



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 las últimas décadas, 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 holgadamente el valor de los alquileres que se pagan actualmente;

1671/2013

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

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 y, por consiguiente, intervenir positivamente en la formación de precios del mercado inmobiliario, tanto para la compraventa, como para los alquileres;

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 han de surgir de la reglamentación, 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 triplicado en los últimos tres 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 no existen en nuestra ciudad desarrolladores inmobiliarios y de la construcción que construyan para la clase media tradicional, haciendo que la oferta se oriente casi exclusivamente hacia los sectores que no necesitan financiación, ejecutando viviendas de estándar elevado;

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 II**”, 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 setenta metros cuadrados (70 m²).

ARTÍCULO 4º.- EL Plan “**Más Vivienda, Mejor Vivir – Etapa II**” 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 II**” 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 in-

dica en la presente norma. El aporte municipal consiste en el aporte de los terrenos e infraestructura y en dinero en efectivo durante la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 6°.- 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 treinta (30) 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 cuarenta (40) bolsas de cemento según 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.

ARTÍCULO 9º.- EL adjudicatario de la vivienda podrá solamente después de entregada la vivienda, y por expresa autorización del DEM, a través de la DI.MU.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 descriptas en el artículo 3º, 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 per-

tenecen 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 una se adjudicará por sorteo y tres (3) por licitación, entre los adherentes. En caso de no existir interesados en licitar, se procederá a efectuar la adjudicación por sorteo. Los sorteos y las licitaciones se realizarán en las fechas que determine la DI.MU.VI. Las adjudicaciones se realizarán de la siguiente forma:

1. 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 DI.MU.VI. se reserva el derecho de exigir que el adherente acepte la adjudicación para el hipotético y poco probable supuesto que no existan licitantes en los términos del párrafo siguiente y/o adherentes en cantidad que expresen su decisión de ser adjudicados.

2. Licitación: La licitación se adjudicará al adherente que hubiera ofrecido abonar al contado el mayor monto en pesos en concepto de adelantamiento de pago de cuotas por adjudicación, por encima del valor base equivalente que en cada caso determine la DI.MU.VI. para cada acto licitatorio. Los interesados presentarán sus ofertas por escrito en sobre cerrado en el día y hora establecido, procediéndose a su apertura luego del vencimiento del plazo para la presentación de las ofertas, en acto público y en presencia de los interesados que se encuentren presentes, resolviéndose el orden de adjudicación. El adherente adjudicado deberá abonar el importe ofrecido en el plazo de dos (2) días hábiles desde el acto de licitación, caso contrario se ad-

judicará al siguiente interesado. El adherente que no abonare el importe de la licitación en tiempo y forma será pasible de una multa de hasta el equivalente a diez (10) cuotas de preadjudicación. El pago del importe objeto de licitación se imputará a las últimas cuotas del plan del respectivo adherente, tomándose el monto correspondiente al valor de la cuota post adjudicación al momento del sorteo. En caso de no tener oferentes para la licitación, las viviendas se adjudicarán por sorteo.

ARTÍCULO 13.- PARA la implementación del sistema, en una primera etapa, y sin perjuicio de su continuidad, se requiere de un mínimo de cien (100) adherentes, sin vivienda. Además de los adherentes, el presente sistema prevé la existencia de personas que resulten interesadas en invertir en propiedades en el marco del mismo y que, aceptando las condiciones del plan, decidan dotar de fondos al sistema, capitalizándolo, con el sólo propósito que se le adjudique una vivienda una vez finalizada la ejecución del primer tramo del plan, esto es, las primeras cien (100) viviendas. Asimismo, se establece que ante cada adjudicación y efectiva entrega de las viviendas de este plan, los adherentes que siguen en orden de prelación a los adjudicados, ocuparán el puesto de estos.

ARTÍCULO 14.- LA organización contable del sistema será desempeñada por la Secretaría de Hacienda y la DI.MU.VI. y el control de la ejecución del Plan será ejercido por tres representantes del DEM y una Comisión Permanente de cuatro miembros elegidos en asamblea por los propios adjudicatarios. Los miembros de la Comisión Permanente

cuyas viviendas sean terminadas serán reemplazados por otros tantos elegidos en nueva asamblea hasta completar el número original

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.

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 DI.MU.VI. establecerá y dictará las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema.

ARTÍCULO 18.- Podrán ser adjudicatarios de viviendas o terrenos Municipales las personas que así lo manifiesten presentando la correspondiente solicitud y documentación establecida en esta ordenanza.

ARTÍCULO 19.- La DI.MU.VI. ordenará las solicitudes presentadas confeccionando la lista de postulantes en orden de prioridades.

ARTÍCULO 20.- Son requisitos para ser incluidos como postulantes:

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 Propiedad de la Provincia de Córdoba.

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 administrativos, que en su caso, establezca la DI.MU.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 DI.MU.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, 15 de agosto de 2013.-