

*Concejo Deliberante de Dina Huapi
Municipalidad de Dina Huapi
Provincia de Río Negro*

“2013, año del 30º Aniversario de la Recuperación de la Democracia”

ORDENANZA Nº 098-CDDH-2013

DESCRIPCION SINTETICA: “Loteo social en el Barrio Ñirihuau”

ANTECEDENTES:

- Constitución Nacional
- Constitución Provincial
- Carta Orgánica Municipal

FUNDAMENTOS:

Entre las obligaciones del Municipio se encuentra la de facilitar el acceso a la tierra y a la vivienda. Garantizar este derecho es uno de los roles indelegables del Estado Municipal.

La crisis habitacional que padece nuestra zona debido al incremento irracional del valor inmobiliario es un tema prioritario al que debemos prestarle la debida atención para encontrar soluciones. El acceso a la tierra se ha vuelto imposible para un trabajador común y a esto se suma la ausencia de líneas crediticias por parte del sector privado.

En numerosas reuniones, los vecinos del barrio Ñirihuau, nos han manifestado su preocupación por la posible ocupación ilegal del predio fiscal que estamos tratando y teniendo en cuenta la necesidad habitacional que padecen numerosos y antiguos vecinos nos solicitaron que a pesar de la ausencia de servicios ellos desean tener la posibilidad de adquirir terrenos a un valor accesible y razonable pagando en cuotas su tierra y gestionando en conjunto con la municipalidad la obtención de los servicios faltantes, sin pretender que les sean regalados.

Debemos articular todas las áreas municipales principalmente las de Desarrollo Social, Hacienda y Obras Públicas, a efectos de evaluar técnicamente las situaciones socioeconómicas y habitacionales de las distintas familias de nuestra localidad y elaborar y ejecutar las políticas públicas orientadas a encontrar soluciones habitacionales.

AUTOR : Concejales, Alejandro Corbatta (PPR), Armando Capó (FpV) y Leonardo Pacheco (UCR)

COLABORADORA: Sra. María Gressani

El Proyecto de ordenanza N° 114-CDDH-2013 fue aprobado en sesión ordinaria del día 24 de Octubre de 2013, según consta en Acta N° 013/2013 Por ello en ejercicio de las atribuciones

EL CONCEJO MUNICIPAL DE DINA HUAPI SANCIONA CON CARACTER DE ORDENANZA

Art. 1º) Se declara de interés social el loteo a ejecutarse en el predio 19-3-D-009-01 que figura en el Código Urbano de Dina Huapi, artículo 70, como reserva fiscal sin equipamiento con uso factible. Los 34 lotes serán destinados a la venta a precios sociales para familias y/o personas con necesidad de soluciones habitacionales de nuestra localidad. Los lotes remanentes serán destinados a reservas fiscales.

Art. 2º) Se autoriza el Planteo Urbanístico del Anexo I que forma parte de la presente ordenanza con destino a loteo social.

Art. 3º) El plano de mensura de urbanización y subdivisión será confeccionado por un profesional contratado a tal efecto. Para esto se creará la partida presupuestaria “**fomento a programas habitacionales**”, dentro del presupuesto municipal para el año 2014.

Art. 4º) Los lotes a adjudicar no podrán ser inferiores a los cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) y no podrán superar los quinientos cincuenta metros cuadrados (550 m2).

INSCRIPCIÓN

Art. 5º) Inmediatamente después de aprobada la ordenanza el Poder Ejecutivo Municipal dará amplia difusión por los medios de prensa locales, de la apertura de inscripción de un registro de familias y/o personas interesadas a acceder a este loteo social, informando los requisitos de inscripción y solicitando la documentación a presentar por parte de los interesados.

Art. 6º) Por el término de cuarenta y cinco días corridos, el Poder Ejecutivo Municipal abrirá un registro de inscripción de familias y/o personas interesadas a acceder a este loteo social, donde incorporará la documentación presentada por los interesados y el informe realizado por el área social del municipio.

