

ORDENANZA N° 1594 H.C.D.

VISTO: Los alcances de la Ordenanza N° 1470 HCD referido al Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional de la Ciudad de Chajarí; Y

CONSIDERANDO: Que el acceso a una vivienda digna forma parte de los derechos y garantías establecidas en la propia Constitución Nacional – Art. 14 bis – y en la Constitución de Entre Ríos – Art. 5 - Sección 1 – Declaraciones Derechos y Garantías, observando además, en este orden de cosas, que es competencia de los municipios elaborar planes, directivas, programas sobre políticas urbanísticas (Inciso g.1 – Art. 11 – Ley 10027).

Que los hechos de la propia realidad eximen de cualquier otro argumento, al momento de considerar, la urgencia en el diseño y aplicación de medidas tendientes a subsanar estos problemas.

Que una adecuada política de vivienda debe incluir el conocimiento cabal de la demanda desde el punto de vista cuantitativo y cualitativo, por cuanto se hace imprescindible contar con un “registro único, público, y permanente de demandantes”.

Que en el marco de la imparcialidad requerida en la elaboración de un registro de demandante determina la necesidad de que este sea “público” y definido por una serie de “requerimientos iguales para todos los inscriptos”, otorgando a estos la “posibilidad de realizar dicha inscripción”, sin costo alguno, y con la única obligación de completar toda la documentación requerida.

Que la situación de los demandantes es dinámica, con modificaciones periódicas en todas las dimensiones que definen el contexto social de una familia y originadas por cambios en situación laboral, nacimiento de un hijo, casamiento, entre muchas otras, escenarios que inmediatamente se deben reflejar en la ficha de registro del demandante.

Que puede definirse un “justo orden de prelación de futuros demandantes” basados en estudios socioeconómicos ejecutados en el marco de una definición previa de las condiciones y como se otorgarán los puntajes; pero además al contar con un registro abierto y que cubra aspectos de ingresos de la familia, bien puede además, segmentar la demanda.

Que al contar con este instrumento de política pública podrán las autoridades del municipio, cualquiera sea la condición del gobierno, diseñar su agenda en el marco de la vivienda y gestionar con mucho más solidez ante otros organismos encargados de financiar planes de vivienda.

POR ELLO: EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CHAJARI, sanciona la presente:

ORDENANZA

Artículo 1°: El Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional de la Ciudad de Chajarí tendrá carácter público. La inscripción a este registro será efectuada a instancias del demandante, quien deberá reinscribirse anualmente manteniendo su legajo y debiendo actualizar el mismo si correspondiere. La no reinscripción, supondrá a todos los efectos la solución a la problemática del mismo.

Artículo 2°: Establézcense como requisitos para inscribirse en el Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional, los siguientes:

- 1) No podrán tener vivienda, ni propiedad, posesión, titularidad, escritura o boleto de compra venta de inmueble a su nombre. Tampoco su cónyuge y/o conviviente.

En caso de realizar la inscripción para construcción de vivienda CON TERRENO, éste deberá ser su única posesión inmueble y estar a nombre del demandante con la situación

dominial regularizada y libre de deudas impositivas. Cuando se trate de un terreno con más de un propietario, todos los titulares deberán cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

- 2) Tener residencia demostrable y constancia de domicilio en la ciudad de Chajarí, con al menos 10 años de antigüedad continua e inmediata.
- 3) En el caso de parejas, tener libreta de familia o certificado de convivencia
- 4) No registrar deudas alimentarias.
- 5) Ser mayor de 21 años.
- 6) No haber sido adjudicatario de viviendas otorgadas por el Estado Nacional, Provincial o Municipal.
- 7) No superar ingresos registrados superiores a 5 (cinco) salarios mínimos vital y móvil. En el caso de monotributistas, no superar la categoría F.

Artículo 3º: Se establece que el legajo deberá contener:

DATOS:

- Conformación del núcleo familiar demandante
- Datos personales de todos los integrantes del grupo familiar
- Situación y datos laborales del o los sostenes de familia
- Ingresos del núcleo familiar demandante
- Existencia de personas con discapacidad.
- Situación habitacional. Antigüedad de la situación de alquiler y monto del mismo, cuando corresponda.

