

Olavarría, 10 de marzo de 2021

Sr. Presidente del HCD de Olavarría

Concejal Bruno Cenizo

S\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

VISTO:

La Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat sancionada el 29 de noviembre de 2012 y publicada en el Boletín Oficial en octubre de 2013 y que el Municipio de Olavarría percibe desde el año 1948 el Derecho de Explotación de Canteras establecida por Ordenanza Municipal.

Y CONSIDERANDO:

Que el principal objeto de la Ley es la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable en la Provincia de Buenos Aires.

Que la norma fija cuatro principios rectores que son su fundamento jurídico, el derecho a la ciudad y a la vivienda, la función social de la propiedad, la gestión democrática de la ciudad y el reparto de cargas y beneficios.

Que la Ley fija responsabilidades conjunta entre el gobierno provincial y los municipios, tales como el registro de la demanda urbano habitacional, la generación de suelo urbano, la construcción de viviendas, entre otras.

Que en términos concretos, la mayoría de las herramientas que pone a disposición la Ley son de aplicación municipal, es decir, que requieren que los Estados Locales dicten normativas específicas para hacerlas operativas.

Que el Municipio dispone de un recurso extraordinario como es el Derecho de Explotación de Canteras y que desde sus orígenes estuvo acompañado de un Plan de Obras para el desarrollo del partido de Olavarría.

Que el plan consideraba que “la comuna de Olavarría debía atender el bienestar general de los habitantes del Distrito, velando por su salud material y espiritual...”

Que en el año 2019 el Municipio de Olavarría, diseñó e implementó el Registro de Demanda Habitacional, donde se encuentra inscriptas más de 1.700 familias.

Que la necesidad y el reclamo constante de la sociedad al acceso a una vivienda digna ha ido en aumento.

Que es obligación de la dirigencia política consensuar un programa de largo plazo que mitigue el déficit habitacional y que se transforme en una verdadera política pública que vaya más allá de una gestión.

Que llevar adelante este tipo de políticas públicas conllevan un triple impacto: desde el Aspecto Económico: motoriza el empleo, dinamiza la economía, genera un retorno fiscal a través de la recaudación indirecta

y estabiliza la volatilidad del mercado de viviendas y de la construcción. Desde el Aspecto Social: se atiende el déficit habitacional que resulta ser una demanda histórica y una deuda de la política, se llevan adelante políticas inclusivas dirigidas a sectores de clase media y media baja que de otra forma le sería imposible acceder a una vivienda propia y se logra un impacto positivo en otras áreas sociales como educación y salud, reduciendo el hacinamiento y mejorando las condiciones de vida. Y por último, desde un Aspecto Territorial, se genera arraigo en las localidades, desarrolla la pequeña y mediana empresa y facilita el acceso a la urbanización.

Que el desarrollo de esta herramienta beneficia a la administración municipal, no sólo con el retorno fiscal sino incrementando su patrimonio por medio del agregado de valor del suelo, pasando de suelo/baldío a viviendas que se incorporaran al patrimonio público hasta que el contribuyente cancele el 100% de sus obligaciones.

Que la presente ordenanza tiene por objeto facilitar el acceso a una vivienda familiar, única y de ocupación permanente a los vecinos de la localidad de Olavarría, financiada con recursos propios y que los beneficiarios devolverán en cuotas – equivalentes a m<sup>2</sup> – en un plazo de 15 años, previo anticipo equivalente a un año de cuota.

Que el Municipio creará a tal fin, un fondo especial que financiará la construcción de las viviendas a través del programa quinquenal, denominado Adelante Olavarría.

POR TODO ELLO, EL BLOQUE DE RADICALES EN JxC PONE A DISPOSICIÓN DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, EL SIGUIENTE PROYECTO DE:

## **ORDENANZA**

### **Programa de Viviendas “ADELANTE OLAVARRÍA”**

#### **CAPÍTULO N°1: Alcance del Programa**

**ARTÍCULO 1:** Declárese la Emergencia Habitacional en todo el partido de Olavarría.

**ARTÍCULO 2:** Crease en el ámbito del partido de Olavarría el Programa de Viviendas “ADELANTE OLAVARRÍA”, cuya finalidad es reducir el déficit habitacional en todo el partido.

#### **CAPÍTULO N°2: Objetivos del Programa**

**ARTÍCULO 3: Objetivo General.** Reducir el déficit habitacional en el partido de Olavarría a través de la implementación de políticas públicas de largo plazo.

