Hasenkamp, 18 de diciembre de 2020

ORDENANZA 189/2020

VISTO

La necesidad de implementar políticas para dar solución a las familias que necesitan un sistema de construcción de viviendas acorde a sus posibilidades, y teniendo en cuenta el sostenido crecimiento de la localidad, lo que implica una permanente demanda de viviendas, sumado a que los programas sociales no alcanzan a cubrirla, y

CONSIDERANDO:

Que en la localidad, en años anteriores, se contaba con el Círculo Cerrado de Viviendas, el cual dio respuesta a la necesidad habitacional de un sector importante de la sociedad y se hace necesario volver a implementar dicho plan en la actualidad;

Que, la Municipalidad debe disponer de los medios necesarios, a fin de posibilitar a numerosas familias el acceso a su casa propia mediante la construcción por el sistema de círculo cerrado;

Que, por esta modalidad, un grupo predeterminado de interesados realiza un aporte mensual equivalente a una porción del coste de un bien, de manera que, con la suma de esos aportes, cada mes se puede construir y adjudicar una unidad de ese bien a un interesado que, al efecto, es sorteado;

Que, los elevados costos vigentes en materia de construcción, impiden que el Municipio afronte por si sólo planes de construcción de viviendas y las enajene a precios accesibles y con adecuada financiación para los interesados;

Que, por tanto, es conveniente encarar la construcción de viviendas en tal forma, bajo la directa administración y financiación de esta Municipalidad, anteponiendo el interés social del resultado al lucro, ya que éste no es el fin del programa, sino dar solución a la demanda habitacional existente;

Que, es facultad y deber de las corporaciones municipales disponer en lo relativo a Desarrollo Urbano la elaboración y aplicación de planes, directivas, programas y proyectos sobre política urbanística y su correspondiente regulación.

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE HASENKAMP SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

ART. 1º.- Créase el Programa de Círculo Cerrado de Construcción de Viviendas, que será instrumentado, administrado y ejecutado por este Municipio, con el objeto de adjudicar en forma sucesiva a cada suscriptor la construcción de una casa, a cuyo efecto se firmará un contrato individual para cada aspirante a vivienda, facultándose al DEM a formalizar el mismo con cada interesado. A fines de la aplicación de la presente ordenanza, en adelante se los denominará, "la Municipalidad" y "Suscriptor o Adjudicatario" respectivamente.-

ART. 2º.- Establécense las siguientes bases para el sistema de construcción de viviendas que se instituye en el siguiente artículo precedente:

A) El número de Suscriptores lo determinará la Municipalidad, con adecuación a la situación y posibilidad actual.

B) La vivienda a construir constará de los ambientes y las especificaciones técnicas que integrarán el contrato individual a celebrar con cada Suscriptor, como así también el plano y las Especificaciones Técnicas que integrarán el Anexo 1 de dicho contrato que, firmado por las partes, se declarará parte integrante e indisoluble de él. Para el Círculo Cerrado se implementará el denominado "Casa Modelo Estandarizado", cuyas especificaciones se adjuntarán a los respectivos contratos.-

C) Las características del Modelo Estandarizado no podrán ser modificadas, entregando el bien por parte de la Municipalidad en la forma denominada "llave en mano".-

D) Cada contrato individual deberá contar con un seguro de vida obligatorio, cuyo pago estará a cargo del Suscriptor/Adjudicatario.

ART. 3º.- Por causas debidamente fundadas, o de fuerza mayor, la Municipalidad podrá cambiar alguno de los materiales detallados en las Especificaciones Técnicas que integran el anexo al contrato, siempre que la opción sea superadora de la anterior.-

ART. 4º.-La construcción de la vivienda al Suscriptor favorecido en el sorteo, en cada caso, comenzará hasta dentro de los treinta días contados desde que el mismo cumplimente, además de las cláusulas contractuales, las siguientes condiciones:

A) Entrega del terreno en las condiciones exigidas con la titularidad a nombre del Suscriptor/Adjudicatario y/o bajo cualquier otro derecho que ostente sobre el terreno, que pueda acreditar fehacientemente, de modo tal que su titular registral, diferente del Suscriptor/Adjudicatario, constituya el derecho real de hipoteca exigido en el inciso C) del

presente artículo; asimismo, el terreno referido debe estar mensurado y con los impuestos/tributos municipales y provinciales al día.

B) Ubicarse dentro de la planta urbana y cumplir con la aptitud física para construir en cuanto a altura, no inundabilidad, provisión de agua y corriente eléctrica del mismo.