Art. 7º) La documentación a presentar por el grupo familiar y/o personas interesadas para conformar el registro será la siguiente:

- a) fotocopias de los DNI del grupo familiar y/o personas interesadas;
- b) fotocopias de actas de nacimiento de los hijos;
- c) fotocopia del acta de casamiento, concubinato o unión civil;
- d) fotocopia de certificado de embarazo (en caso de corresponder);
- e) fotocopia de los tres últimos recibos de sueldo ó Declaración Jurada de ingresos del grupo familiar;

- f) acreditar en forma fehaciente una residencia continua mínima de diez (10) años en la localidad para los argentinos nativos y de quince (15) años para los extranjeros naturalizados;
- g) Declaración Jurada ante Juzgado de Paz donde conste no poseer ningún otro inmueble dentro del ejido municipal, provincial o nacional;
- h) Dictamen de Discapacidad o certificado vigente (en caso de corresponder);
- i) cualquier otra documentación pertinente.

Art. 8º) Requisitos de inscripción:

- a) Residencia continua mínima de diez (10) años en la localidad para los argentinos nativos y de quince (15) años para los extranjeros naturalizados;
- b) No poseer ningún otro inmueble dentro del ejido municipal, provincial o nacional;
- c) Poseer ingresos familiares superiores a un salario mínimo vital y móvil.

ADJUDICACIÓN

Art. 9º) Tendrán preferencia para la adjudicación de los lotes a que se refiere esta Ordenanza los grupos familiares y/o personas, que habiendo cumplido con lo exigido en el artículo 8º, habiten en el barrio de Ñirihuau de nuestra localidad con una antigüedad mínima de ocho (8) años.

Art. 10º) Por el término de noventa días corridos el Poder Ejecutivo Municipal realizará los informes sociales pertinentes. Una vez vencido el plazo antes mencionado, el listado de inscriptos que cumplan con los requisitos será remitido al Concejo Deliberante, junto con todos los antecedentes de los mismos.

Art. 11º) Por el término de treinta días corridos, el Concejo Deliberante calificará, seleccionará y conformará un listado de pre adjudicatarios.

Art. 12º) El Concejo Deliberante hará público por los medios de prensa locales y el Boletín Oficial Municipal el listado de pre adjudicatarios. Durante el término de treinta días corridos se abrirá un registro de oposición, a fin de recibir reclamos debidamente fundados. A fin de acreditar los extremos sostenidos en cada oposición se deberá acompañar la documentación que acredite los hechos invocados. Vencido el plazo y analizadas todas las oposiciones el Concejo Deliberante definirá el listado de los adjudicatarios.

Art. 13º) El Concejo Deliberante hará público por los medios de prensa y el Boletín Oficial Municipal el listado final de adjudicatarios y el día y hora en que se hará el sorteo para definir el número de lote que tocará a cada beneficiario.

CONDICIONES DE VENTA.

Art. 14º) La venta de los lotes se llevará a cabo a razón de un solo predio por adjudicatario que reúna las condiciones requeridas. Las condiciones de cada operación serán reglamentadas por el Poder Ejecutivo Municipal. Estas no podrán superar las 100

cuotas mensuales y el valor mínimo de las mismas no podrá ser inferior a una cien avas partes del valor del terreno.

PRECIO DE VENTA

Art. 15º) El precio total de venta de cada lote será de setenta pesos (\$70) el metro cuadrado (m2) y será pagado de acuerdo a lo que indica el artículo precedente. El valor del metro cuadrado (m2) se actualizará en la ordenanza fiscal y tarifaria.

INCUMPLIMIENTOS

Art. 16º) La falta de pago por el adquirente de cuatro (4) mensualidades consecutivas o seis (6) alternadas del precio de venta, facultará a esta Municipalidad a demandar la resolución lisa y llana del contrato. La mora en el pago de las cuotas será automática, sin necesidad de previo requerimiento o interpelación judicial o extrajudicial. Las sumas abonadas por el comprador quedarán definitivamente en poder de la Municipalidad.

