

General Lagos, 11 de mayo de 2019

ORDENANZA N° 16/2019

VISTO:

La necesidad de sancionar un reglamento para adjudicación, ocupación y uso de viviendas sociales; y

CONSIDERANDO:

Que la Comuna de General Lagos viene ejecutando distintas políticas públicas tendientes a la concreción del derecho a una vivienda digna.

Que el desarrollo de tales políticas públicas inclusivas resulta un deber indelegable e irrenunciable del Estado.

Que en las obras públicas y desarrollo de infraestructura pública se ve involucrado el interés público y el bienestar general (confr. preámbulo de la Constitución Nacional y de la Constitución Provincial).

Que, de tal modo, el Estado Local se ve implicado en políticas públicas de acción positiva, que coadyuvan a la re distribución de la riqueza.

Que, así, corresponde aprobar un Reglamento para la Adjudicación, uso y ocupación de las viviendas sociales que la Comuna de General Lagos se encuentra construyendo con genuinos recursos económicos propios, con gran esfuerzo de la comunidad, el Estado Local y participación en su ejecución de contratistas locales, mediante la ejecución, entre otros, de albañiles mujeres a través de un programa inclusivo.

Que razones de buena administración y buen gobierno justifican el dictado del presente.

Que, por ello, corresponde dictar la correspondiente medida de Gobierno.

Por lo tanto, en uso de las facultades emergentes del art. 45 inc. 1º de la ley 2439 (t.o. decreto n° 66/85 y modif. decreto n° 823/86);

**LA COMISIÓN COMUNAL DE GENERAL LAGOS EN ACUERDO DE MIEMBROS,
SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

Artículo 1º: Se dispone aprobar el REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN, OCUPACIÓN Y USO DE VIVIENDAS SOCIALES construidas por la Comuna de General Lagos, el que como ANEXO I forma parte integrante de la presente.

Artículo 2º: Se dispone establecer que el cronograma de adjudicación, sorteo, ocupación y uso de las veinte (20) viviendas sociales que se encuentra construyendo la Comuna de General Lagos, será el mismo que disponga la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe para las viviendas construidas por la Provincia vecinas a las Comunales, sitas en calles Islas Malvinas, José Pedroni, Victoria Ocampo y Avda José Hernández en los lotes identificados como:
Lote 01: 16-17-00 348503/0031; Lote 02: 16-17-00 348503/0032; Lote 03: 16-17-00 348503/0034;
Lote 04: 16-17-00 348503/0022; Lote 05: 16-17-00 348503/0033; Lote 06: 16-17-00 348503/0035;
Lote 07: 16-17-00 348503/0036; Lote 08: 16-17-00 348503/0037; Lote 09: 16-17-00 348503/0038;
Lote 10: 16-17-00 348503/0039; Lote 11: 16-17-00 348503/0040; Lote 12: 16-17-00 348503/0041;
Lote 13: 16-17-00 348503/0023; Lote 14: 16-17-00 348503/ 0024; Lote 15: 16-17-00 348503/0025;
Lote 16: 16-17-00 348503/0026; Lote 17: 16-17-00 348503/0027; Lote 18: 16-17-00 348503/0028;
Lote 19: 16-17-00 348503/0029 y Lote 20: 16-17-00 348503/0030.

Artículo 3º: Regístrese, notifíquese y archívese.

REGLAMENTO DE ADJUDICACION OCUPACION Y USO
PARA PROGRAMAS HABITACIONALES
COMUNA DE GENERAL LAGOS

Título I

Disposiciones y Consideraciones Generales

ARTICULO 1°: La presente reglamentación corresponde a las disposiciones que regirán las operatorias implementadas con recursos propios de la Comuna de General Lagos.

ARTICULO 2°: El presente Reglamento se aplicará en todos los aspectos del programa, tendrá vigencia y regirá las relaciones de la Comuna de General Lagos con los beneficiarios de las operatorias hasta el agotamiento de todos los contratos de los cuales emerjan derechos y obligaciones entre aquella y éstos.

Título II

Destinatarios de las Operatorias

ARTICULO 3° : Cada grupo familiar podrá ser adjudicatario o beneficiario de una sola vivienda y cada vivienda será asignada a un solo grupo familiar. Entendiéndose por tal el núcleo estable de personas convivientes, en el cual dos de sus miembros están unidos entre si en matrimonio o en concubinato; o por vínculos consanguíneos de primer grado en línea ascendente o descendente; o colateral en segundo grado.

