

BLOQUE DE CONCEJALES



VISTO:

El reclamo de diversos vecinos respecto a la falta de respuestas concretas en materia de planes de construcción de viviendas municipales.

Y CONSIDERANDO:

-Que el acceso a la tierra y a la casa propia es un derecho de todos los vecinos de Chacabuco y corresponde al Estado Municipal velar para que el mismo sea de efectivo cumplimiento.

-Que desde Enero de 2017 el Departamento Ejecutivo viene anunciando la construcción de 272 viviendas, contemplando dicha ejecución en terrenos incluidos en el Plan Chacabuco para Todos.

-Que el plan Chacabuco para todos se desarrolló y ejecutó durante el año 2010 con el objetivo de entregar alrededor de 1000 terrenos en nuestra ciudad, a través de la compra de distintas quintas por parte del Municipio bajo el formato de fideicomiso.

-Que, en virtud de ello, se realizaron distintos sorteos y posteriores adjudicaciones a vecinos y vecinas de nuestra ciudad.

-Que desde su adjudicación, los vecinos han ido abonando periódicamente las cuotas, logrando muchos pagar en su totalidad el valor del terreno.

-Que en las sucesivas gestiones se prometió la realización de mejoras, subdivisión, apertura de calles, y obras para brindar los servicios de luz y de agua; pero que en la actualidad esas actuaciones han tenido un resultado dispar en su ejecución.

-Que la demora de la construcción de las mismas, genera en los beneficiarios la duda de intentar comenzar a construir o esperar la efectiva realización de una promesa hasta ahora no cumplida por parte del Municipio.

-Que en muchos terrenos se han realizado movimientos de suelo para la construcción de las viviendas pero esas obras se encuentran actualmente paralizadas.

Que en la mayoría de los beneficiarios reina la incertidumbre en tanto y en cuanto no se conocen las obras realizadas o a realizar, ni sus plazos de ejecución.

-Que, como consecuencia, y ante la falta de soluciones y respuestas en la materia, resulta ineludible y de carácter urgente, la formulación de un plan de contingencia habitacional a fin de posibilitar que numerosas familias puedan llegar a tener su unidad habitacional propia, mediante la construcción de viviendas, bajo el Sistema de Círculo Cerrado.

-Que dicho sistema promueve una mayor autonomía de la comunidad en la gestión de sus problemas, como es satisfacer la tan anhelada necesidad de una vivienda definitiva.

-Que las viviendas sociales deben ser únicas y de ocupación permanente y bajo ningún concepto los adjudicatarios pueden cambiar el destino, ceder en uso o alquilar a terceros o vender la misma hasta obtener la escrituración de la propiedad.

-Que finalmente, es de destacar que dicho sistema ya ha sido implementado en diversas localidades de la Provincia de Buenos aires, tales como Coronel Suárez, Victoria, Trenque Lauquen, Pehuajó, General Villegas, Lincoln, entre otras.

Por Ello,

El Bloque de Concejales del Frente de Todos - PJ en uso de sus atribuciones propone el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Créase el **Programa Municipal de Viviendas (PMV)** que regirá en todo el Partido de Chacabuco.

ARTÍCULO 2º: El mismo tendrá como objeto la construcción de conjuntos habitacionales en terrenos de propiedad del Municipio, mediante el sistema de Círculo Cerrado.

ARTÍCULO 3º: Este programa tendrá carácter reintegrable y las viviendas estarán destinadas a personas físicas que presenten el formulario de solicitud donde se justifique la necesidad de obtener una unidad habitacional para su grupo familiar, reúna los requisitos solicitados para licitar y abonar una cuota mensual en concepto del valor del bien inmueble.

ARTÍCULO 4º: Las viviendas serán de 60 m². Estarán compuestas por Cocina, Comedor, 2 Dormitorios, Baño y lavadero semi-cubierto, según Anexo que forma parte de la presente. Cada unidad habitacional estará preparada para una futura ampliación.

ARTÍCULO 5º: El sistema será del tipo de Círculo Cerrado y estará integrado por un registro de suscriptores seleccionados con los criterios de elegibilidad que determina la presente, igual al número de viviendas a construir.

ARTÍCULO 6º: El valor total de la vivienda, estará integrado por un valor A representado por el precio que el Departamento Ejecutivo le asigne al terreno y un valor B representado por el importe correspondiente al costo de construcción que la Secretaría de Obras Públicas, o en su caso, la Dirección de Casa de Tierras determine. Esta última erogación, se dividirá por ciento veinte (120), que serán las cuotas mensuales a abonar por el adjudicatario.

ARTÍCULO 7º: La Municipalidad, una vez determinado el precio final de la vivienda, valor de cuotas, junto a la explicación del plazo de amortización, incluso la descripción de las características de la vivienda y su ubicación, lo publicará convenientemente.

