

**RESOLUCIÓN IM/26.147**

**VISTO:**

La necesidad de actualizar parcialmente la Ordenanza Nº 2294, y;

**CONSIDERANDO:**

Que se presenta en la actualidad una crisis habitacional, la que sumada a las condiciones macroeconómica del país impide que la mayoría de la sociedad pueda acceder a bienes inmuebles para la construcción de viviendas;

Que sumado a lo expresado anteriormente, no existen a la fecha posibilidades de créditos a tasas blandas que permitan acceder a la adquisición de inmuebles;

Que el acceso a la vivienda es un derecho constitucionalmente reconocido, y por ello, el estado debe brindar las herramientas necesarias para su concreción;

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, este proceso debe desarrollarse con igualdad de condiciones, transparencia y participación del Concejo Deliberante, atento afectar bienes inmuebles de propiedad del municipio;

Que, entendiendo que esto es una necesidad reclamada por la ciudadanía, solicitamos al honorable Concejo Deliberante, el pronto tratamiento para el beneficio de todos los ciudadanos. -

Por todo ello, el Intendente Municipal, en uso de las atribuciones que le conﬁere la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 2.756:

**RESUELVE**

**Art. 1º).-** Elevar al Honorable Concejo Municipal para su correspondiente estudio y posterior aprobación el siguiente Anteproyecto de:

**ORDENANZA**

**Art.1.-** Créase en el ámbito de la ciudad de San Jorge, el Programa Municipal “Terresueño" 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 “Terresueño" 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 Necesidades sanitarias mínimas 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 5 (cinco) 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. 3°, con

necesidad habitacional. De ser necesario, la Oficina de Acción Social Municipal elaborará un informe socio-económico; se deberá acompañar asimismo constancias de inexistencia de inmuebles a nombre del grupo familiar.-

e) 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; Autorizando al Municipio a realizar el descuento automático de la cuota del recibo de sueldos de uno de los integrantes del grupo familiar.-

f) obligarse a construir la vivienda para su grupo familiar en un plazo máximo de 05 años de finalizado el pago total del Terreno;

g) No haber sido beneficiado por algún programa municipal, provincial o nacional que contemplase otorgamiento de lote o vivienda, debiendo presentar declaración jurada al

respecto;

h) 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;

i) no ser deudor alimentario, ni tener proceso de quiebra o concurso preventivo sin rehabilitación o estar inhibido.

**Art.5.-** El Departamento Ejecutivo Municipal, por medio de la Dirección Municipal de Vivienda, abrirá un Registro, a los fines de la inscripción al presente Programa y que permanecerá abierto por un plazo de 60 (sesenta) días. Una vez vencido dicho plazo no se recibirán nuevas inscripciones al presente programa.

**Art.6.-** El Programa Terresueño 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 35 % (treinta y cinco 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 forma automática por medio de resolución del Departamento ejecutivo Municipal conforme el Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y censos. al momento de hacerse efectivo cada pago. Dicho reajuste deberá realizarse de forma trimestral.-

b) GRUPO DOS: Incluirá a los ciudadano/as que opten por la modalidad de pago al contado del 20% (veinte 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 actualizables de forma automática por medio de resolución del Departamento ejecutivo Municipal conforme el Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y censos. al momento de hacerse efectivo cada pago. Dicho reajuste deberá realizarse de forma trimestral.-

c) GRUPO TRES: Incluirá a los ciudadano/as que opten por la modalidad de pago en cuotas de la totalidad del valor; las cuales se calcularán en Unidades Tributarias Municipales, y se abonará en hasta 48 (cuarenta y ocho) cuotas mensuales y consecutivas, actualizables de forma automática por medio de resolución del Departamento ejecutivo Municipal conforme el Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y censos. al momento de hacerse efectivo cada pago. Dicho reajuste deberá realizarse de forma semestral. La 1° 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 demostrables siendo esto requisito para el acceso al programa.

Dichos pagos deberán efectuarse en la Municipalidad de San Jorge y/o en entidad bancaria de la ciudad en una cuenta especial que el Departamento Ejecutivo Municipal habilitará a tal fin, o por medio de retención de sueldo en caso de que el empleador así lo autorizare. Las modalidades de pago podrán modificarse 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 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. 4° del presente dispositivo.

**Art.7.-** Omisión o falsedad de información - Exclusión: La Dirección de Vivienda 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 Dirección de Viviendas 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.

c) El director de viviendas estará obligado a denunciar penalmente a aquellas personas que falseen información a los efectos del programa.-

**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, y en el edificio

Municipal. Los interesados fehacientemente acreditando dicha condición podrán 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 Secretaría de Gobierno Municipal 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 Vivienda, 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, siendo esto requisito ineludible para su realización.

**Art.10.-** Los pre adjudicatarios titulares deberán presentar la documentación respaldatoria de la declaración jurada realizada en la inscripción, que será evaluada por la Dirección Municipal de Vivienda.

Los pre adjudicatarios titulares que no puedan exhibir ingresos formales suficientes, podrán reemplazar dicha condición con una garantía real hipotecaria de un tercero el que se convertirá en codeudor liso y llano de las obligaciones contraídas por el adjudicatario.

Los requisitos y la documentación requerida deberán ser evaluados por la Dirección Municipal de Vivienda , 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 pre adjudicatarios 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 asignados 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 medios locales, y habilitará un Registro de Impugnaciones a las pre-adjudicaciones realizadas en la Dirección Municipal de Vivienda.

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 San Jorge 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 Secretaría de Gobierno, previo dictamen de la Fiscalia Municipal 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 en el que se otorgará posesión del terreno.

**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 descripto en el primer párrafo del Art. 12°. La manifestación deberá ser presentada con la firma de ambos interesados, por escrito, ante la Dirección Municipal de Vivienda.

**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, no pudiendo cambiarse de agrupamiento.

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 por el adjudicatario.

**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. 15º 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 Obras y Servicios Públicas 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 Vivienda.

**Art.21.-**La Autoridad de Aplicación del Programa será la Dirección Municipal de Vivienda.-

**Art 22:** Creese la Comisión de Tierras, -integrada por el Fiscal Municipal, el Intendente Municipal, el Director Municipal Vivienda, y las Secretarías de Obras y Servicios Públicos y Gobierno y Un Concejal decidido por el cuerpo.-

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 Obras y Servicios Públicos y/o la que en el futuro la reemplazare, asumiendo la Municipalidad de San Jorge 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 una partida presupuestaria especial destinada a la retroalimentación del programa y desarrollo de programas destinados al acceso a la vivienda y el lote propio. Dicha partida será designada por la Subsecretaría de hacienda.-

**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 por la Subsecretaría de hacienda conforme lo mencionado en el artículo anterior.-

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

**Art.27.**-De Forma

**Art. 2º).-** Comuníquese, publíquese, dése copia al Registro Municipal y archívese.-

Dada en la Intendencia Municipal de San Jorge, ciudad Sanmartiniana, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe a los veintiún días del mes de marzo de dos mil veinticuatro.-