

ORDENANZA N° 760 / 2000

Hosenkamp, 30 de diciembre de 2000

Visto:

La necesidad de regularizar la situación de un número importante de ocupantes de viviendas de interés social que la Municipalidad de Hosenkamp ha adjudicado en distintas oportunidades; y

Considerando:

Que se ha efectuado un relevamiento integral en todas las viviendas de interés social adjudicadas por la Municipalidad de Hosenkamp.

en distintas oportunidades, resultando casos en los que la ocupación la ejerce el adjudicatario originario, en otros ha fallecido y ocupan los hijos u otros familiares, e incluso hay casos que se trata de terceros. También hay algún caso en que ha existido alguna cesión verbal o de hecho.

Que en todo los casos se ha constatado que quien ocupa la vivienda, es quien realmente la necesita. Es decir, reuniría las condiciones para ser merecedor de la vivienda que ocupa.

Que es importante tener presente, a la hora de tomar una decisión sobre el tema, que todas las viviendas de interés social fueron adjudicadas en venta, en donde se fijaron las condiciones, obligaciones y derechos de las partes. Así, entre las obligaciones a cargo del adjudicatario-comprador, además de pagar el precio, se destacan, por ejemplo, que podía dar la vivienda en locación o cederla por cualquier título (o gratuito). Sin dudas, la principal obligación era la de la ocupación efectiva de la vivienda, porque ese había sido el fin de la adjudicación. Desde luego, la ocupación debía ser ejercida por el adjudicatario. Tanto ante esto último que en una de las cláusulas (noventa) se contemplaba la posibilidad de la rescisión del boleto, y sin derecho a indemnización, si el comprador-adjudicatario no le daba efectiva ocupación a la vivienda, o le daba un destino diferente al establecido en el contrato de adjudicación, o no cumpliera con las otras obligaciones (pagar el precio, haber cedido la ocupación de la vivienda, no darle el destino pertinente, etc.).

Que el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones por parte del adjudicatario, le da derecho a la Municipalidad a rescindir el contrato o adjudicación, y sin necesidad de interpelación por este sentido, aún cuando el adjudicatario, por fuerza mayor debiera abandonar la vivienda, debía tener la conformidad de la Municipalidad. No se ha detectado ni un solo caso que ello hubiera ocurrido.

Que en función de lo señalado, es conveniente que se re-adjudiquen las viviendas ocupadas por quienes no fueron los adjudicatarios originales, suscribiéndose con los mismos un nuevo contrato o convenio. Los adjudicatarios deberán asumir el pago de las cuotas faltantes.

caso, a partir de la suscripción de la nueva adjudicación, y deberán hacerse cargo de todas las tasas municipales adeudadas, y eventualmente de los impuestos provinciales (inmobiliarios).

Que independientemente de la readjudicación de las viviendas en situación irregular, es necesario y conveniente que se proceda a la transferencia efectiva de estas propiedades a sus adjudicatarios, más allá de que si están al día o no con el pago del precio. Ello tiene su fundamento en la necesidad de generar en cada adjudicatario el sentido de pertenencia, lo que en su gran mayoría significará una forma de cuidado mayor, y sin dudas que permitirá a los adjudicatarios introducir mejoras. El adjudicatario debe sentirse dueño de la cosa o vivienda, y no como un mero ocupante. En consecuencia, es conveniente que por la Municipalidad se inicien todos los trámites necesarios para proceder a la escrituración de estas viviendas a favor de los adjudicatarios --

Que igualmente es necesario, entorno a la escrituración de estas viviendas, gestionar ante la Dirección General de Rentas y/o Superior Gobierno de la Provincia de Entre Ríos la exención impositiva de todos los actos de escrituración (sellos) e incluso inscripción en el Registro Público (tasa de inscripción), como así también lograr la exención del impuesto inmobiliario devengado hasta el presente, y por cinco años más a partir de la escrituración --

Por ello

LA HONORABLE JUNTA DE FORTENTO DE VILLA HASENKAMP,
Saniona, con fuerza de:

ORDENANZA.

- Act. 1º) Rescindir, de pleno derecho, la adjudicación de las viviendas denominadas de interés social que la Municipalidad de Hasenkamp hubiera realizado, y que la fecha de esta ordenanza no estuvieran ocupadas por beneficiarios original. Esta rescisión no dará derecho a indemnización de ninguna naturaleza.
- Act. 2º) Adjudicar a quienes actualmente ocupen viviendas denominadas de interés social, que no hubieran sido los adjudicatarios originarios, y cualquiera sea la causa por la que hubiera ingresado en esa ocupación. Esta nueva adjudicación

quede sometida a las siguientes condiciones

- a) Que se firme un nuevo contrato de adjudicación de los treinta días de la sanción de esta ordenanza
- b) Que el adjudicatario asuma el pago de las cuotas faltantes para la cancelación total del precio de adjudicación. La primer cuota deberá abonarse con la suscripción del contrato de adjudicación, y de las siguientes cuotas iguales antes del día diez de cada mes, a partir del mes siguiente de la firma del contrato.
- c) Que el adjudicatario se haga cargo de todas las obligaciones municipales adeudadas y que afecten el inmueble en cuestión, para lo cual deberá acogerse al plan de pagos instrumentado en el Art. 16 de la presente ordenanza.
- d) Que igualmente el adjudicatario se haga cargo de las obligaciones inmobiliarias provinciales no prescritas, y que afecten la propiedad adjudicada, y si no prosperare la gestión de cancelación o condonación que se iniciara ante la Dirección General de Rentas y/o Superior Gobierno de la Provincia de Entre Ríos en ese sentido.
- e) Que asuma el adjudicatario el pago de los gastos de escrituración del inmueble, como así también la constitución de hipoteca y bien de familia sobre el mismo. En este sentido, el adjudicatario deberá acordar con el notario la forma de pago de estos gastos, que serán a su exclusivo cargo. Esta Escritura Pública deberá realizarse dentro de los 120 días a partir de la sanción de esta ordenanza.

