirige el presente Plan, se trata de una de las clases más insatisfechas, ya que a ellos no llegan los planes de vivienda sociales, por exceder sus ingresos como para ser admitidos en planes promocionales de acceso a la vivienda;

Que es fácilmente constatable que en los últimos años, el precio de los alquileres en nuestra ciudad ha alcanzado valores que se han multiplicado en los últimos años, de donde dichos altos costos de los alquileres, producen una notable distorsión entre el tipo de oferta y la demanda existente que empuja los precios de dichos arriendos hacia arriba, así como que tal situación promueve las construcciones precarias y las irregularidades en el dominio de las tierras;

Que en función de ello, el Estado ha tomado como política pública de carácter sostenido, la formulación de programas de construcción de viviendas, que sean sostenidos, que se retroalimenten y que transmitan confianza en los adherentes a tales planes;

Que con esta iniciativa se aspira a establecer un sistema que contribuya a equiparar las cuotas de la compra de la vivienda propia, con el costo de los alquileres que se pagan habitualmente en el mercado local, no desestabilizando la economía familiar del sector al que el Plan va destinado;

Que por todo ello, y en uso de las facultades que le son propias, en especial el artículo 30 inc. 4);

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE LA CARLOTA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA



ARTÍCULO 1º.- CRÉASE el Plan Municipal de Vivienda denominado “**Más Vivienda, Mejor Vivir – Etapa III**”, el que funcionará en el ámbito del Departamento Ejecutivo Municipal, Dirección Municipal de la Vivienda (DI.MU.VI), de acuerdo a las normas establecidas en esta Ordenanza, las modificatorias que se dicten en consecuencia y las reglamentaciones dispuestas por el DEM, el que por este acto se declara asimismo de Interés Social.

ARTÍCULO 2º.- EL propósito del Plan será la formación de un sistema para la construcción y adjudicación de viviendas a sus adherentes.

ARTÍCULO 3º.- EL sistema de construcción y adjudicación de viviendas abarcará la construcción de viviendas de sesenta y dos metros cuadrados (62 m2).

ARTÍCULO 4º.- EL Plan “**Más Vivienda, Mejor Vivir – Etapa III**” será un sistema cuyo patrimonio se compondrá del aporte de sus adherentes y del municipio, de los recursos que ellos generen, quedando facultado el DEM para proyectar los medios, inversiones y gastos, y para administrar los aportes que realicen los adherentes al sistema.

ARTÍCULO 5º.- LOS recursos del Plan “**Más Vivienda, Mejor Vivir – Etapa III**” se integrarán por los aportes de sus adherentes, en cuotas mensuales y consecutivas, establecidas en la cantidad de pesos que resulten suficientes para adquirir bolsas de cemento, conforme se indica en la presente norma. El aporte municipal consiste en terrenos e infraestructura y en dinero en efectivo durante la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 6º.- EL adherente deberá abonar cuotas de amortización en cuotas sucesivas, restringidas en su monto hasta la entrega de la vivienda; a partir de esa fecha abonará una cuota mayor, incluido un interés en caso de mora, que ingresarán a una cuenta bancaria específica del plan. Las cuotas correspondientes a cada mes deberán ser abonadas donde la DI.MU.VI. establezca. Las cuotas tendrán vencimiento entre los días 15 y 25 de cada mes.



ARTÍCULO 7°.- EL monto de las cuotas quedan establecidos de acuerdo al siguiente detalle: a) la cuota de amortización ascenderá al equivalente en pesos del valor de veinte (20) bolsas de cemento, según precio promedio informado al menos por tres corralones de la ciudad de La Carlota hasta el momento que la vivienda sea entregada. b) a partir del mes subsiguiente a la entrega de la vivienda, las cuotas se incrementarán al equivalente en pesos del valor de treinta (30) bolsas de cemento, precio informado al menos por tres corralones de esta ciudad de La Carlota.

ARTÍCULO 8°.- LAS cuotas que no se abonen hasta el día 25 del mes correspondiente, a partir del día siguiente sufrirán un recargo del cero coma tres por ciento (0,3%) diario, quedando excluido del sorteo respectivo. La falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas o alternadas, facultará al DEM, a través de la DI.MU.VI. a excluir al adherente. En caso de producirse este último supuesto se le reembolsarán los importes aportados, una vez finalizado el Plan al cual ha adherido, al valor nominal, previa deducción de la suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de dicho importe en concepto de gastos administrativos, de gestión; 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 25 del mes correspondiente, a partir del día siguiente sufrirán un recargo del cero coma tres por ciento (0,3%) diario; y la falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas o alternadas, 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 a solicitar el desalojo de la vivienda, si correspondiere; previo dictado del pertinente acto administrativo. En caso que algún adherente resuelva desistir del plan, deberá informar de manera fehaciente a la DI.MU.VI. con una antelación de 30 días la decisión tomada, reembolsándose los importes aportados una vez finalizado el Plan al cual ha adherido, al valor nominal, previa deducción de la suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de dicho importe en concepto de gastos administrativos y de gestión.



