

Venado Tuerto, “Cuna de la Marcha San Lorenzo”
“2020 - Año del Gral. Manuel Belgrano”

LA MUNICIPALIDAD DE VENADO TUERTO
HA SANCIONADO LA PRESENTE ORDENANZA N°5269/2020

Expediente 3967-I-03

Expediente 811-I-03

Visto:

La demanda de viviendas que existe en Venado Tuerto, y las dificultades que presentan miles de familias para acceder a un terreno y a créditos favorables para la construcción de su casa propia, y;

Considerando Que:

La necesidad manifiesta de vecinos de esta ciudad de acceso a la tierra, y la carencia de planes crediticios acordes a la capacidad económica de los mismos, nos pone en la obligación como gobierno local de desarrollar herramientas que nos permitan intervenir para paliar esas desigualdades. En virtud de ello este Municipio ha propulsado diversas políticas públicas en pos de facilitar la accesibilidad al suelo.

La vivienda propia es la base fundamental para la consolidación de una familia.

Según los registros realizados por la Dirección de Vivienda de la Municipalidad como la Secretaría de Hábitat de la Provincia de Santa Fe hay más de cuatro mil familias que necesitan del acompañamiento del Estado para alcanzar el sueño de la casa propia.

Es potestad del Estado desarrollar políticas que apunten a generar condiciones adecuadas para la adquisición de la vivienda única familiar.

La Constitución Nacional ha elevado al rango de la Declaración Universal de Derechos Humanos, la cual entre los derechos sociales, establece: *“Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social y a obtener la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.”*, *“toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que asegure, así como su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda”*, como asimismo, toda persona tiene derecho a que las libertades y derechos proclamados se hagan plenamente efectivos.

El Estado tiene la obligación de garantizar los derechos reconocidos constitucionalmente, estableciendo políticas que tiendan a nivelar los desequilibrios producidos por el sistema económico imperante, promoviendo el desarrollo de los individuos dentro del núcleo familiar.

La Municipalidad de Venado Tuerto cuenta con lotes que pueden ser destinados a la venta en cuotas, siempre en cumplimiento de las políticas de tierras determinadas por imperio de la Ordenanza 4134/12.

El Programa “Nuestro Terreno”, que por la presente Ordenanza se crea, está orientado exclusivamente a familias que, a pesar de no poder obtener préstamos suficientes para acceder al terreno propio dentro del sistema financiero nacional, tienen un ingreso mensual que les permite afrontar el pago de una cuota, a un bajo costo y con facilidades de pago.

El fondo recaudado por implementación del presente Programa es asignado, en el marco de la legislación vigente, a invertir en políticas públicas orientadas a obtener nuevas tierras, y así poder avanzar en nuevos planes de accesibilidad a la vivienda propia.

De esta manera se estará contribuyendo al bienestar colectivo y a formar un orden social más justo, logrando de esta manera que el derecho a una vivienda digna se haga plenamente efectivo.

Es necesario intervenir en el mercado inmobiliario, apuntando así a la reducción en los valores de los lotes por parte de privados o especuladores.

En virtud de lo expuesto, es voluntad de este Municipio proceder a poner en marcha mecanismos diversos de venta en pos de que vecinos de la ciudad puedan acceder a la titularidad de los terrenos disponibles, habida cuenta de las variadas situaciones planteadas más arriba.

El Municipio se dispone a poner en consideración para su venta a ciudadanos una cantidad importante de lotes, sin perjuicio de que dicha cifra se vea incrementada periódicamente y a medida que se obtengan títulos sobre otras parcelas.

Respecto al sistema de ventas, existe legislación vigente que se consideran siempre perfectibles en virtud de la experiencia obtenida en los sucesivos programas. Se cita como referencia las ordenanzas 4942/17 y 5083/18.

Por todo lo expuesto, el Concejo Municipal de Venado Tuerto, en uso de sus facultades y atribuciones, sanciona la presente

ORDENANZA

Art.1.- Créase en el ámbito de la ciudad de Venado Tuerto, el Programa Municipal "Nuestro Terreno" para la construcción de la vivienda única familiar.