ARTÍCULO 8º: El Departamento Ejecutivo fijará la fecha del acto de licitación para el ingreso al círculo, que se regirá por el siguiente mecanismo: La oferta se realizará en relación al valor total de la unidad habitacional, teniendo como parámetros un valor mínimo base correspondiente al valor A, a partir del cual el proponente deberá ofertar un monto equivalente al mismo o mayor. En caso de ser superior, la diferencia entre el valor A y la oferta realizada será considerada en concepto del valor B. Dicha suma de dinero se deducirá de las últimas cuotas a abonar del plan de amortización. De igual modo se procederá en los casos de adelanto de cuotas durante la vigencia del plan.

Los interesados ingresarán al Círculo en un orden que tendrá relación directa con el valor de su oferta y al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el Artículo 21º de la presente iniciativa; será así primero el que mayor cuantía ofrezca, y así en orden decreciente hasta cubrir el total de las unidades habitacionales licitadas. En caso de empate entre dos oferentes, el Departamento Ejecutivo los invitará a mejorar la oferta en sobre cerrado; en caso de ser igual nuevamente la oferta se resolverá por sorteo. En el mismo acto se labrará un acta de lo acontecido en la licitación.

ARTÍCULO 9º: El Departamento Ejecutivo podrá otorgar hasta el diez por ciento (10 %) del total de las unidades habitacionales del círculo cerrado de cada una de las licitaciones a oferentes que se encuentran imposibilitados de realizar una oferta equivalente al valor A pero que reúnen todos los requisitos exigidos en el artículo 21.

ARTÍCULO 10º: El órgano ejecutor se tomará un plazo de 15 días hábiles como máximo para analizar las ofertas y controlar el encuadramiento de las mismas dentro de lo prescripto por esta ordenanza. El Departamento Ejecutivo, una vez seleccionados, comunicará a los interesados que se presentaron a la licitación, como ha quedado conformado el listado de integrantes del Círculo.

ARTÍCULO 11º: Cumplidos los requisitos exigidos por esta ordenanza, se notificará a los favorecidos de la fecha, lugar y forma en que deberán pagar su oferta. El pago del valor de la oferta realizada será lo único que hará el oferente antes de la entrega de la vivienda.

ARTÍCULO 12º: En el mismo acto en que se efectiviza el pago, se suscribirá entre la Municipalidad y el suscriptor-adjudicatario, un contrato que contendrá: característica de la vivienda, ubicación, valor final del inmueble, números de cuotas y plan de amortización, plazo de iniciación y finalización de la obra, y todo otra cláusula que el Departamento Ejecutivo considere necesario.

ARTÍCULO 13º: Si algún adjudicatario decide retirarse del Círculo por cualquier razón, que no sea por mora, deberá comunicar a la Municipalidad que evaluará la petición de retirarse y podrá devolver el dinero al renunciante. Posteriormente se deberá llamar a licitación para adjudicar dicha unidad habitacional. Si el adjudicatario renunciante hubiese abonado al contado la oferta que en un principio realizó, de dicha suma de dinero se realizará una deducción del 6 % en conceptos de gastos administrativos. El resto será reintegrado al ex titular que se retira del Círculo.

ARTÍCULO 14º: Una vez finalizada la construcción de las viviendas, estas serán entregadas a los suscriptores según la lista confeccionada por el Departamento Ejecutivo. Una vez confeccionada la lista, se ordenarán de mayor a menor según la oferta realizada y el primer adjudicatario tendrá el beneficio de poder elegir la ubicación del terreno y unidad habitacional, así sucesivamente en orden decreciente hasta completar la última unidad.

ARTÍCULO 15º: El adjudicatario, una vez realizada la entrega efectiva de la vivienda, deberá comenzar con el pago de las cuotas restantes. Las mismas serán pagaderas del uno al diez de cada mes en el domicilio de la Municipalidad de Chacabuco.

ARTÍCULO 16º: Los recursos que conformarán el fondo para la construcción de viviendas, ingresarán a cuenta presupuestaria especial creada al efecto. A tales fines, el Departamento Ejecutivo podrá gestionar préstamos en las entidades bancarias u otros organismos oficiales o eventualmente podrá destinar recursos propios dentro de las disposiciones de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

ARTÍCULO 17°: El valor de las cuotas se determinará por el mecanismo del artículo 6°. Las mismas serán iguales y consecutivas, y se podrán actualizar hasta dos veces por año calendario según la variación del Índice de salarios del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC).

ARTÍCULO 18°: El no pago en término de las cuotas en el plazo convenido, significará mora automática. Esta situación será penalizada con un recargo. Los recargos se calcularán aplicando una tasa de interés equivalente a la tasa activa promedio utilizada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de descuento a treinta (30) días, correspondiente al penúltimo mes anterior al que se efectivice el pago, sobre el monto de la cuota no ingresada en término, desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta aquella en el cual se realice. Además del recargo descrito, pasados los treinta días de vencida la cuota sin abonar, se adicionará un 5 % del valor de la cuota en concepto de gastos administrativos.