**ARTÍCULO 4: Objetivo Específico.** Construir 2.300 viviendas en un plazo de 15 años, según cronograma:

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Total
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
Viviendas a Construir	107	113	120	127	133	140	147	153	160	167	173	180	187	193	200	2.300
Financiada Ejecutivo	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.500
Repago Beneficiario	7	13	20	27	33	40	47	53	60	67	73	80	87	93	100	800
Cantidad de m2 a construir	4.800	5.100	5.400	5.700	6.000	6.300	6.600	6.900	7.200	7.500	7.800	8.100	8.400	8.700	9.000	103.500
Cantidad de m2 a devengar	300	600	900	1.200	1.500	1.800	2.100	2.400	2.700	3.000	3.300	3.600	3.900	4.200	4.500	36.000

## **CAPÍTULO N° 3: Fuentes de Financiación del Programa**

### **ARTÍCULO 5:** Crease un Fondo Especial que se integrará con:

- I. Los recursos provenientes de Nación y Provincia para el desarrollo de infraestructura en el partido de Olavarría a partir del 2022. Dando cumplimiento a las presentaciones correspondiente ante las organismo nacionales y provinciales de acuerdo con sus requerimientos.
- II. Durante el 2021 y por ser un año iniciado económicamente y no presupuestado, con el excedente de recaudación del Derecho de Explotación de Canteras con respecto a la recaudación del ejercicio anterior – ejercicio 2020 – más su actualización por el incremento de precios correspondiente al periodo 2021, según dato proporcionado por el INDEC en la medición del IPC (Índice de Precio al Consumidor).
- III. Para el período 2022 – 2036 y durante la vigencia del programa, el ejecutivo deberá incluir en el presupuesto anual afectando el proporcional del Derecho de Explotación

de Canteras, el equivalente en pesos al valor de cuatro mil cuatrocientos (4.500) metros cuadrados de construcción de una vivienda unifamiliar según dato proporcionado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires y/o el que la Secretaría de Mantenimiento y Obras Públicas del municipio de Olavarría estime oportuno para el cumplimiento del objetivo anual.

- IV. El monto del adelanto y repago de los beneficiarios del programa que accedan a la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, y que resulta de la devolución anual equivalente a 3 m<sup>2</sup> de construcción durante un plazo de 15 años.
- V. Cualquier otro recurso proveniente de ámbito internacional, nacional o provincial cuya finalidad esté ligada al objeto del presente proyecto.
- VI. Las donaciones y/o cesiones que para tal fin reciba sin cargo la Municipalidad de Olavarría.
- VII. Aportes extraordinarios que realice la Municipalidad de Olavarría.
- VIII. Los importes que por intereses y/o rentas se obtengan como producto de la utilización del dinero que lo conforma.

**ARTÍCULO 6:** Dispóngase la apertura de una cuenta bancaria en el Banco de la Provincia de Buenos Aires en donde se acreditarán en forma automática los importes destinados al Programa de Viviendas Adelante Olavarría.

## **CAPÍTULO N° 4: Autoridad de Aplicación y Contralor.**

**ARTÍCULO 7: Autoridad de Aplicación.** El departamento Ejecutivo, mediante la Secretarías de Mantenimiento y Obras Públicas, será la responsable de llevar adelante la ejecución de la planificación del cronograma de inversiones de obras de infraestructura donde se emplazarán las viviendas, como del presupuesto General de Gastos y Cómputos de Materiales y demás recursos necesarios para dar cumplimiento al cronograma de inversión anual del programa de viviendas.

**ARTÍCULO 8: Autoridad de Aplicación.** El departamento Ejecutivo, mediante la Secretaria de Economía y Hacienda, será la responsable del incluir en el presupuesto anual las partidas – fuente de financiación del programa – para el desarrollo de las inversiones y ejecución del programa de obra planificado por la Secretaria de Mantenimiento y Obras Públicas. También, será la responsable de emitir la boletas de cobro a los beneficiarios del programa con el devengado de los metros cuadrados que correspondan.

**ARTÍCULO 9: Autoridad de Contralor.** El departamento ejecutivo deberá conformar una comisión especial compuesta por 1 (un) miembro de cada bloque del HCD, el/la Secretario de Mantenimiento y Obras Públicas y el/la Secretaria de Economía y Hacienda, con el objetivo de redactar su propio reglamento y definir las normas de funcionamiento de la comisión, y demás especificaciones inherentes al

programa. Este proyecto de ordenanza sólo sirve de marco general, quedando a especificaciones técnicas de la comisión especial.

## **CAPÍTULO N° 5: Características Generales del Programa.**

**ARTÍCULO 10: Zonificación.** Las viviendas deben emplazarse en suelo urbanizado con el correspondiente plano de subdivisión y la infraestructura básica de servicios de gas, agua, iluminación y cordón cuneta, en todo el partido de Olavarría.

**ARTÍCULO 11: Distribución Geográfica.** El programa deberá contemplar a las localidades y alcanzar una distribución mínima y equitativa de viviendas similar a la proporcionalidad de habitantes según último censo a partir de los 3.500 habitantes, salvo que la demanda habitacional a la localidad sea inferior al cupo que le correspondiese según cálculo.

**ARTÍCULO 12: Requisitos para Acceder al Programa.** Los beneficiarios del programa deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- A. Estar inscripto en el Registro de Demanda Habitacional.
- B. No poseer vivienda, ni terreno o algún otro bien cuya realización permita solucionar el problema habitacional por otras vías.



