



MUNICIPALIDAD DE ESTANCIA GRANDE
DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL

DECRETO N° 26/2022

ESTANCIA GRANDE, 28 de marzo de 2022.

VISTO y CONSIDERANDO:

El DECRETO n° 21/2022 del Departamento Ejecutivo Municipal de Estancia Grande y;

Que es necesario complementar las disposiciones del decreto de referencia, con la delimitación de los programas indicados en dicha norma.

Que por ello, el Presidente de la Municipalidad de ESTANCIA GRANDE, en cumplimiento del mandato popular, conforme las prerrogativas legales, dicta el presente

DECRETO

Artículo 1º.-) Dispongàse que el presente decreto incluye los siguientes programas para la atención del déficit habitacional:

- a. Construcción de viviendas por ayuda mutua y esfuerzo propio.



- b. Programa Mi Trabajo. Mi casa
- c. Plan de mejoramiento habitacional.

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POR AYUDA MUTUA Y ESFUERZO PROPIO.

Artículo 2º.-) Créase el Programa de Construcción de Viviendas por Ayuda Mutua y esfuerzo propio en el ámbito de la Municipalidad de Estancia Grande.

Artículo 3º.-) El programa es destinado a grupos familiares que aporten la mano de obra al sistema de construcción de su vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Artículo 4º.-) El Departamento Ejecutivo dispondrá la utilización de terrenos que son de dominio Municipal, para la ubicación de las viviendas, con aplicación del sistema de selección de los grupos familiares de beneficiarios previsto en el decreto 21/2022.

Artículo 5º.-) El Departamento Ejecutivo Municipal tendrá a su cargo la realización de:

- a. Documentación técnica de los prototipos de viviendas e infraestructura.
- b. Provisión de los materiales para la construcción de las viviendas.



- c. Administración de las obras hasta tanto hayan sido finalizadas.
- d. Control y fiscalización de la utilización de materiales.

Artículo 6º.-) Quienes sean adjudicatarios de este programa deberán cumplimentar las horas de labor que estipule el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 7º.-) Si por algún impedimento físico o cualquier otra causa particular que se sucediera en el término de la construcción, el adjudicatario no pudiera realizar tareas en la obra, las mismos podrán delegarse a otra persona asumiendo, el adjudicatario los costos y las responsabilidades que de esto surgieran, debiendo notificar tal situación al Municipio.

Artículo 8º.-) Los grupos de viviendas realizados por ayuda mutua y esfuerzo propio, serán construidos por todos los grupos familiares adjudicados participantes sin previa determinación de la vivienda que le será asignada.

Artículo 9º.-) Quienes sean beneficiados con este Programa se comprometerán a aportar la mano de obra que fuere necesaria mediante su esfuerzo propio de trabajo. Se fijará un número mínimo de horas de labor que el grupo familiar adjudicado deberá cumplir en forma efectiva para tener derecho a la ocupación de la vivienda.



Artículo 10º.-) Las tareas serán dirigidas y supervisadas por personal técnico municipal a cargo de la obra y a tal efecto los integrará en grupos de trabajo bajo la adecuada conducción profesional.

Artículo 11º.-) La Municipalidad financiará el valor del terreno y los materiales en un plazo de hasta 120 meses. La financiación será establecida según la capacidad contributiva del grupo familiar beneficiario. La actualización de las cuotas será establecida de acuerdo a la variación del Coeficiente de Variación Salarial publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). El valor de la cuota no podrá exceder el 30% de la totalidad de los ingresos del grupo familiar declarados en el Sistema Único de Inscripción. Para la traslación de dominio se requerirá la cancelación de la misma.

Artículo 12º.-) La falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas o seis (6) alternadas será suficiente para notificar el desalojo del inmueble, no pudiendo exigirse retribución por las tareas de mano de obra que hubieran aportado o las mejoras que hubieran realizado en las unidades habitacionales.

PROGRAMA DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS:

MI TRABAJO MI CASA



Artículo 13º.-) Dispóngase que podrán celebrarse convenios en articulación y/o cogestión con entidades gremiales, profesionales o entidades sin fines de lucro.

Artículo 14º.-) La previsión del financiamiento pueden ser las estipuladas en este Decreto y también las que provengan de entidades u asociaciones que formalicen convenios con el Municipio.

Artículo 15º.-) Las personas asociadas o afiliadas en las entidades deben inscribirse, conjuntamente con su grupo familiar, en el Sistema Único de Inscripción que prevé el decreto 21/2022, cumpliendo todos los requisitos.

Artículo 16º.-) El convenio que suscriba el Municipio con las entidades deberá contemplar la utilización de un código de descuento de haberes para el cobro de cuotas de amortización de viviendas, que serán devengadas directa y mensualmente hasta la cancelación de la última cuota que acuerde el convenio. Dichas entidades serán garantes de las obligaciones de las personas asociadas o afiliadas.