ARTÍCULO 19°: El adjudicatario que no abone tres cuotas consecutivas, perderá el derecho de permanecer en el Círculo y la vivienda podrá ser des-adjudicada en un plazo no mayor de treinta días de operado el último vencimiento de la última cuota impaga, de pleno derecho y sin intimación previa por la Municipalidad.

El beneficiario que se encuentre en esta situación perderá el total de lo abonado hasta la fecha, quedando dicha suma como indemnización a la Municipalidad por la utilización del bien desde la toma de posesión hasta la fecha producida la mora.

El órgano ejecutor queda facultado para atender y resolver algún caso que por fuerza mayor plantee un beneficiario, flexibilizando el criterio si la gravedad del caso lo justificara. El renunciante no podrá inscribirse en ningún plan de vivienda que promocióne la Municipalidad por su iniciativa o por convenios con institutos oficiales por el término de un año.

ARTÍCULO 20°: El Departamento Ejecutivo una vez des-adjudicada una vivienda, llamará a nueva licitación en los términos del Artículo 8° de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 21°: Los aspirantes deberán presentar la documentación detallada en los siguientes incisos:

- a) Persona de existencia física, con plena capacidad legal.
- b) Fotocopia de documento de identidad. Fotocopia de constancia de CUIL o CUIT.
- c) Declaración jurada del ingreso mensual del grupo familiar, a los efectos de evaluar su capacidad de pago.
- d) Si trabaja en relación de dependencia deberá presentar: Fotocopia del último recibo de sueldo o certificación de haberes. Si corresponde considerar el aguinaldo, se deberá adjuntar fotocopia del recibo del último percibido. Si trabaja en relación de dependencia pero sus ingresos son variables deberá adjuntar copia de los últimos doce recibos de sueldos.
- e) Si trabaja como autónomo deberá presentar:
Si trabaja en una actividad independiente y está inscripto en ganancias:
 - Fotocopias de la última DDJJ de Ganancias con su pago, anticipos, retenciones y/o percepciones.
 - Fotocopia de los seis últimos pagos de autónomos.
 - Fotocopia de título habilitante/matriculación profesional/habilitación municipal según corresponda.
 - Constancia de situación impositiva ante la DGI.

Si trabaja en una actividad independiente y es monotributista:

- Formulario 184/F o 161/J de inscripción al Monotributo.
- 6 últimos pagos del impuesto efectuados en tiempo y forma.
- Fotocopia de título habilitante/matricula profesional/habilitación municipal según corresponda.

f) Declaración Jurada donde conste que no posee otra vivienda, que no es propietario de ningún bien inmueble.

g) Certificado que acredite residencia en Chacabuco por el término de dos años o más.

h) Declaración Jurada donde conste como está compuesto el grupo familiar.

i) Acta de compromiso donde el beneficiario manifieste conocer fehacientemente las condiciones, derechos y obligaciones que dispone la presente.

j) Copia de la presente Ordenanza firmada en todas sus hojas.

k) Declaración Jurada de Ingresos Brutos del año anterior o constancia de anticipos mensuales o bimestrales del año en curso.

l) Libre Deuda de la Municipalidad de Chacabuco.

ARTÍCULO 22°: Las características constructivas y la calidad de materiales sean muros, techos, cielorrasos, aberturas, revestimientos, pisos, serán uniformes y el beneficiario no podrá solicitar cambios o excepciones durante el proceso de construcción.

ARTÍCULO 23°: El adjudicatario no podrá efectuar ampliaciones o reformas a la vivienda sin la autorización expresa y por resolución de la Secretaría de Obras Públicas, hasta la cancelación total del plan. Autorizadas, estarán sujetas las normas y pago de tasas o aranceles que son comunes a las obras privadas.

ARTÍCULO 24°: Si el Departamento Ejecutivo tuviera que licitar alguna vivienda que ha sido desadjudicada o algún titular que abandonara el plan, y en las mismas hubieran incorporado mejoras, el área técnica Municipal determinará el valor de la casa en esas circunstancias para volver a licitar.-

ARTÍCULO 25°: Las viviendas deben ser únicas y de ocupación permanente y bajo ningún concepto los adjudicatarios pueden cambiar el destino, ceder en uso o alquilar a terceros o vender la misma hasta obtener la escrituración de la propiedad.-

ARTÍCULO 26°: La escrituración de la propiedad se realizará una vez que el titular abone el valor total de la vivienda. Las mismas podrán ser confeccionadas a través escribanos particulares correspondientes al distrito de la ciudad de Chacabuco a cargo del beneficiario o ante la Escribanía General de Gobierno, dentro del marco de la Ley 10.830 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 27°: Una vez cancelado el total del crédito del valor del inmueble, el adjudicatario otorgará la escritura traslativa de dominio.