ARTÍCULO 9°.- EL adjudicatario de la vivienda podrá no solamente después de entregada la vivienda, y por expresa autorización del DEM, a través de la DIMU.VI., en caso debidamente justificado, abonar el total de las cuotas restantes y no vencidas, a valor nominal. Todas las sumas indicadas en este artículo ingresarán como recursos del Plan.

ARTÍCULO 10.- LA edificación de las viviendas indicadas y descritas en el artículo 3°, se efectuará de acuerdo a las especificaciones técnicas expresadas en el Anexo 1 que se adjunta como formando parte. El inicio de ejecución de la construcción de viviendas se realizará al cumplirse seis cuotas de adhesión al programa.

ARTÍCULO 11.- AUTORÍZASE al DEM a ejecutar la construcción de las viviendas del presente plan, en inmuebles de su propiedad y que pertenecen a su dominio, y/o bien en aquellos de los que es legítima poseedora.

ARTÍCULO 12.- LA adjudicación de cada vivienda se efectuará en tandas de a cuatro (4), de las cuales dos (2) se adjudicarán a los adherentes que tengan mayor cantidad de cuotas adelantadas y dos (2) por sorteo, entre los adherentes. En caso de no existir preadjudicatarios que hayan adelantado cuotas, se procederá a efectuar la adjudicación por sorteo. Las adjudicaciones, sorteos y licitaciones se realizarán en las fechas que determine la DIMU.VI. Las adjudicaciones se realizarán de la siguiente forma:

1. Cuotas adelantadas: La adjudicación por cuotas futuras se tomará como tal a la cantidad de cuotas que los preadjudicatarios abonen por adelantado en la cantidad que deseen y que serán imputadas a las últimas cuotas del Plan. El límite de pago corresponderá al mes anterior a cada llamado a licitación.
2. Sorteo: Los sorteos se efectuarán entre todos aquellos adherentes que no registren cuotas impagas, salvo que manifieste expresamente su voluntad a no participar de dicho sorteo. La DIMU.VI. se reserva el derecho de exigir que el adherente acepte la adjudicación.



ARTÍCULO 13.- PARA la implementación del sistema, en una primera etapa, y sin perjuicio de su continuidad, se requiere de un mínimo de cincuenta (50) adherentes, sin vivienda.

ARTÍCULO 14.- LA organización contable del sistema será desempeñada por el personal competente de la Municipalidad de La Carlota, a través de la Secretaría de Hacienda y la DIMU.VI.

ARTÍCULO 15.- LA Municipalidad se encuentra facultada para contratar la compra de materiales y/o mano de obra, mediante contratación directa, previo cotejo del presupuesto por el ítem a adquirir, salvo que dicho cotejo resultara imposible por la existencia de un solo oferente, hasta el monto que fije la Ordenanza de Presupuesto Anual.

ARTÍCULO 16.- EL profesional para la realización del Proyecto y Dirección Técnica de la Obra será designado por la Municipalidad de La Carlota, quien será responsable de completar la totalidad de las tareas correspondientes y las legalizaciones, pago de gastos y depósitos por registración de plano.

ARTÍCULO 17.- LA DIMU.VI establecerá y dictará las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema.

ARTÍCULO 18.- Podrán ser adjudicatarios de viviendas en terrenos Municipales las personas que así lo manifiesten presentando la correspondiente solicitud y documentación, en los términos de la Resolución N° 021/2016, dictada por el DEM el día 7/12/2016, la que se ratifica y convalida por este acto, formando parte de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 19.- La DIMU.VI. ordenará las solicitudes presentadas confeccionando la lista de postulantes.



ARTÍCULO 20.- Son requisitos para ser incluidos como postulantes los establecidos en la Resolución N° 021/16 dictada por el DEM el día 7/12/2016, la que se convalida por este acto, y que básicamente consiste en las siguientes condiciones:

- a) No tener vivienda propia, ni haberla tenido en los 3 años anteriores a su presentación salvo de haber perdido la misma por caso fortuito o fuerza mayor no imputable al solicitante. Para acreditar este extremo, el interesado deberá suscribir una declaración jurada y de así solicitarlo la Municipalidad, presentar certificado expedido por el Registro General de la Provincia.
- b) No haber sido excluido de otros planes Municipales, Provinciales o Nacionales o haber perdido una adjudicación anterior por causas imputables al peticionante que tenga como origen el incumplimiento de las obligaciones emergentes de la misma.
- c) Reunir los demás requisitos, que en su caso, establezca la DIMU.VI. A tal efecto entiéndase por requisito administrativo a todo tipo de documentación personal o aquella necesaria para acreditar su presentación en los términos de los incisos a y b.

ARTÍCULO 21.- 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 hallan dictado en su consecuencia. La DIMU.VI. podrá analizar y decidir las situaciones particulares de los adherentes, con el asesoramiento jurídico que disponga.

ARTÍCULO 22.- COMUNÍQUESE, publíquese, dése al R.M. y archívese.

SALA DE SESIONES, 4 de mayo de 2017.-

Mario A. Quiroga
Secretario Legislativo
HCD. La Carlota

Martín Giordano
Presidente
HCD. La Carlota