C) Constitución de hipoteca en primer grado sobre el lote a favor de la Municipalidad, en garantía del saldo adeudado a la fecha de constitución, con cláusula de actualización y ante Escribano Público. En los casos en que terceros distintos del solicitante de construcción de vivienda mediante círculo cerrado, resulten garantes de las obligaciones del principal mediante derecho real de hipoteca, la misma puede ser dada sobre un inmueble distinto de aquel donde el solicitante construirá su vivienda. En todos los casos, las hipotecas deben serlo en primer grado. Los gastos originados para efectivizar el cumplimiento de las cláusulas precedentes serán por cuenta del Suscriptor/Adjudicatario.-

ART. 5º.-La entrega de la vivienda construida se realizará hasta dentro del plazo de ciento ochenta días, contados desde la fecha de iniciación de la construcción y siempre que el Suscriptor/Adjudicatario haya cumplimentado los requisitos previstos en el artículo 4º. Este plazo sólo podrá ser variado por la Municipalidad por las siguientes causas:

A) Incumplimiento de sus obligaciones por el Suscriptor/Adjudicatario durante el periodo de la construcción;

B) Fuerza mayor debido a factores climáticos, falta de material en plaza, huelga del personal afectado a la obra u otras causas no imputables a la misma.-

ART. 6º.-El Suscriptor faculta ampliamente a la Municipalidad para administrar y ejecutar la construcción de la vivienda y en especial para:

A) Designar al profesional que dirigirá y supervisará la obra.

B) Designar y/o contratar al personal que ejecutará la obra.

C) Adquirir los materiales necesarios para la ejecución de la obra.

D) Adoptar las demás medidas que resulten necesarias para la ejecución de la obra, conforme al arte de la construcción y a las disposiciones legales que la regulen.

E) Designar todos los profesionales que deban intervenir en todos los actos jurídicos y técnicos originados por la construcción.-

ART. 7º.-El precio que abonará el Suscriptor/Adjudicatario a la Municipalidad, por la construcción de la vivienda, será integrado en la cantidad de cuotas que establezca el contrato, las que serán pagadas del uno al veinte de cada mes, en la Tesorería Municipal.

ART. 8º.- El precio de la construcción de la vivienda será el que resulte de sumar todos los costos en materiales, mano de obra, gastos administrativos, planos de construcción, honorarios de profesionales y toda otra erogación que sea necesaria. El valor de la cuota resultará de dividir el precio total de la vivienda a construir por la cantidad de cuotas que fije el contrato, las que serán pagaderas del uno (1) al veinte (20) de cada mes, en la Tesorería Municipal y/o ente recaudador que el Municipio determine.-

ART. 9º.-El precio total del contrato será el equivalente al valor de la cantidad de bolsas de cemento de cincuenta kilos que se acuerde por contrato o el valor del último cotejo de precios o licitación que haya realizado el Municipio, con más el costo de mano de obra, honorarios del proyecto y dirección de obra, para la realización de una vivienda. El precio de cada cuota se ajustará mensualmente de acuerdo a la variación de estos valores.-

ART. 10.-Cada cuota no podrá ser superior al treinta por ciento de los ingresos declarados por el grupo familiar. En los casos en que el importe de las cuotas supere dicho porcentaje de ingresos, el aspirante podrá obtener el derecho a participar del programa previa presentación de un garante o codeudor solidario, solvente, a satisfacción de la Municipalidad.-

ART. 11.-El Suscriptor/Adjudicatario sólo podrá pagar cuotas adelantadas, que en todo caso se imputarán a las últimas cuotas pendientes del plan, o realizar la cancelación total del contrato, previa solicitud por escrito. La Municipalidad determinará en cada caso la viabilidad de la aceptación o denegación de la solicitud planteada.-

ART. 12.-Tendrán prioridad de adjudicación todos los aspirantes que no sean poseedores o dueños de vivienda propia al momento de la conformación del círculo cerrado, pudiéndose incorporar quienes sean poseedores o dueños de vivienda solamente luego de agotado el listado de quienes no sean titulares de vivienda propia. En tal caso, la Municipalidad no podrá subsidiar, ni con materiales, ni con mano de obra, a quienes sean poseedores o dueños de vivienda y participen del círculo. La Municipalidad, asimismo, tendrá la facultad de evaluar la prioridad de cada Suscriptor para la adjudicación de la vivienda a través del sorteo, debiendo confeccionar previamente un listado de suscriptores que participarán del mismo, el que será exhibido durante el acto público de sorteo.