Artículo 4º: Se establece que el legajo deberá contener:

DOCUMENTACION:

- Copia de partida de nacimiento y documento de identidad actual de todos los integrantes del grupo familiar conviviente, los que deberán tener el mismo domicilio, según las constancias exhibidas.
- CASADOS: Copia del Acta de Matrimonio y Libreta de Familia debiendo presentarse ambos cónyuges a firmar la Declaración Jurada de Inscripción.
- CONVIVIENTES: Copia de certificado de convivencia expedido por organismo competente, con una antigüedad mínima de 2 (dos) años o acreditar la antigüedad del vínculo de pareja con partida de nacimiento de un hijo o hija de 2 años de edad o más en común, junto a un certificado de convivencia actual, debiendo presentarse ambos a firmar la Declaración Jurada de Inscripción.
- DIVORCIADO: Copia de la sentencia judicial.
- VIUDO: Copia del Acta de Defunción del cónyuge.
- PERSONAS A CARGO: Copia de documentación oficial que acredite tal situación.
- INTREGRANTE DEL GRUPO FAMILIAR CON DISCAPACIDAD: Copia del Certificado de Discapacidad.
- ENFERMEDADES CRÓNICAS Y/O CON TRATAMIENTOS PROLONGADOS: Certificado médico extendido por organismos públicos.
- EMPLEADOS EN RELACION DE DEPENDENCIA. A) Copia de los últimos tres recibos de haberes B) Constancia de CUIL
- INDEPENDIENTES – AUTÓNOMOS. A) Si posee CUIT deberá presentar copia del mismo. B) Declaración Jurada anual del impuesto a las ganancias y/o monotributo (últimos tres meses de pago) y/o Certificación de Ingresos por contador.
- TRABAJADORES NO REGISTRADOS. Declaración Jurada de Ingresos de todos los integrantes del grupo familiar que se desempeñen en trabajos no registrados.

- SI ALQUILA: Presentar original y fotocopia del Contrato Timbrado y del último recibo de alquiler, certificada la firma del locador por Escribano, Juez de Paz o Policía.

Artículo 5°: La comprobación del falseamiento de datos y documentación requeridos para la inscripción en el Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional será causal de baja automática del demandante o beneficiario de la vivienda. La Municipalidad notificará fehacientemente la causa de la baja en el domicilio constituido en la documentación que se presentara al realizar la inscripción. En este caso, el demandante no podrá reinscribirse en el Registro por el lapso de 10 (diez) años a partir de la fecha de la Baja del mismo.

Artículo 6°: Para determinar el orden de prelación de los inscritos en el Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional, se otorgara a cada demandante un puntaje de acuerdo al siguiente detalle:

Grupo familiar

- 1) Pareja : 10 puntos
- 2) Solteros: 5 puntos
- 3) Por cada hijo menor de 18 años, que convivan en el seno familiar 2 puntos. A partir del cuarto hijo en adelante sumara 0.5 por cada uno.
- 4) En caso de integrantes del grupo familiar con discapacidad: se otorgaran 5 puntos cuando presenten su Certificado de Discapacidad y en el mismo sus funciones corporales sean 3 o 4 (grave o total), y 0.50 puntos cuando en su Certificado de Discapacidad sus funciones corporales sean de 1 o 2 (Leve o Moderado).
- 5) En los casos de enfermedades crónicas, comprobables mediante certificado médico extendido por entidad Pública, se sumara 1 punto.
- 6) Por cualquier familiar que se encuentre a cargo y conviva, acreditado judicialmente, se otorgara 0.5 puntos.
- 7) En el caso de que el Titular o cónyuge sean Nativos sumaran 1 punto cada uno.
- 8) Cuando el inscripto o uno de los cónyuges tengan entre 45 y 60 años se adicionara 1.5 puntos.
- 9) Cuando el inscripto o uno de los cónyuges superen los 60 se adicionaran 3 puntos.

Condiciones de habitabilidad

10) Respecto a las condiciones de habitabilidad:

- Casilla o habitación de madera: 3
- Habitación de material: 1

11) Por año de alquiler comprobable mediante contrato timbrado sumará 1 (un) punto.

12) Índice de Hacinamiento: resulta de aplicar el cociente entre la cantidad de personas y la cantidad de dormitorios disponibles para ese grupo familiar. En caso en que el resultado sea mayor a tres se considerará Hacinamiento y el resultado deberá ingresar como puntaje.

Otros

13) Antigüedad en el registro: Desde la vigencia de esta Ordenanza se estipula 1 punto por cada año de antigüedad en el registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional de la Ciudad de Chajarí.