Artículo 17º.-) Todos los derechos y obligaciones de las partes que se contemplen en los convenios se rigen por lo estipulado en el presente decreto.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTOS HABITACIONALES



Artículo 18º.-) Créase el PROGRAMA DE MEJORAMIENTOS HABITACIONALES CON RECUPERO y SIN RECUPERO destinados a mejoramientos habitacionales para familias de escasos recursos, en situación de emergencia habitacional y/o alta vulnerabilidad social.

Artículo 19º.-) El Municipio de ESTANCIA GRANDE confeccionará en cada caso el expediente respectivo para el análisis del otorgamiento, en el cual deberá constar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Solicitud del mejoramiento.
2. Informe Técnico elaborado por el Municipio.
3. Encuesta Socio – Económica.
4. Constancia de haberes o declaración jurada de ingresos.
5. Boleto de Compra Venta, Título de Propiedad o Certificado de Posesión del lote donde se pretende el mejoramiento. En los casos en que el solicitante no sea propietario del bien, podrá presentar autorización del titular, quien será garante solidario del Mejoramiento Habitacional otorgado, por ante el Municipio;
6. Presupuesto del monto de la ayuda económica de Mejoramientos Habitacionales.



Artículo 20º.-) MEJORAMIENTO HABITACIONAL CON RECUPERO: consistirá en la entrega de materiales de construcción y/o provisión de servicios y/o artefactos y/o la contratación de mano de obra por parte de la Municipalidad, los que necesariamente deberán ser utilizados para los fines para los cuales se solicitó. En ninguno de los casos previstos, el Municipio hará entrega de sumas de dinero.

Artículo 21º.-) Dispóngase que podrán realizarse Planes de Pagos especiales para la devolución de los Mejoramientos Habitacionales con Recupero otorgados en el marco de la presente, cuyo monto por cuota no superará el 30% del ingreso del grupo familiar y no se extenderá por más de 48 (cuarenta y ocho) meses. La actualización de las cuotas será establecida de acuerdo a la variación del Coeficiente de Variación Salarial publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Artículo 22º.-) Determinado el informe técnico municipal para el mejoramiento habitacional, y cuando el mismo supere la capacidad de devolución de los ingresos determinada en el Artículo anterior, el municipio podrá determinar la ejecución en etapas, priorizando las urgencias del inmueble.

Artículo 23º.-) Una vez cumplidos los requisitos establecidos en el Artículo 28 se conformará un convenio de pago con garantía de devolución de los montos erogados.



Artículo 24º.-) PROGRAMA DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL SIN RECUPERO estará destinado a mejoramientos habitacionales para familias sin recursos en situación de emergencia habitacional y/o alta vulnerabilidad social.

Artículo 25º.-) El Departamento Ejecutivo deberá tener en cuenta para la aplicación de este programa que sean grupos familiares con hijas/os menores de edad o estén a cargo de niñas/os menores acreditando su guarda o tutela, acreditar certificación de regularidad escolar y calendario de vacunación expedido con validez oficial.

Artículo 26º.-) Si la inscripción la realizara una jefa de hogar en familia monoparental con hijas/os a cargo deberá mensualmente acreditar los requerimientos detallados en el Artículo anterior.

Artículo 27º.-) Si el grupo familiar estuviera compuesto por matrimonios o uniones convivenciales, con hijas/os a cargo, uno de los cónyuges o convivientes deberán realizar tareas que disponga la administración municipal para integrar el costo del beneficio.

Artículo 28º.-) Dispóngase la readecuación presupuestaria a fin de dar cumplimiento a este programa.

Artículo 29º.-) Establézcase que del Sistema Único de Inscripción deberá priorizarse un cupo de hasta el 5% en cualquiera de los programas de



construcción de viviendas, destinadas a personas discapacitadas o familias en las que al menos uno de los integrantes sea una persona con discapacidad.

Artículo 30º.-) Los Titulares de los programas de viviendas recibirán las unidades en carácter de DEPOSITARIOS, hasta tanto se resuelva la adjudicación definitiva en las condiciones que en cada Programa de este decreto corresponda.

Artículo 31º.-) El Acta-Convenio que se celebre entre la Municipalidad y los Adjudicatarios y que será entregado en el acto de posesión de la vivienda, deberá identificar la vivienda, explicitar los derechos y obligaciones mutuos y las penalidades de acuerdo a las condiciones particulares del régimen de cada Programa.

Artículo 32º.-) Los adjudicatarios quedarán obligados a habitar la vivienda en forma efectiva y permanente, dentro de los treinta (30) días corridos de su entrega, salvo prórroga en el plazo por causal debidamente fundada ante la administración. Vencido este plazo se operará la caducidad automática de todos los derechos. Verificada que existe exclusión del hogar de uno de los convivientes por violencia de género la administración verificará la legalidad de la misma y modificará el Acta Convenio adjudicándosela a la víctima y excluyendo al conviviente denunciado en forma provisoria hasta tanto exista condena firme.