ARTÍCULO 28°: Todas las cuestiones no contempladas en la presente, serán posteriormente reglamentadas por la Comisión del Concejo Deliberante que al efecto dicho Cuerpo determine, en función de las características, naturaleza y tratamiento de la misma.

ARTÍCULO 29°: De Forma.-

ANEXO I

MEMORIA DESCRIPTIVA

MAMPOSTERÍA

Muros exteriores: Mampostería de ladrillos cerámicos huecos de 0.18 x 0.18 x 0.33 m
Tabiques Interiores: Mampostería de ladrillos cerámicos huecos de 0.12x 0.18 x 0.33m.

CUBIERTA

Techo de chapa ondulada galvanizada N°24, con una pendiente de 10%, sobre estructura resistente de P.C.F. 120 x 50 x 2 mm, con una separación de 0.72 m. Como aislación, membrana atérmica Isolant TBA 5, sobre entramado de alambre galvanizado liso B.W.G N° 22. Fijado con tornillos auto perforantes de 1 1/2 “con arandela de neopreno.

SOLADOS

Cerámico esmaltado de 0.20 m. x 0.20 m. en locales secos y húmedos
Lajas de H° simple con cantos biselados en veredas perimetrales y patios. Con cordón de H° de 0.10 x 0.10 con 1Ø4.2 mm.

ZÓCALOS

Se corresponderán con el solado colocado, altura mínima 0.07m.

REVOQUES

Muros exteriores: Azotado hidrófugo, grueso y fino.
Muros interiores: Grueso y fino.
Bajo revestimiento: Azotado hidrófugo, grueso fratasado.

REVESTIMIENTOS

En locales húmedos, azulejos de 0.15 m.x 0.15 m. Colocación recta.
Baño: En todo el perímetro 2.10m de altura y 0.20m por sobre la cupla de la ducha.
Cocina: Sobre el plano de trabajo 0.60 m. de altura.
Lavadero: Sobre pileta de lavar 0.60 m. de altura.

CIELORRASOS

En todos los locales de placas de yeso sobre perfilería metálica (Durlock)

CARPINTERÍA

Ventanas: Marcos y hojas en aluminio.
Puertas: Entrada: marco de madera y hoja de madera. Puerta secundaria: marco y hoja de aluminio. Puertas placas interiores: marco de madera y hojas tipo placa enchapadas en pino.
Puerta ventana: Marco y hojas de aluminio con postigos de aluminio

PINTURA

Muros revocados: Dos manos de base y dos manos de látex.
Cielorrasos: Dos manos de base y dos manos de látex.
Carpintería de madera: Dos manos de sellador y dos manos de barniz marino.

INSTALACIÓN DE GAS

Un pico para cocina, calefón y calefactor, sin provisión de artefactos. Conexión a la red de gas. Deberá cumplir con las Normas y Reglamentaciones del Ente Prestatario del servicio.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Un centro y un toma por ambiente más un toma adicional en dormitorios, cocina y estar comedor. Se deberá cumplir con las Normas y Reglamentaciones del Ente Prestatario del servicio.

INSTALACIÓN SANITARIA

Provisión de Agua fría y caliente, cañerías de termofusión, tanque de reserva de 500 lts de PVC negro ó cemento comprimido, y desagües cloacales en PVC de 3,2 mm con conexión a la red. Toda la instalación deberá cumplir con las normas y reglamentaciones del E.T.O.S.S.

Artefactos: Inodoro sifónico, depósito automático 14 lts., lavatorio mediano de colgar, bidet, receptáculo para ducha in situ y pileta de lavar de loza de 0.50 m.x0.40 mx .28m. Mesada: Granito reconstituido, espesor mínimo 0.025 m. con pileta de acero inoxidable incorporada de 0.35 m. x 0.50 m. x 0.18 m.

Accesorios: De loza, de embutir.

Grifería: 2 canillas y pico largo BrCr para lavatorio, 2 canillas BrCr para bidet, cuadro de ducha con 2 canillas y transferencia BrCr, juego mezclador con pico móvil para cocina y pileta de lavar, canilla de servicio BrCr para lavarropas y canilla de servicio BrCr en exterior. Se proveerán además las llaves de paso, válvulas exclusas y válvulas de limpieza necesarias.

INSTALACIÓN DE DESAGÜES PLUVIALES

Se realizarán en caño de PVC, serán a zanja de guarda y se proveerán dos piletas de patio abiertas sin sifón.

CERCOS DIVISORIOS DE LOTES

En coincidencia con los ejes divisorios de los lotes se ejecutará un cerco de alambre galvanizado liso 4 hilos, con postes de madera dura.