- C. Ser residente en el partido de Olavarría, con una antigüedad mayor e igual a 3 años, demostrable por instrumento público.
- D. Conformar un grupo familiar. Se entiende por grupo familiar al conjunto estable de personas convivientes que mantiene un vínculo por: uniones convivenciales, matrimonio, consanguíneos en línea ascendente/descendente de primer grado, colaterales de segundo grado, y quienes sean personas unidas o no por vínculos de sangre.
- E. Tener entre 18 y 50 años.
- F. Demostrar capacidad de pago – mayor a 3 salarios mínimos, vital y móvil - \$61.762,50
- G. Libre de Deuda.
- H. En caso de que los inscriptos sean más de 100, se adjudicará a través de sorteo.

**ARTÍCULO 13: Del Anticipo.** El beneficiario del Programa deberá entregar un adelanto equivalente a un año de cuota, es decir, 3 m<sup>2</sup> al valor del metro cuadrado especificado a la firma del convenio y determinado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 14: Formalidades.** Cumplidos los requisitos exigido por esta ordenanza, se notificará a los beneficiados de la fecha, lugar y forma en que deberán realizar la suscripción de los correspondientes convenios y el pago del adelanto previsto en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 14: De la CUOTA.** A partir del anticipo, el saldo se dividirá en 168 cuotas mensuales y equivalentes a 0,25 m<sup>2</sup> por el valor de m<sup>2</sup> establecido por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires y/o su actualización según medición del INDEC – índice de Variación de la Construcción – que comenzará a pagar inmediatamente después de que se le entregue la vivienda.

**ARTÍCULO 15: Tope de Cuota.** El importe a pagar en concepto de cuota no podrá superar nunca el 30% de los ingresos del grupo familiar. En tal caso, el beneficiario podrá optar por extender el plazo en años. La extensión del plazo no podrá superar los 20 años.

**ARTÍCULO 16: Mora en el pago de la cuota.** Por el atraso que incurra el beneficiario en el pago de las cuotas convenidas, deberá abonarlas con la actualización del valor del m<sup>2</sup> vigente al momento de su cancelación más los intereses diarios estipulados en el convenio y que prevé la ordenanza fiscal para el caso de deuda de tasas; así mismo abonará los gastos administrativos que ocasione.

**ARTÍCULO 17: Incumplimiento del Beneficiario – Justa Causa.**

Para el caso en que el beneficiario pierda el empleo en el lapso en que se halla abonando el crédito, la cobranza se podrá suspender, con informe fundado del área social, hasta 6 meses – prorrogables por igual periodo. Transcurrido el plazo, el Municipio podrá rescindir unilateralmente el contrato.

**ARTÍCULO 18: Incumplimiento del Beneficiario – Causa de Rescisión.** Si el beneficiario no abona tres cuotas mensuales seguidas o alternadas, la Municipalidad tendrá derecho a dar por rescindido el

contrato. Este quedará rescindido de pleno derecho, sin ningún derecho a reclamo por reintegro o compensación por parte del beneficiario, pudiendo en cambio la Municipalidad reclamar daños y perjuicios que se le irrogan.

**ARTÍCULO 19: Transferencia de la Propiedad.** La propiedad es intransferible por parte del beneficiario sin antes no haber cancelado el 100% de sus obligaciones y encontrase libre de deuda. Cumplimentada la misma, el beneficiario podrá solicitar la transferencia/escrituración del inmueble cuyo gastos serán por su cuenta y orden y/o facultar al Ejecutivo a la realización de la correspondiente escritura traslativa de dominio a través de la Ley 10.830

## **CAPÍTULO N° 6: Características Generales de las Viviendas.**

**ARTÍCULO 20: Característica de las Viviendas – Cantidad de m2.**

Las viviendas serán de 45 metros cuadrados, con posibilidad de ampliación, en terrenos de 12 metros de frente x 25 metros de fondo y construidas según normativa vigente.

**ARTÍCULO 21: Equipamiento mínimo.** Las viviendas estarán equipadas como mínimo con: tanque de agua, inodoro, bidet, ducha, lavatorio de mano con su grifería, bajo mesada en madera con pileta de acero inoxidable, lavadero exterior con pileta de plástico, instalación de agua, instalación de gas natural e instalación eléctrica, puertas placas

interior de madera, puerta frente y aberturas de chapa y/o aluminio. No incluye el cerramiento del lote.

## **CAPÍTULO N° 7: Disposiciones Finales**

**ARTÍCULO 22:** **Modalidad de Contratación.** La construcción de las viviendas se instrumentará a través de licitaciones anuales y en grupo de hasta un tercio (1/3) de la cantidad anual a viviendas a construir

**ARTÍCULO 23:** Facultase al Ejecutivo para interpretar la presente, reglamentarla en caso fuera necesario y aplicarla en casos a los parámetros y características aquí establecidos en cuanto no desvirtúen su espíritu.

**ARTÍCULO 24:** Comuníquese, publíquese, dese al Registro de Ordenanzas, Decretos y Resoluciones, cúmplase y oportunamente archívese.