Para grupos familiares sin hijos será necesario la acreditación del vínculo mediante certificado de concubinato con un (1) año de antigüedad.

ARTICULO 4°: Para ser considerado como aspirante a la adjudicación, de las viviendas, el interesado deberá ser civilmente capaz y:

a) satisfacer la solicitud y documentación exigidas dentro del término establecido. Dicha solicitud contendrá los datos fundamentales del solicitante y su grupo familiar, los que permitirán evaluar las situaciones previstas en el presente reglamento.

b) declarar expresamente que aceptará todas las condiciones del presente reglamento.

ARTICULO 5°: Los datos aportados en la solicitud serán reservados como estrictamente confidenciales. La comprobación de falsedad de dichos datos facultará la Comuna de General Lagos a proceder:

a) desde el inicio de la gestión hasta la adjudicación de la unidad, a excluir al grupo participante.

b) tratándose del falseamiento por parte de los adjudicatarios de la información que hubiere servido de base para la selección y adjudicación, aquel acarreará la inmediata caducidad de los contratos suscriptos pudiendo tornar exigibles los saldos de deuda correspondientes.

ARTICULO 6: Todo interesado en las viviendas del programa deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

a) Constituir un grupo familiar. Para el caso de nuevo núcleo familiar se entenderá a tal efecto la constitución de vínculo matrimonial a fecha cierta y condicionado a las estipulaciones del Artículo 8°.

b) Residir en la localidad de emplazamiento del programa con una antigüedad de cinco años del titular o co-titular aspirante al programa.

c) Poseer Documento de Identidad Argentino.

d) Estar comprendido dentro de los tramos de ingresos económicos del grupo familiar correspondientes a cada operatoria.

e) No haber sido ningún integrante del grupo solicitante adjudicatario de vivienda o beneficiario de préstamo para la vivienda propia, otorgado por entidades bancarias oficiales organismos nacionales, provinciales y/o municipales. De haber sido beneficiario, deberán haber transcurrido por lo menos 10 (diez) años desde el cese de la relación contractual.

f) Los miembros del grupo conviviente no deben ser propietarios de inmuebles destinados a viviendas, o de inmuebles lotes baldíos, a excepción de aquellos que se acredite son necesarios para la profesión, arte, oficio o actividad lucrativa del interesado.

g) No poseer bienes patrimoniales cuya razonable realización le posibilite resolver el problema habitacional por otra vía.

h) No tener causas pendientes con la justicia penal ni antecedentes que contraríen normas de moralidad y buenas costumbres.

ARTICULO 7º: La acreditación de ingresos deberá ser necesariamente cumplimentada mediante las certificaciones pertinentes.

ARTICULO 8º: Los solteros que manifiesten el propósito de contraer matrimonio deberán documentar en la solicitud los datos personales y manifestación de bienes del futuro cónyuge, bajo la condición de que si resultaren adjudicatarios acreditarán fehacientemente haber contraído matrimonio previo a la firma del contrato respectivo.

Título III

De la Adjudicación

ARTICULO 9°: Cerrada la Inscripción se procederá al estudio y selección de los postulantes, trabajo que se realizará por intermedio del área Social de la Comuna de General Lagos y/o por medio de las resoluciones o decisiones que al respecto tome la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la provincia de Santa Fe.

ARTICULO 10°: Se considerarán todas las solicitudes que hayan cumplimentado las condiciones básicas enumeradas en artículo 6° y la adjudicación se llevará a cabo de la siguiente forma:

a) Las unidades se adjudicarán siempre en compraventa de acuerdo a las condiciones y requisitos establecidos en los artículos 6°, 7° y 8°.

b) Cuando la situación del adjudicatario sea tal que no pueda continuar con el pago de las cuotas de amortización, la compraventa aún no escriturada podrá convertirse en locación o comodato. En este caso se extinguirán todos los derechos y acciones de la compraventa que los adjudicatarios habían suscripto, considerándose lo pagado hasta ese momento siempre y cuando se haya abonado un mínimo de tres años. De este modo si retornan a la compraventa se considerará como precio de la unidad el saldo obtenido y se fijará la financiación correspondiente.

ARTICULO 11°: La titularidad de la adjudicación corresponderá únicamente a los cónyuges o concubinos, no obstante el resto del grupo familiar participe con sus ingresos a definir la posibilidad de adjudicación y posteriormente, solvente la amortización de la deuda.