Tiene como objetivos principales:

- 1) facilitar el acceso a un primer inmueble destinado a la construcción de viviendas a grupos familiares o personas que cuentan con ingresos mensuales para afrontar el pago de una cuota y con facilidades de pago;
- 2) fortalecer el núcleo familiar;
- 3) intervenir favorablemente en el mercado inmobiliario, tendiendo a garantizar el derecho a la vivienda;
- 4) incentivar la generación de empleo y la actividad comercial, aportando además al desarrollo de nuestra ciudad.

Art.2.- El Programa Municipal "Nuestro Terreno" se regirá por las condiciones generales de la presente, las ordenanzas complementarias que se dictaren y la reglamentación que decrete al respecto el Departamento Ejecutivo Municipal.

Asimismo, para lograr los objetivos, la Municipalidad deberá orientar a los adjudicatarios a que construyan sus viviendas con las comodidades indispensables para su asentamiento y el de su familia; a dichos fines se deja expresamente aclarado que sólo se podrá construir una vivienda por cada terreno asignado.

Art.3.- Cada grupo familiar podrá ser adjudicatario o beneficiario de un solo terreno, que será asignado a un solo grupo familiar, entendiéndose por tal el núcleo estable de personas convivientes, en el cual dos de sus miembros están unidos entre sí en matrimonio, en unión convivencial o en pareja; o por vínculos consanguíneos en línea ascendente o descendente; o colateral en segundo grado.

Art.4.- Todo interesado en los lotes para construcción de viviendas del Programa deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

- a) ser mayor de edad;
- b) acreditar con el Documento Nacional de Identidad un mínimo de 4 (cuatro) años de residencia en la ciudad;
- c) no poseer bienes inmuebles ninguno de los integrantes del grupo familiar o convivencial, debiendo presentar declaración jurada manifestando dicha circunstancia;
- d) formar parte de un grupo familiar encuadrado en las prescripciones del Art. 3º, con necesidad habitacional. De ser necesario, la Secretaría de Salud y Desarrollo Social concretará un informe socio-económico;
- e) no poseer el grupo familiar bienes patrimoniales cuya razonable realización le posibilite resolver el problema habitacional por otra vía;
- f) acreditar ingresos mensuales mínimos equivalente a 1 (uno) Salario Mínimo Vital y Móvil, y un máximo de 8 (ocho) Salarios Mínimo Vital y Móvil por grupo familiar, mediante declaración jurada y documentos que comprueben capacidad de pago, que le permitan abonar una cuota mensual, conforme los porcentajes de afectación de haberes percibidos que a dichos fines se regulen;
- g) obligarse a construir la vivienda para su grupo familiar;
- h) no tener causas pendientes con la justicia penal por hechos dolosos, ni antecedentes que contraríen normas de moralidad y buenas costumbres;
- i) no haber sido beneficiado por algún programa municipal, provincial o nacional que contemplase otorgamiento de lote o vivienda, debiendo presentar declaración jurada al respecto;

- j) no ser miembro del gabinete del Departamento Ejecutivo, hasta Directores incluidos, ni integrante del Poder Legislativo de la ciudad. Asimismo, tampoco podrán serlo familiares de los mismos en línea de parentesco directa o colateral de primer grado;
- k) no ser deudor alimentario, ni tener proceso de quiebra o estar inhibido.

Art.5.- El Departamento Ejecutivo Municipal, por medio de la Dirección Municipal de Tierra y Hábitat, abrirá un Registro con sistema de Formulario de Google (Google From), a los fines de la inscripción al presente Programa y que permanecerá abierto por un plazo de 30 (treinta) días. Una vez vencido dicho plazo no se recibirán nuevas inscripciones al presente programa.