Art. 3º).- Disponer la escrituración, a favor de los respectivos adjudicatarios, de todas las viviendas de interés social adjudicadas, y que no estén comprendidos en el Art. 1º de esta Ordenanza, aun cuando no hubieran cumplido con todas las obligaciones oportunamente asumidas. En este caso el adjudicatario deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Asumir el pago de las cuotas faltantes para

integrar totalmente el precio. Si no estuviere al día, deberá firmar un convenio de pago, y con la suscripción del mismo deberá pagar la primer cuota, y las siguientes cuotas mensuales antes del día diez de cada mes, a partir del mes próximo de la firma del convenio.

b) Hacerse cargo de todas las tasas municipales que eventualmente se adeudaren sobre el inmueble adjudicado, para lo cual podrá acogerse al plan de pagos que se instrumentará en el Art. 6° de la presente ordenanza.

c) Asumir el pago del impuesto inmobiliario provincial que afecte el inmueble adjudicado, y que no estuviere prescripto, siempre que no prosperare la gestión de exención o condonación que se iniciara en ese sentido, ante la Dirección General de Rentas $\frac{1}{10}$ Superior Gobierno de la Provincia de Entre Ríos.

d) Hacerse cargo de los gastos de escrituración del inmueble adjudicatario, como así también de la constitución de la hipoteca (si correspondiera), y bien de familia sobre el mismo. En este sentido el adjudicatario deberá acordar con el notario la forma de pago de los gastos, que serán a su exclusivo cargo. Esta Escritura Pública deberá realizarse dentro de los 120 días a partir de la sanción de esta ordenanza.

Art. 4°) Encomendar al Presidente de la Junta de Fomento de la Municipalidad de Hasenkamp para que inicie los gestiones pertinentes ante la Dirección General de Rentas $\frac{1}{10}$ Superior Gobierno de la Provincia de Entre Ríos tendiente a lograr la condonación o eximución del impuesto inmobiliario provincial que graven a todas las viviendas de interés social adjudicadas por la Municipalidad de Hasenkamp hasta el presente, y que dicha exención se extienda por cinco años más, a partir de la escrituración del inmueble a favor del adjudicatario.

Art. 5º) Todos los gastos de mensuras o de fichas de transacciones catastrales que hubiera necesidad de efectuar en torno a los inmuebles adjudicados, serán asumidos por la Municipalidad de Hosenkamp, a cuyo efecto el Presidente de la Junta de Fomento los acordará con el respectivo Agrimensor.-

Art. 6º) Instituir para todos los adjudicatarios de viviendas de interés social, comprendidos en la presente ordenanza, un plan de facilidades para el pago de las tasas y servicios municipales que afecten esa propiedad. Este plan estará sujeto a las siguientes condiciones:

a) Todas las tasas y servicios adeudados serán liquidados a valores actuales, sin intereses ni recargos.

b) El importe total que se liquide será abonado hasta 24 cuotas mensuales, iguales, consecutivas sin intereses, venciendo la primera de ellas con la firma del convenio de pagos, y las restantes, antes del día 10 de cada mes, a partir del mes siguiente de la suscripción del convenio.-

c) Mantener al día el pago de las tasas y servicios municipales que se devengaren a partir de la suscripción del convenio de pago.-

d) La falta de pago de dos cuotas del convenio suscribir, como así también de los servicios y tasas que se devengaren en el futuro, dará derecho a la Municipalidad a iniciar el respectivo juicio de apremio.-

Art. 7º) Dejar establecido en todos los convenios, y en la Escritura Pública Traslativa de Dominio, que la falta de cumplimiento puntual, por parte de los adjudicatarios y beneficiarios de esta ordenanza dará derecho a la Municipalidad a promover o decretar la rescisión automática de la adjudicación, sin interpelación de ninguna naturaleza. E

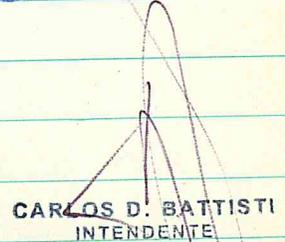
Caso de rescisión, el adjudicatario no tendrá derecho a reintegro o indemnización de ningún tipo.

Art. 8º) Mantener todas las demás condiciones y obligaciones de los adjudicatarios que oportunamente se establecieron en el contrato de compraventa suscrito, obligaciones que se hacen extensivas a los nuevos adjudicatarios contemplados en el Art. 2º de la presente ordenanza.-

Art. 9º) Regístrese, publíquese, archívese.-



HUGO A. RUIZ MORENO
Secretario



CARLOS D. BATTISTI
INTENDENTE