

ORDENANZA N° 1690 H.C.D.

VISTO: La conclusión del proceso de adquisición del predio ubicado en este Departamento Federación, Distrito Mandisovi, Municipio de Chajari, Sección 5, Parte Chacra 123, Lote 1, con domicilio en Av. Hipólito Irigoyen esquina Av. Almirante Brown, que consta de una superficie de Nueve hectáreas setenta áreas cero centiáreas, de las cuales 9has. 01as. 78cas se desprende de la Matrícula N° 2971 y 0has. 68as. 22cas de la Matrícula N° 103852; cuya firma de escritura traslativa de dominio recientemente realizada, culminara con la incorporación de las superficies mencionadas al banco de tierras de la Municipalidad de Chajarí, y;

CONSIDERANDO: Que el objetivo primordial de dicha compra es la urbanización con destino a planes de viviendas promovidos por el estado municipal como política pública para favorecer el acceso de familias locales a un hábitat adecuado.

Que la demanda de viviendas existentes en la localidad, claramente demostrada a partir de inscriptos en registro público único de demandantes y otros medios de cálculo, determina la necesidad de una política activa del gobierno local en tal sentido.

Que esta alta demanda distorsiona el mercado inmobiliario local tanto para la adquisición de inmuebles como alquileres de casas y/o departamentos, agravado en la dificultad de hogares con ingresos medios y bajos para acceder a la vivienda propia. Esta asimetría social debe ser atendida a partir de favorecer la cultura del trabajo y el esfuerzo propio.

Que en términos generales la política de vivienda del gobierno de la Ciudad de Chajarí resume en cuatro puntales fundamentales:

- a) Creación de un organismo descentralizado para la gestión/administración de planes de vivienda
- b) Inversión con recursos propios de terrenos para urbanización y ejecución de planes
- c) Gestiones ante distintos organismos para obtener financiación de planes de vivienda
- d) Promover la autogestión y ayuda mutua en la consecución de la vivienda propia

Que valorando el trabajo como el mayor organizador social, el acceso a lotes para las familias que no disponen de casa propia, además de constituir un acto de justicia social, sirve para estimular la construcción de viviendas, lo que contribuye a generar empleo en el mercado de la construcción, electricidad, plomería, venta de materiales, transporte, etc.

Que definido el proyecto de urbanización y el consecuente cronograma de inversión de obras para dotarlos de servicios de energía – agua – cloaca – apertura de calles y otros servicios sociales se deben establecer reglas claras para garantizar la ecuanimidad en la distribución de los lotes y el cumplimiento de los objetivos sociales de acceso a la tierra.

Que el producido de la venta de lotes, en aquellos casos que se realicen a vecinos que iniciarán la construcción de vivienda por cuenta propia, formará parte de los ingresos con destinos específicos (recursos afectados) del organismo autárquico administrador de la vivienda para cumplir con sus objetivos, debiendo por todo esto, dictarse normativa correspondiente.

Que es necesario disponer de cupos con destinos específicos del total de lotes que surgirán del proyecto de urbanización, entendiéndose deben cubrirse con dicho reparto todas las posibles alternativas de proyectos de vivienda como: a) venta de lotes para que el vecino realice por cuenta propia su vivienda; b) convenios con sindicatos y/o ONG para la realización de planes de vivienda, c) terrenos necesarios para

llevar adelante cualquier gestión ante organismos nacionales/provinciales para obtener financiación.

Que nos ocupa en esta ordenanza la venta de lotes para que los vecinos por cuenta propia y/o algún otro tipo de financiación pueden construir la vivienda propia, debiendo por ello dictar la normativa pertinente cuidando los aspectos a cumplimentar por posibles beneficiarios como las condiciones para su venta.

Que debe definirse el precio de venta promocionada de los lotes como también las modalidades de venta y financiación y elección en caso que los inscriptos/beneficiarios superen la cantidad de lotes.

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

ORDENANZA

Artículo 1º: Disponer que el Departamento Ejecutivo Municipal, implemente un sistema de llamado inscripción de interesados en adquirir en forma directa terrenos a quienes cumplan con todos los requisitos establecidos en la presente.

Crear en el marco de atribuciones del Organismo Autárquico Administrador de la vivienda un programa de acceso familiar a la tierra con venta de lotes para familias que residen en la ciudad de Chajarí y no tienen ninguna propiedad inmobiliaria de un total de 197 lotes resultantes del proyecto de urbanización que surge del inmueble ubicado en este Departamento Federación, Distrito Mandisovi, Municipio de Chajarí, Sección 5, Parte Chacra 123, Lote 1, con domicilio en Av. Hipólito Irigoyen esquina Av. Almirante Brown, que consta de una superficie de Nueve hectáreas setenta áreas cero centiáreas (9has. 70as. 00cas.).-

La adquisición de un lote para el desarrollo de su proyecto habitacional, se regularan por condiciones previstas en la presente ordenanza, su decreto reglamentario y las disposiciones futuras que establezca el OAAV.

Artículo 2º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a proceder a la adjudicación, entrega, transferencia de dominio y posterior escrituración de lotes del banco de tierras municipal administrado por el OAAV, a favor de familias que no tengan propiedad o posesión de inmueble alguno, en el marco del Programa creado en el artículo precedente, en las siguientes condiciones:

1) Todo adjudicatario deberá pagar al menos el precio de costo del inmueble que le será adjudicado de acuerdo a las modalidades y precios de venta establecidos en el artículo siguiente.-

2) El propietario podrá acceder al lote con entrega por parte del OAAV solo una vez que haya ejecutado el pago completo, por el valor del mismo, situación que será reglamentada por dicho organismo.-

3) La ubicación de los lotes a adjudicar será determinada por SORTEO PUBLICO.-

4) Ninguna persona podrá acceder a más de un lote, quedando a su cargo el pago de todos los gastos administrativos y de escrituración del mismo.-

5) No podrá vender, transferir, donar, prestar, alquilar el lote adjudicado por el término de 10 años a partir de su escrituración. Dispónese que el OAAV reglamente el sistema de control del cumplimiento de este punto y las penalidades correspondientes. Solo se podrá vender, transferir, donar entre condóminos que hayan comprado originalmente el lote y solo entre ellos.