Artículo 7°:

- a) Contémplese la situación de Alta Vulnerabilidad social para casos en que aun estando en el listado y según el puntaje No logren acceder a una solución habitacional, se consideren situación de Vulnerabilidad social, entendida *como una condición social de riesgo, de dificultad, que inhabilita e invalida, de manera inmediata o en el futuro, a los grupos afectados, en la satisfacción de su bienestar -en tanto subsistencia y calidad de vida.-* Dicha

situación compleja será evaluada por el Trabajador Social del área y elevada al Ejecutivo para la posible resolución de la misma

- b) La pre-adjudicación de viviendas construidas por administración municipal, deberá realizarse en función del orden de prelación establecido en el artículo anterior. No obstante el Departamento Ejecutivo Municipal podrá reservarse hasta un 15% de las viviendas para ser entregadas a familias en situación de vulnerabilidad social y para lo cual, en casos concretos, podrán adecuarse las formas de cesión de la unidad habitacional, previo estudio socio-ambiental realizado por profesionales matriculados del Trabajo Social. También el Departamento Ejecutivo Municipal podrá gestionar o determinar un cupo de viviendas para ser distribuidas a instancias de convenios realizados con Sindicatos, organizaciones o entidades de la sociedad civil con personería jurídica, los que deberán ser aprobados por el Honorable Concejo Deliberante, mediante Decreto Ad Referéndum.

Artículo 8°: El proceso de adjudicación de acuerdo a puntaje deberá realizarse cumpliendo las siguientes etapas:

1. La autoridad de aplicación elaborará un listado con los inscriptos en el Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional que cumplan con los requisitos y características del programa nacional, provincial o municipal particular del que se trate, ordenados de mayor a menor puntaje, debiendo analizar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ordenanza por parte de los demandantes. En aquellos casos que se presentare alguna duda, el cumplimiento de los requisitos podrá constatarse a través de Trabajadores Sociales o instituciones públicas que puedan acreditar la veracidad de los datos expuestos en la inscripción.
2. Se publicará en distintos edificios municipales y en la página web oficial, la lista de solicitantes, por orden de mérito, de acuerdo al puntaje obtenido y acreditado por cada grupo familiar. Tal publicación se realizará a los efectos de brindar a los solicitantes la posibilidad de plantear objeciones, reclamos o subsanar errores que pudieran presentarse a la hora de la inscripción y/o constatación. El período determinado para reclamos será de 10 días hábiles. Luego de expirado ese período, el trámite continuará su curso en los términos en que fue publicado. La resolución de los reclamos deberá realizarse durante los siguientes 10 días hábiles.
3. Luego se pre-adjudicarán las viviendas a quienes resulten con los mayores puntajes, hasta el número necesario para cubrir el cupo de viviendas disponibles. En caso de haber un número mayor de inscriptos con el mismo puntaje que cupos disponibles, los mismos se pre-adjudicarán a los inscriptos de mayor edad. Allí donde persista la paridad, se dirimirá la misma por sorteo ante escribano público.
4. Antes de recibir las unidades habitacionales, los pre-adjudicatarios deberán firmar un Acta Convenio que se celebrará entre ellos y la Municipalidad, debiendo constar en la misma la identificación de la vivienda, los derechos y obligaciones mutuas y penalidades de acuerdo a las condiciones particulares del Acta Convenio, al régimen de cada Operatoria o Plan, a lo establecido en la presente Ordenanza y la legislación nacional y provincial vigente. A través de la firma del convenio citado, los pre-adjudicatarios se convierten en adjudicatarios de la vivienda.

Artículo 9°: Los adjudicatarios de las viviendas entregadas con los servicios instalados quedarán obligados a habitarlas en forma efectiva y permanente, dentro de los diez (10) días corridos desde la entrega de las mismas. Vencido el plazo, salvo autorización expresa por escrito por parte de la autoridad de aplicación, se operará la caducidad automática de todos los derechos. Ante el abandono o no ocupación de la vivienda por parte del adjudicatario, la unidad habitacional se otorgará en función del orden de prelación establecido.

Artículo 10°: El beneficiario deberá mantener como destino principal de vivienda familiar a la unidad habitacional que reciba y no podrá cederla a terceros en arrendamiento, usufructo, uso, o por cualquier otro título, salvo expreso consentimiento de la Municipalidad, bajo apercibimiento de dar por caducado el contrato, con la consecuente posibilidad para el Municipio de iniciar las acciones legales respectivas a los efectos del cobro del dinero en su totalidad al adjudicatario por la modalidad judicial correspondiente. En su defecto, la Municipalidad podrá volver a adjudicar el inmueble a quien se encuentre habitándolo o bien podrá solicitar el desalojo a los efectos de otorgar la vivienda en función del orden de prelación establecido.

Artículo 11°: Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a través del Departamento de la Vivienda, a exigir a los solicitantes otros requisitos que considere necesarios o, en caso de que un Plan Nacional o Provincial lo requiera, modificar específicamente los dispuestos en la presente norma. Así como reglamentar los actos administrativos correspondientes para la adjudicación de viviendas.

Artículo 12°: Derógase la Ordenanza N° 1470 HCD

Artículo 13°: Elévese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

Artículo 14°: Comunicar, registrar, publicar, archivar.

Sancionada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Chajarí, a los siete días del mes de abril de dos mil dieciséis.