Art.6.- El Programa Nuestro Terreno adopta la modalidad de venta que se detalla a continuación, la que se aplicará una vez sancionada la pertinente ordenanza con la identificación de los lotes que se enajenarán, en la que se consignarán medidas, valuaciones, servicios disponibles y demás datos conducentes a su individualización. Se segmentarán en 3 (tres) grupos según tasación de lotes:

- a) GRUPO UNO: Incluirá a los ciudadano/as que opten por la modalidad de pago al contado del 30 % (treinta por ciento) del valor del lote, que deberá ser abonado en un plazo de 30 (treinta) días a contar desde la pre-adjudicación; el saldo restante se calculará en Unidades Tributarias Municipales, y se abonará en hasta 36 (treinta y seis) cuotas mensuales y consecutivas, actualizables de acuerdo con el valor de la U.T.M. al momento de hacerse efectivo cada pago.
- b) GRUPO DOS: Incluirá a los ciudadano/as que opten por la modalidad de pago al contado del 30 % (treinta por ciento) del valor del lote, que deberá ser abonado en un plazo de 30 (treinta) días a contar desde la pre-adjudicación; el saldo restante se calculará en Unidades Tributarias Municipales, y se abonará en hasta 36 (treinta y seis) cuotas mensuales y consecutivas, actualizables de acuerdo con el valor de la U.T.M. al momento de hacerse efectivo cada pago.
- c) GRUPO TRES: Incluirá a los ciudadano/as que opten por la modalidad de pago en cuotas; las cuales se calcularán en Unidades Tributarias Municipales, y se abonará en hasta 36 (treinta y seis) cuotas mensuales y consecutivas, actualizables de acuerdo con el valor de la U.T.M. al momento de hacerse efectivo cada pago. La 1º cuota deberá ser abonada en un plazo de 30 (treinta) días a contar desde la pre-adjudicación

El monto de cada cuota no podrá superar el 30 % (treinta por ciento) de los ingresos familiares declarados.

Dichos pagos deberán efectuarse en la Secretaría de Desarrollo Económico de la Municipalidad de Venado Tuerto, sita en Belgrano y 25 de mayo y/o en entidad bancaria de la ciudad en una cuenta especial que el Departamento Ejecutivo Municipal habilitará a tal fin. Dicha modalidad deberá definirse en la reglamentación que de la presente ordenanza se establezca.

Los adjudicatarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a adelantar cuotas, anticipar parte de su deuda o cancelar.

De los lotes referidos precedentemente, el 4 % serán destinados al Programa previsto por la Ordenanza N° 4760 (Programa de Acceso a la Vivienda para Personas con Discapacidad). En la medida en la que cumplan con los requisitos establecidos en dicha norma, podrán a su vez participar como potenciales adjudicatarios en los términos del Art. 4º del presente dispositivo.

Art.7.- Omisión o falsedad de información - Exclusión: La Comisión de Tierras podrá disponer las medidas pertinentes para verificar los datos consignados en las Declaraciones Juradas y podrá excluir del Registro de Aspirantes a las personas que hubiesen omitido o falseado la información consignada en éstas, mediante resolución fundada en la que se determine el o los datos omitidos o falseados y la prueba de que se vale para comprobar esa infracción.

La comprobación de falsedad de los datos aportados en la solicitud de inscripción facultará a la Comisión de Tierras a proceder a:

- a) desde el inicio de la gestión hasta la adjudicación del lote, excluir al interesado y su grupo familiar;
- 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 derechos y la consecuente pérdida de los beneficios otorgados en el marco del presente Programa.

De comprobarse el falseamiento, o cualquier otra maniobra fraudulenta durante toda la ejecución del presente Programa, facultará que el postulante automáticamente quedará excluido del padrón y de futuros programas de tierra y/o vivienda que se implementen en la ciudad.

Art.8.- Publicidad: Los padrones de inscriptos serán exhibidos públicamente a fin de transparentar el proceso y exponer la veracidad de los datos aportados por los interesados.

Los listados serán exhibidos por el término de 5 (cinco) días en la página *web*, en el Palacio Municipal, en el Centro Integrador Comunitario y en las oficinas de Gobierno Abierto del Municipio, pudiendo los interesados impugnar los mismos, por escrito y fundadamente dentro del plazo de 3 (tres) días posteriores al último día de exhibición. Dichas impugnaciones serán analizadas y resueltas por la Dirección Municipal de Tierra y Hábitat y la Comisión de Tierras en el plazo de 15 (quince) días, siendo su decisión inapelable.