ARTICULO 12°: La selección de los adjudicatarios y suplentes se efectuará por sorteo público entre los grupos solicitantes que reúnan los requisitos básicos de admisión del presente Reglamento, según pautas que para cada programa habitacional establezca la Comuna de General Lagos en materia de ingresos económicos del grupo, integración familiar y residencia.

ARTICULO 13°: Previo a dicho sorteo el área Social y/o la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la provincia de Santa Fe, captará la población demandante y pre-clasificará la misma haciendo conocer públicamente los listados de grupos aptos y excluidos a fin de permitir la corrección de cualquier error que hubiere o clarificar la situación social del que no ingresare o estuviese mal tipificado. La exhibición del listado se realizará por el término de cinco días hábiles. Contra el mismo los interesados podrán impugnar por escrito y fundadamente dentro del plazo de cinco días, hábiles posteriores al último día de exhibición, la que deberá resolver la Comisión Comunal y/o la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la provincia de Santa Fe, dentro del plazo ordenatorio de diez días hábiles. Su decisión será inapelable.

ARTICULO 14°: Los contratos de comodatos se celebrarán por plazos no mayores de 2 (dos) años; renovables automáticamente durante tres períodos, mientras se mantengan las condiciones que originaron el mismo. A tales fines, a la finalización de cada período, el beneficiario deberá presentar nueva declaración jurada quedando la Comuna de General Lagos facultada para constatar el mantenimiento de las circunstancias de anterior referencia. El comodatario por su parte, tendrá opción prioritaria en caso de que el mejoramiento de las posibilidades económicas del grupo familiar le permitan la readquisición del inmueble en la forma y modo establecidas.

ARTICULO 15°: El comodatario se sujetará mediante la instrumentación formal pertinente a las obligaciones y derechos que prevé el Código Civil y Comercial al respecto. Asimismo deberá cumplimentar las obligaciones que en relación a la entrega de las unidades, uso, ocupación y deberes comunitarios al respecto se expresan en los títulos correspondientes del presente Reglamento, excepto los que explícitamente se refieren al sistema de adjudicación en compraventa. Además se harán cargo de los gastos comunes originados en la Ley de Propiedad Horizontal en el caso de las unidades sujetas a dicho régimen.

ARTICULO 16°: En la asignación en comodato no existirá transferencia de los derechos y obligaciones del contrato, por lo que en caso de fallecimiento del comodatario, la Comuna de General Lagos analizará la situación del grupo conviviente a efectos de otorgar continuidad al beneficio o asignará la unidad a un nuevo interesado por ésta escogido, de acuerdo a las previsiones de este cuerpo.

ARTICULO 17°: Aprobado el listado definitivo por la Comuna de General Lagos, a través de su Comisión Comunal o el Área Social, y/o la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la

provincia de Santa Fe, se fijará y publicará el día, hora y lugar de realización del sorteo público, cuyo resultado se exhibirá durante tres días hábiles.

ARTICULO 18°: Se sorteará el cien por cien (100 %) de titulares e igual porcentual de suplentes. Éstos últimos mantendrán su condición de tales hasta el cumplimiento, con relación a todas las unidades del programa, de lo establecido en el artículo 31° del presente. Posteriormente el Área Social verificarán los recaudos de admisión de los grupos favorecidos.

ARTICULO 19°: Las adjudicaciones se harán especificando concretamente a qué vivienda corresponde, mediante sistema de doble sorteo.

ARTICULO 20°: La cobertura de las viviendas vacantes (por renuncia o desadjudicación), se realizará mediante la selección del adjudicatario por sorteo público entre los postulantes inscriptos en el Registro que se habilite a tal fin y que resulten aptos en cuanto a integración familiar, ingresos económicos y residencia.

Título IV

Sistema Financiero

ARTICULO 21°: A los efectos de determinar los precios de las viviendas, se computarán los totales de las sumas abonadas en concepto de certificación de obras, incluidos honorarios profesionales y demás gastos específicos y los costos de redes e instalaciones de servicios de uso exclusivo de cada barrio o conjuntos de viviendas, más el valor de la tierra según cada caso.

ARTICULO 22°: Los beneficiarios pagarán la totalidad del precio determinado, en cuotas mensuales, a partir de la suscripción de los contratos y conforme la característica de las operatorias.

ARTICULO 23°: Hasta tanto no se determine el precio definitivo de la unidad adjudicada, los pagos que realice el beneficiario se computarán a cuenta del monto resultante.