Artículo 33º.-) Al suscribir el Acta-Convenio, el depositario reconoce la jurisdicción administrativa municipal para dirimir cualquier cuestión o controversia que pudiera suscitarse, lo que deberá constar en el Acta-Convenio, en la forma de renuncia expresa a cualquier acción judicial o extrajudicial dirigida a impedir la restitución del bien, objeto del convenio suscripto, a la Municipalidad.

Artículo 34º.-) En caso de incumplimiento del plazo que fija el Artículo 32 para habitar la vivienda, la Municipalidad de Estancia Grande labrará Acta de Constatación con intervención de dos funcionarios municipales y un testigo, otorgando al depositario plazo perentorio e improrrogable de cinco (5) días para efectivizar la ocupación, bajo apercibimiento de declarar la caducidad del Acta de Depositarios de la Vivienda. Una vez vencido los plazos y notificado fehacientemente de la declaración de caducidad del Acta, se convocará al suplente que corresponda según cada programa y por mecanismos generales de la presente.

Artículo 35º.-) Ante el abandono de la vivienda, se labrará acta para constatar fehacientemente esta situación, con intervención de un (1) funcionario municipal y dos (2) personas que atestigüen lo actuado, dejando constancia del estado de ocupación, sobre bienes muebles, sobre estado de la vivienda y toda otra circunstancia que permita documentar el abandono de la vivienda. El Departamento Ejecutivo dictará Resolución declarando la caducidad del Acta por abandono de la vivienda,



procediéndose a la citación del Suplente correspondiente por orden correlativo de adjudicación, labrándose Acta-Convenio con el Suplente, una vez resuelta la caducidad definitiva del anterior adjudicado.

Artículo 36º.-) Cuando se verifique la ocupación de la vivienda por terceras personas, la Municipalidad de Estancia Grande labrará Acta de Constatación con intervención de un (1) funcionario municipal y dos (2) personas que atestigüen lo actuado. Se iniciará un Expediente en el que se incorporará un informe suscripto por Asistente Social del Municipio, en el que conste el estado de ocupación de la vivienda, número y datos de filiación de las personas que la ocupan y las condiciones bajo las cuales ingresaron al inmueble. En estos casos, de acuerdo a los resultados de las verificaciones se resolverá intimar en forma fehaciente, según el caso, a las siguientes personas:

- a. A la/el titular, en el domicilio constituido en el Registro Único de Inscripción para que efectivice la habitación continua y permanente de la vivienda, bajo apercibimiento de declarar la caducidad de su condición.
- b. A quienes resulten ocupantes, a que en un plazo perentorio de diez (10) días, desocupen el inmueble, bajo apercibimiento de desalojo. Una vez efectuadas las intimaciones y cumplidos los plazos acordados, podrá dictarse Resolución, declarando la caducidad del Acta.



Artículo 37º.-) Si quienes resulten adjudicatarios renunciaran a una vivienda de los programas establecidos en la presente, o sea objeto de rescisión de contrato por cualquiera de los motivos que prevé esta ordenanza, no podrá inscribirse en ningún plan de viviendas que promocióne la Municipalidad de Estancia Grande por su iniciativa o por convenios con institutos oficiales, por el término de 5 años.

Artículo 38º.-) Prescripción y caducidad. En todos los programas de vivienda de este decreto, el plazo de garantía tanto por defectos constructivos, vicios ocultos, relación comercial, se reglamentará oportunamente mediante convenio.

Artículo 39º.-) DE LA ESCRITURACIÓN En todos los Programas de Viviendas, una vez concretada la entrega de las unidades habitacionales a los adjudicados, se dictará Decreto declarando de interés social la escrituración de las mismas. La escritura traslativa de dominio será de forma gratuita, favorecidas por la Declaración de "Interés Social" por el Municipio de Estancia Grande, requiriéndose para ello el concurso de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Entre Ríos, las condiciones que se convengan con el Instituto de la Vivienda o Entidad Provincial, Nacional o gremial que participe en el Programa. La escrituración de la propiedad podrá realizarse una vez que se abone el valor total de la vivienda, o una vez adjudicada la misma y si se optara, podrá constituirse una hipoteca por el saldo deudor a favor del municipio.



Artículo 40º.-) Quienes sean adjudicatarios deberá acercar la documentación solicitada al Municipio de Estancia Grande, donde se analizará el cumplimiento de los requisitos indispensables para la realización de su escritura.

Artículo 41º.-) Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese el acceso a la vivienda o a mejores condiciones de habitabilidad hace a la dignidad de la persona humana;

Firmado: Pablo Javier GOLDIN (Pte. Municipal) – Gabriel FLEYTA (Sec.de Gobierno)