Art.9.- Sorteo de preadjudicatarios y ubicación: Aprobado el listado de inscriptos definitivo por la Dirección Municipal de Tierra y Hábitat y la Comisión de Tierras, se fijará y publicará el día, hora y lugar de realización del sorteo público.

Se sorteará por grupo el 100 % (cien por cien) de beneficiarios titulares y el doble porcentual de suplentes, con relación a la cantidad de lotes y/o terrenos del programa que se pongan a la venta. Estos últimos mantendrán su condición de tales hasta que se produzca la desadjudicación a un titular.

Se asignará a cada lote un número identificatorio correlativo, que deberá estar expuesto en el lugar donde se realice el sorteo público; asimismo, se asignará a cada solicitante un número, de acuerdo con su ubicación alfabética en el padrón.

Posteriormente se realizará el sorteo mediante la utilización de un bolillero, del que se irán extrayendo los números hasta completar el cupo de lotes disponibles, del siguiente modo: al primer adjudicatario titular le corresponderá el lote número uno, al siguiente adjudicatario el lote número dos, y así sucesivamente hasta agotar el total de lotes disponibles.

El sorteo se realizará con la participación de un escribano público, quien labrará la respectiva Acta con el proceso del sorteo.

Art.10.- Los preadjudicatarios titulares deberán presentar la documentación respaldatoria de la declaración jurada realizada en la inscripción, que será evaluada por la Dirección Municipal de Tierra y Hábitat y la Comisión de Tierras.

Los preadjudicatarios titulares que no puedan exhibir ingresos formales, deberán además presentar una garantía propietaria o responsable con recibo de sueldo, que se convertirá en codeudor liso y llano de las obligaciones contraídas por el adjudicatario; también podrá contemplarse una garantía prendaria a cargo del beneficiario.

Los requisitos y la documentación requerida deberán ser evaluados por la Dirección Municipal de Tierra y Hábitat y la Comisión de Tierras, quienes determinarán la situación económica de los interesados y las posibilidades del grupo familiar de llevar adelante el proyecto. Para tal fin, podrán requerir la participación activa de Trabajadoras/es Sociales de la Municipalidad, que deberán realizar constataciones e informes que se consideren necesarios.

En la medida que los preadjudicatarios titulares no cumplimentarán con la documentación pertinente, perderán la condición de beneficiarios del programa, siendo reemplazados por adjudicatarios suplentes, quienes deberán a su vez cumplimentar los trámites correspondientes.

En ningún caso se adjudicará más de un terreno a un mismo beneficiario por ninguna operatoria, aún en sucesivas ventas.

Art.11.- Sistema de pre-adjudicación: A los fines de la pre-adjudicación, el Departamento Ejecutivo Municipal dictará un Decreto con los datos de los pre-adjudicatarios, de los lotes y de toda otra información complementaria y/o de interés.

Publicará el mismo por el término de 10 (diez) días en la Página Web del Municipio y en un diario local, y habilitará un Registro de Impugnaciones a las pre-adjudicaciones realizadas en la Dirección Municipal de Tierra y Hábitat.

Dicho Registro permanecerá abierto durante 20 (veinte) días contados a partir del último día de la publicación, para que los ciudadanos puedan presentar ante el Departamento Ejecutivo Municipal los reclamos por las pre-adjudicaciones realizadas.

Todo reclamo deberá ser presentado por escrito en Mesa de Entradas de la Municipalidad de Venado Tuerto con los datos completos del reclamante y detalle de los hechos y/o derechos en que se funde el mismo, debiendo aportar todos los documentos que se encontraren en su poder, o con indicación de su ubicación.

Las pre-adjudicaciones que hubieren sido impugnadas serán resueltas por la Comisión de Tierras, previo dictamen de la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos de la Municipalidad, en un término de 15 (quince) días, dictando el Departamento Ejecutivo Municipal el respectivo acto administrativo.

Art.12.- Las pre-adjudicaciones que no hubieren sido observadas en los plazos establecidos en el artículo precedente, o las que habiendo sido observadas hubieran sido resueltas favorablemente, estarán habilitadas para disponer, por medio del pertinente Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, su adjudicación. Posteriormente, cada adjudicatario deberá suscribir el respectivo contrato.