ARTICULO 24°: Los pagos se realizarán en efectivo y en el lugar que se designe a tales efectos o mediante descuento en forma automática por planilla de sueldos previo trámite reglamentario y aceptación formal por parte de/l/a adjudicatario/a, de ser ello posible. No se aceptarán pagos parciales de los servicios financieros mensuales.

ARTICULO 25°: Los adjudicatarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a anticipar parte de su deuda o cancelarla.

ARTICULO 26°: La Comuna de General Lagos preverá una cobertura contra incendios sobre la unidad por el valor de reposición de las construcciones, hasta la cancelación del inmueble, mediante el cobro de una cuota mensual cuyo importe será fijado trimestralmente y se incorporará a los recibos de pago de cuotas de amortización y locación y comodato.

ARTICULO 27°: El incumplimiento de pago de los servicios financieros devengará un interés punitivo mensual sobre las amortizaciones no abonadas en término, que se fijará por Ordenanza. La falta de pago de tres servicios financieros; y previa intimación a los titulares de la deuda por medio fehaciente y con expesos apercibimientos reglamentarios, será causal de desadjudicación y posterior desalojo cuando no estuviere realizada la escritura traslativa de dominio, e iniciación de la demanda por el cobro de pesos.

ARTICULO 28°: Después de escriturada la vivienda, el atraso de tres amortizaciones en los términos del artículo precedente dará lugar a la ejecución del convenio, si el deudor no optare por abonar totalmente su deuda.

ARTICULO 29°: Si con posterioridad a la entrega de la vivienda y antes de la escrituración, el adjudicatario se hiciera pasible de la sanción que consiste en la desadjudicación o asimismo si desistiere, los períodos abonados durante el tiempo de la ocupación serán considerados como valor locativo por el uso.

Entrega de la vivienda

ARTICULO 30°: Una vez determinado el costo de las unidades de vivienda se procederá a la suscripción de un boleto de compraventa en el plazo de diez (10) días corridos a partir de la notificación fehaciente que se efectúe. Si existiera urgencia en la habilitación de las unidades, podrán ser entregadas mediante la suscripción de Acta de Tenencia Precaria.

Régimen de Ocupación y Uso

ARTICULO 31°: La vivienda deberá ser ocupada en forma efectiva en el plazo de quince (15) días corridos desde la entrega de llaves. Este término sólo podrá ser modificado por causas graves debidamente fundadas y expuestas formalmente por el interesado con suficiente antelación, pero será causal de desadjudicación si no se cumplimentare.

ARTICULO 32°: Será destinada exclusivamente para casahabitación del grupo familiar adjudicatario, y los mismos no podrán afectar todo o parte del inmueble a un uso distinto del señalado ni ejercer acto alguno de disponibilidad sobre el mismo. Por tal motivo, les queda expresamente prohibido, cualquiera sea el carácter de la prestación:

- a) Arrendar o subarrendar total o parcialmente la unidad.
- b) Transferir o ceder por cualquier título sus derechos y obligaciones a terceros.
- c) Utilizar la vivienda para usos comerciales o industriales.
- d) Dejar de habitar el inmueble.
- e) Permitir la residencia de personas ajenas al grupo familiar adjudicatario.
- f) Hacer uso de la vivienda con o para fines reñidos con la moral y las buenas costumbres.

ARTICULO 33°: El o los adjudicatarios no podrán alterar la estructura de la vivienda ni su estilo arquitectónico, debiendo mantenerla en perfectas condiciones de higiene y conservación, estando a

su exclusivo cargo los trabajos que ello demande. Tratándose de mejoras, éstas correrán por cuenta del adjudicatario, quien previamente deberá requerir ante la Comuna la autorización pertinente con la intervención de un profesional habilitado.

ARTICULO 34°: Cuando el adjudicatario se haga culpable de dolo, fraude o grave negligencia o no cumpla cualquiera de las obligaciones estipuladas se hará pasible, según la naturaleza del caso: a) Intimación de volver las cosas al estado anterior al incumplimiento, en un término que se otorgará al efecto. b) Rescisión lisa y llana del contrato sin necesidad de requerimiento judicial o extra-judicial alguno exigiéndose el inmediato desalojo, como así también el resarcimiento de los daños y perjuicios irrogados en cualquiera de los casos.