6) Las proporciones en las que se adjudicarán las ventas de los lotes en las tres modalidades descriptas en el artículo 3º será: de 70% del total (83 lotes contado, 35 financiados a 12 cuotas y 21 lotes financiados en 36 cuotas) de acuerdo al puntaje que tenga el potencial interesado/beneficiario en la OAAV de acuerdo a lo previsto en el

artículo 6° de la Ordenanza 1594, en caso de empate en el puntaje se realizará sorteo público, y el 30% del total (35 lotes contado, 14 lotes financiados en 12 cuotas y 9 lotes financiados en 36 cuotas) para compradores solteros sin hijos, en este último caso si los interesados /beneficiarios superan la cantidad será por sorteo público. Si hubiera vacantes en cualquiera de las dos modalidades se cubrirán con los interesados/beneficiarios que superen la otra. Las personas que tengan la posibilidad de inscribirse en la modalidad contado también lo podrán hacer en las otras dos modalidades de pago en 12 cuotas o 36 cuotas.

Artículo 3°: Establecer lo siguiente como cantidad – ubicación y modalidad de venta de lotes:

- Modalidad CONTADO: Cantidad 118 (ciento dieciocho) lotes delimitados y determinados en plano adjunto que forma parte como Anexo – Precio del lote \$100.000.- (pesos cien mil), que podrá realizarse en UN SOLO PAGO y/o en cuotas iguales y consecutivas: 2 (dos) cuotas de \$52.000.- (pesos cincuenta y dos mil) cada una, o en 3 (tres) cuotas de \$35.000.- (pesos treinta y cinco mil) cada una.-
- Modalidad FINANCIADO hasta 12 (doce) cuotas: Cantidad 49 (cuarenta y nueve) lotes delimitados y determinados en plano adjunto que forma parte como Anexo – Precio del lote \$125.000.- (pesos ciento veinticinco mil) en 12 (doce) cuotas iguales y consecutivas de \$10.416.- (pesos diez mil cuatrocientos dieciséis).-
- Modalidad FINANCIADO hasta 36 (treinta y seis) cuotas: Cantidad 30 (treinta) lotes delimitados y determinados en plano adjunto que forma parte como Anexo – Precio del lote \$160.000.- (pesos ciento sesenta mil) en 36 (treinta y seis) cuotas iguales y consecutivas de \$4.444.- (pesos cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cuatro).

Artículo 4°: Establézcanse como requisitos para constituirse en potencial adjudicatario, 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, concubino/a o conviviente.
- 2) Tener residencia demostrable y constancia en documento nacional de identidad, de domicilio en la ciudad de Chajarí, con al menos 3 años de antigüedad.
- 3) Encontrarse inscripto ante el OAAV en el registro de Acceso Familiar a la Tierra que extenderá la CERTIFICACION correspondiente.-
- 4) No registrar deudas alimentarias.
- 5) No haber sido beneficiario de planes de viviendas anteriores aunque en la actualidad no lo posea.
- 6) No tener condena o proceso alguno por usurpación de inmuebles u otro delito penal doloso.
- 7) Tener como mínimo 21 años de edad.

Artículo 5°: El OAAV diseñará – ejecutará y controlará un SISTEMA, llamará a inscripción de interesados/beneficiarios y publicará el listado de los mismos. La resolución de cada una de las peticiones que se realicen deberán ser resueltos en procesos sumarios por el OAAV y comunicada públicamente.

Artículo 6°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar gestiones en conjunto con SINDICATOS u OTRA MODALIDAD de asociación, o ante ORGANISMOS provinciales y/o nacionales para la obtención de financiación de programas de vivienda en el conjunto de lotes identificados en plano adjunto que forma parte del presente como Anexo. En todos los casos el OAAV diseñará para cada caso proyectos – planes – convenios y toda otra documentación necesaria la que será elevada oportunamente a

aprobación del HCD. Cada proyecto, como mínimo, deberá contener, en anexo al Proyecto de ordenanza a aprobar:

- a) Memoria descriptiva
- b) Objetivos y metas
- c) Posibles destinatarios y la metodología de elección para su adjudicación futura
- d) Planos de obra
- e) Presupuesto total
- f) Curva de inversión
- g) Plan económico/financiero del proyecto
- h) Borradores de convenios a firmar con organismos, sindicato y/o futuros adjudicatarios según corresponda.

Artículo 7º: Afectase la totalidad de lo recaudado en concepto de pago de cada lote el que pasará a formar parte de TRANSFERENCIA al O.A.A.V. autorizando a contaduría municipal a realizar todas las gestiones y adecuaciones presupuestarias necesarias a tal fin y destinados a la adquisición de nuevos lotes a urbanizar con iguales fines a los previstos en la presente y/o programas de viviendas.

Artículo 8º: Las obras de infraestructura para la prestación de servicios básicos tendrán un plazo de 1 (un) año desde la aprobación de la presente para su ejecución.

Artículo 9º: Elévese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

Artículo 10º: Comunicar, registrar, publicar, archivar.

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