Art.13.- Los pre-adjudicatarios habilitados para ser adjudicatarios podrán hacer permuta de los lotes que les hubiere correspondido en el sorteo, dentro de las 72 (setenta y dos) horas posteriores al acto administrativo descrito en el primer párrafo del Art. 12°. La manifestación deberá ser presentada por ambos interesados, por escrito, ante la Dirección Municipal de Tierra y Hábitat.

Art.14.- Los adjudicatarios tendrán un plazo máximo de 30 (treinta) días para abonar lo convenido. Vencido dicho plazo quedará excluido como adjudicatario del presente Programa.

En los casos comprendidos en los Grupos 1 y 2, una vez abonado al contado el 30 % (treinta por ciento) del valor del terreno, el Departamento Ejecutivo Municipal entregará la posesión del mismo al oferente adjudicatario, quien a partir de dicha fecha asumirá el pago de los impuestos, tasas, contribuciones, de orden nacional, provincial y municipal que graven el inmueble.

En los casos comprendidos en el Grupos 3, una vez abonado al contado el 10 % (diez por ciento) del valor del terreno, o 3 (tres) cuotas de las convenidas, el Departamento Ejecutivo Municipal entregará la posesión del mismo al oferente adjudicatario, quien a partir de dicha fecha asumirá el pago de los impuestos, tasas, contribuciones, de orden nacional, provincial y municipal que graven el inmueble.

La individualización del inmueble y consecuentemente su ubicación, medidas, linderos, etc., en ningún caso podrá ser objetado por el adjudicatario.

Art.15.- La escritura traslativa de dominio de los lotes adjudicados se realizará una vez que se haya completado el pago del saldo total de precio y tener un avance de obra de la vivienda única del 40 % (cuarenta por ciento), otorgada por el escribano que designe el Departamento Ejecutivo Municipal; los gastos que insuma la misma serán abonados en proporción de ley. Si el adjudicatario lo solicita, se podrá otorgar la escritura traslativa de dominio aún pendiente de pago el saldo de precio, si el mismo se aviniere a otorgar hipoteca sobre el bien, en concepto de garantía real, debiendo el adjudicatario hacerse cargo de la totalidad del costo, en favor de la Municipalidad de Venado Tuerto.

Art.16.- Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar la escritura traslativa de dominio en favor de los beneficiarios del Programa que resulten adjudicatarios de créditos hipotecarios en el marco del Pro.Cre.Ar y/o cualquier otro programa de crédito hipotecario nacional o provincial y/o de cualquier entidad financiera pública o privada, debiendo estar destinados a la construcción de vivienda, sin necesidad de dar cumplimiento al requisito de avance de obra previsto en el Art. 15° de la presente Ordenanza, siempre que se haya producido la cancelación total del valor del terreno.

Art.17.- En caso de mora en el pago de las cuotas, la cual no podrá ser superior a 2 (dos) meses, se procederá a la intimación al pago de lo adeudado bajo apercibimiento de la pérdida de los derechos que el programa otorga al adjudicatario en relación al inmueble adjudicado, resolviéndose las obligaciones de la Municipalidad en relación al inmueble, quedando a salvo el derecho del suscriptor de reclamar el reintegro del monto abonado sin intereses, en un plazo que no excederá los sesenta (60) días hábiles. En caso de que el adjudicatario hubiese comenzado una construcción, la Secretaría de Infraestructura y Medioambiente determinará el valor de la inversión en materiales para ser restituido, no así la mano de obra.

Art.18.- Asimismo se deja expresamente aclarado que se encuentra prohibida la venta o cesión de los lotes, ya sea a personas humanas y/o jurídicas, por parte de los adjudicatarios; lo cual producirá la pérdida de todos los derechos que el programa otorga al adjudicatario en relación al inmueble adjudicado, así como también la pérdida de derecho a reclamar reintegro de montos abonados o inversiones y/o mejoras efectuadas en el lote, y la pérdida del derecho a ser beneficiario en cualquier programa municipal futuro; resolviéndose las obligaciones de la Municipalidad en relación al inmueble.