ARTICULO 35°: Si el adjudicatario pierde su interés en la vivienda antes de los cinco (5) años de ocupación y previo a la escrituración de la misma, deberá renunciar formalmente al beneficio y devolver las llaves de la unidad libre de ocupantes, en cuyo caso la Comuna de General Lagos dejará sin efecto la adjudicación y rescindirá el contrato suscripto. En cuanto a las cuotas abonadas y estado de la vivienda, regirá lo establecido en los artículos 29 ° y 36° del presente.

ARTICULO 36°: En los casos de desistimiento o desadjudicación previstos en este Reglamento, las viviendas serán reintegradas en buenas condiciones de conservación y uso, lo que será constatado por el personal técnico mediante una inspección de la que levantará acta, en el día y hora que se indique al adjudicatario. Las reparaciones que no se hubieren realizado serán evaluadas para ser exigidas por vía judicial al adjudicatario, no existiendo obligación de parte de la Comuna de General Lagos de reconocer el valor de mejoras introducidas en el inmueble.

ARTICULO 37°: La Comuna de General Lagos se reserva la facultad de inspeccionar la vivienda cuando lo estime necesario y conveniente.

ARTICULO 38°: En caso de fallecimiento o abandono del adjudicatario principal mientras no se haya perfeccionado la transferencia de dominio por medio de la escrituración respectiva se procederá:

a) Para el primer caso, toda vez que se modifique el grupo conviviente, la adjudicación será revisable.

b) En caso de abandono del titular sólo tendrán derecho a considerarse beneficiarios los miembros del grupo familiar o conviviente declarados en la solicitud, siempre que hayan habitado con aquel durante el año anterior al hecho de que se trata. Dichas condiciones serán evaluadas en cada caso por las Áreas Social y Jurídica.

ARTICULO 39°: Los adjudicatarios de las viviendas deberán observar, además de las disposiciones establecidas en la presente reglamentación, las que particularmente se dicten en relación al uso, conservación y estética de las viviendas y de los bienes de uso y propiedad común.

ARTICULO 40°: A partir de la ocupación de la vivienda estarán a cargo del adjudicatario todos los impuestos, tasas, contribución de mejoras y todo otro gravamen que correspondiera al inmueble, ya sean nacionales, provinciales o municipales, como así también las expensas de las unidades comprendidas dentro del Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 41°: La administración de las viviendas comprendidas en el Régimen de Propiedad Horizontal será afrontada por los propietarios, conforme las disposiciones de la Ley 13.512, o de la norma que en lo sucesivo la reemplace o modifique en lo pertinente. Mientras no se hallen constituidos los consorcios respectivos, la administración estará también a cargo de los adjudicatarios, propietarios, que a tal efecto deberán constituir consejos de administración con facultades suficientes para actuar en el sentido indicado.

ARTICULO 42°: La Comuna de General Lagos podrá previa fundamentación y estudio del caso, autorizar la excepción de alguna de las situaciones previstas en los artículos anteriores. Por consiguiente será obligación del o los adjudicatarios, solicitar el permiso correspondiente antes de caer en incumplimiento.

Título VII

Escrituración de las Viviendas

ARTICULO 43°: Las viviendas que se asignen en venta deberán escriturarse a favor de sus destinatarios. La escritura traslativa de dominio se hará por la vía que disponga la Comuna de

General Lagos, pudiendo el o los adjudicatarios optar por la intervención de un Escribano designado por él o ellos, en cuyo caso, todos los gastos que demande la escrituración del inmueble correrán por su cuenta y cargo exclusivo.

ARTICULO 44°: Si el adjudicatario transfiere su vivienda en contradicción a lo dispuesto en el presente reglamento, la Comuna de General Lagos estará facultada a rescindir el contrato de compraventa de no estar escriturada e iniciar acción de desalojo contra el o los ocupantes.

ARTICULO 45°: Una vez cancelada la deuda, el o los adjudicatarios solicitarán a la Comuna de General Lagos la confección de la escritura traslativa de dominio.

Título VIII

DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 46°: Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por la Comuna de General Lagos, a través de sus órganos competentes; la Comuna de General Lagos podrá solicitar resolución, consulta o asesoramiento a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la provincia de Santa Fe.

ARTICULO 47°: El presente Reglamento es de aplicación para la totalidad de las unidades ya construidas que se readjudiquen y para las que se construyan a través de las distintas operatorias que implemente la Comuna de General Lagos.

Firma Esteban Ferri – Firma Betiana Ferri