Para poder participar del sorteo el Suscriptor deberá haber acreditado fehacientemente ante la Municipalidad la titularidad del terreno, de conformidad con lo establecido en el Art. 4º, inciso a) y estar al día con el pago de las cuotas.-

ART.13.- En la conformación del círculo cerrado se podrán inscribir personas que ya sean dueños o poseedores de viviendas, pero estos no deben superar el 40% del total de participantes que conforman el círculo. En el caso de que se necesite ampliar ese porcentaje para poder conformar un círculo, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá pedir autorización al Concejo Deliberante.

ART. 14.-Por el retardo en que incurriere el Suscriptor, el valor de la/s cuota/s atrasadas será abonado al costo de las mismas vigente al momento del efectivo pago. Asimismo abonará los gastos administrativos que se hubieren ocasionado con motivo del atraso en el pago, tales como cartas, telegramas, honorarios profesionales, etc. Lo antes dispuesto será aplicable a quien resulte adquirente del círculo cerrado con posterioridad a la apertura del mismo.-

ART. 15.- Si el Suscriptor no abonara dos cuotas mensuales consecutivas, la Municipalidad tendrá derecho a dar por rescindido el contrato, previo requerimiento fehaciente del pago, intimándolo al cumplimiento dentro de los quince días corridos de la recepción de la intimación. Vencido el plazo sin la efectivización del pago, el contrato quedará rescindido de pleno derecho sin necesidad de otro requerimiento judicial o extrajudicial y sin derecho a ningún reclamo por reintegro o compensación por parte del Suscriptor, pudiendo la Municipalidad, reclamar daños y perjuicios que se le eroguen. En caso de estar adjudicadas y entregadas la vivienda se procederá a la ejecución judicial de la hipoteca.-

ART. 16.- Las adjudicaciones de construcción de viviendas se realizarán mensualmente el primer día hábil posterior al vencimiento para el pago de las cuotas, en lugar y horarios a confirmar en forma pública y por ante Escribano Público que designará la Municipalidad. La adjudicación se hará mediante la forma de sorteo, con utilización de un bolillero y de la manera que se explicará previamente a cada acto. Participarán del mismo todos los contratos incluidos en el listado según lo determina el artículo 12, que a ese fin se habrán numerado sucesivamente. El Suscriptor que resultare adjudicatario de la construcción en un sorteo, no participará de los restantes, debiendo excluirse de los mismos su número de contrato.-

ART. 17.-Además de los sorteos mensuales previstos para la adjudicación de la construcción de las viviendas, la Municipalidad podrá disponer de la adjudicación de la construcción mediante la modalidad de licitación, para lo cual deberá instrumentar un decreto reglamentario que regule las condiciones de las mismas.

ART. 18.-En caso de enajenación del inmueble, el Suscriptor podrá ceder el contrato con la aprobación previa de la Municipalidad. La sesión se realizará por ante el Escribano que designe la Municipalidad, asumiendo el Suscriptor todo los gastos y honorarios que ello irrogue.-

ART. 19.-Todos los impuestos nacionales, provinciales y municipales que graven los contratos de construcción de viviendas, y los que se establezcan en el futuro, serán a cargo exclusivo del Suscriptor.-

ART. 20.-Los contratos rescindidos por incumplimiento del Suscriptor o Adjudicatario, incluida la decisión del Suscriptor de no continuar con el contrato, serán nuevamente adjudicados por la Municipalidad a interesados que se encuentren inscriptos en el Registro de Demanda de Vivienda del Municipio.-

ART. 21.-Cualquier cuestión que se suscite con motivo de la celebración, ejecución o interpretación del contrato a celebrarse, se someterá a los Tribunales Ordinarios de Paraná,

con renuncia a todo otro fuero o jurisdicción. A tal efecto, se constituirán domicilios especiales en el contrato, en los que resultarán validas todas las notificaciones, intimaciones, diligencias judiciales o extrajudiciales, mientras no sean variados con notificaciones fehacientes a la otra parte.

ART. 22.-Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las transferencias de fondos que fueren necesarias para compra de materiales, mano de obra, servicios profesionales y en general el financiamiento del círculo.-

ART. 23.- Comuníquese, regístrese, publíquese y oportunamente archívese.

Manuel E. Landra
Secretario H.C.D.

Ma. Josefina Leiva Chaves
Presidente H.C.D.

Alexis Oscar López
Concejal Cambiemos

I.Gabriela Tomasini
Vice Pte. 1°- H.C.D

Denis D. Di Benedetto
Concejal Cambiemos

Delia T. Alcoba
Concejal Cambiemos

Rubén D.J. Boladeras
Vice Pte 2° H.C.D

Libia del Luján Acedo
Concejal CREER

Nicolás Pérez Eleno
Concejal CREER

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HASENKAMP