ESCRITURACION.

Art. 17º) La escritura traslativa de dominio en favor del o los adquirentes se concretará cuando los mismos hayan cancelado la totalidad del precio pactado, la misma correrá por cuenta de los adjudicatarios. El Poder Ejecutivo Municipal acordará con escribanías interesadas un precio de escrituración social con valores accesibles para los adjudicatarios.

BENEFICIOS FISCALES.

Art. 18º) Se otorga el beneficio de un plazo de dos años (2) a partir de la fecha de suscripción del contrato de compra venta y correlativa toma de posesión del lote, para comenzar a abonar la Tasa de Desarrollo Urbano Municipal. Una vez vencido el plazo, será a cargo exclusivo del o los adjudicatarios el pago de la misma. Asimismo y a los fines de facilitar la construcción ordenada de las viviendas, el Poder Ejecutivo Municipal eximirá del pago de los derechos de edificación u otro gravamen similar a los adjudicatarios que inicien sus obras en los primeros dos años. Para esto los adjudicatarios podrán acceder a los Planos de Interés Social según indica la Ordenanza 6/1993. Si la obra se inicia de forma irregular y sin la aprobación del Municipio estos beneficios fiscales se pierden inmediatamente.

OBLIGACION DE HABITAR EL LOTE.

Art. 19º) A partir de la fecha de entrega de los lotes el o los adquirentes tendrán un término de dos (2) años para comenzar la construcción de su vivienda de acuerdo con las normas contenidas en el Código de Edificación de Dina Huapi. Al vencimiento del plazo y no habiendo comenzado las obras, la Municipalidad podrá demandar la resolución del contrato, sin necesidad de interpelación previa alguna, judicial o extrajudicial, quedando los importes abonados hasta ese momento por el comprador definitivamente en poder de la administración municipal. Si existiere alguna causa fundada que provocó la demora, será el Concejo Deliberante quien autorice una prórroga del inicio de obras.

INTRANSFERIBILIDAD DEL LOTE. EXCEPCIONES.

Art. 20º) Dada la finalidad social del loteo que regula la presente Ordenanza, la adjudicación de los terrenos y los derechos que de ella emanan son intransferibles. El o los compradores no podrán vender ni dar locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita al inmueble objeto de este acto, por un término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la escrituración. La violación de esta cláusula dará derecho a la Municipalidad a exigir la devolución del inmueble. Solo por causas debidamente justificadas, previo informe social, confeccionado por el área municipal correspondiente, el Poder Ejecutivo Municipal podrá autorizar, con acuerdo del Concejo Deliberante, la transferencia de lotes adjudicados a otro grupo familiar y / o persona, siempre y cuando reúna las condiciones establecidas por la presente Ordenanza para poder ser adjudicatarios.

LUGAR DE PAGO Y DESTINO DE FONDOS.

Art. 21º) Todos los pagos que efectúen los adjudicatarios de lotes municipales deberán verificarse en la Secretaría de Hacienda Municipal, o en el lugar que esta determine. Los importes percibidos en concepto de pago de los lotes ingresarán a la cuenta “**fomento a programas habitacionales**”, destinada a fomentar soluciones habitacionales en la Municipalidad de Dina Huapi, estos deberán ser utilizados para:

- a) compra de nuevas tierras con el fin de loteos sociales;
- b) costear las erogaciones que originen los trabajos de mensuras y aperturas de calles;
- c) solventar proyectos de nuevas urbanizaciones o loteos;
- d) incrementar la red servicios municipales;
- e) toda tarea que sea destinada a solucionar problemas habitacionales en la Municipalidad de Dina Huapi.

SERVICIOS

Art. 22º) Los terrenos no cuentan con servicios de electricidad, agua y gas. El estado municipal acompañará a los vecinos en las gestiones para obtenerlos.

Art. 23º) Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.