Art.19.- En los casos que corresponda, el adjudicatario podrá gestionar el Plano Municipal según las condiciones vigentes y modelos obrantes en la Dirección de Obras Privadas.

Art.20.- En caso de fallecimiento o abandono del adjudicatario principal mientras no se haya confeccionado 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. Dichas condiciones serán evaluadas en cada caso conjuntamente por la Dirección de Tierra y Hábitat y la Comisión de Tierras.

b) en caso de abandono del titular solo tendrán derecho a considerarse adjudicatarios los miembros del grupo familiar o conviviente declarados en la solicitud, siendo la adjudicación revisable. Dichas condiciones serán evaluadas en cada caso conjuntamente por la Dirección de Tierra y Hábitat y la Comisión de Tierras.

Art.21.-La Autoridad de Aplicación del Programa será la Dirección Municipal de Tierra y Hábitat, encontrándose facultada a convocar a reunión a la Comisión de Tierras.

La Comisión de Tierras, -integrada por el Secretario Legal y Técnico, el Director Municipal de Tierra y Hábitat, el Coordinador de Suelos y tres representantes de diferentes bloques conformados en el Concejo Municipal, que funcionará y aprobará sus decisiones por simple mayoría de sus miembros-, tendrá las siguientes atribuciones:

1.- poner en marcha el Programa;

2.- velar por el cumplimiento de los fines y objetivos de la presente;

3.- hacer el seguimiento del Programa;

4.- proponer soluciones no contempladas por la presente a las diferentes situaciones sociales que se fueren presentando, durante el desarrollo del Programa. Para dichos fines la Comisión, por aprobación de la mayoría simple de sus miembros, podrá disponer de un máximo de hasta 3 (tres) terrenos para cubrir la necesidad de grupos familiares que no reunieren las condiciones exigidas en esta ordenanza, previo dictamen de la Secretaría de Salud y Desarrollo Social.

5.- Dictar las disposiciones reglamentarias, aclaratorias, interpretativas y complementarias que se requieran para resolver las cuestiones que genere la puesta en práctica del presente régimen, durante el desarrollo del programa.

Art.22.- Para llevar a cabo este Programa, se afectarán, por medio de la ordenanza respectiva, diversos lotes de propiedad del Municipio.

La adjudicación podrá realizarse mediante planos de subdivisión provisorios autorizados por la Secretaría de Infraestructura y Medio Ambiente y/o la que en el futuro la reemplazare, asumiendo la Municipalidad de Venado Tuerto el compromiso de formalizar, en el transcurso de un año, las mensuras y demás trámites legales necesarios para estar aptos para transferir.

Art.23.-Los fondos recaudados por esta normativa serán asignados a la cuenta especial del Fondo de Tierras creado por Ordenanza N° 4306/2013, con el objetivo de ser utilizados en cumplimiento de la Ordenanza N° 4134/12.

Art.24.- Los ingresos y egresos que integren el Fondo Municipal de Tierras serán incorporados al Presupuesto General de Recursos y Gastos de cada año que eleva para su consideración el Departamento Ejecutivo y sanciona el Concejo Municipal, debiendo ser contabilizados en las partidas presupuestarias fijadas en el Art. 3° de la mencionada 4306/2013.

Art.25.- El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la presente ordenanza, a los fines de regular los aspectos prácticos necesarios para la implementación del Programa.

Art.26.- Cláusula transitoria: Atento a la situación de pandemia, se faculta a la Dirección Municipal de Tierra y Hábitat y la Comisión de Tierras, de ser necesario, a instrumentar el sorteo de manera virtual, con la participación de un escribano público, de concejales representantes de los distintos bloques legislativos, de representantes de instituciones intermedias y de medios de prensa, debiéndose transmitir en vivo y en directo por todos los medios de comunicación posibles.

Art.27.- Considérese para los futuros sorteos del presente Programa incluir a personas que revistan la condición de soltero/as.

Art.28.-Comuníquese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Venado Tuerto, a los dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil veinte.