

Lobos, 10 de Diciembre de 2024.-

Al señor Intendente Municipal

Ing. Jorge O. Etcheverry

S / D

Ref.: Expte. N° 42/2024 del H.C.D.-
Expte. N° 4067-24918/24 del
D.E.M.-

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de poner a v/conocimiento que este H.C.D. en **Sesión Ordinaria** realizada el día de la fecha, ha sancionado por mayoría la **Ordenanza N° 3204**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“VISTO: La necesidad de generar un marco normativo municipal que permita contar con mecanismos legales y administrativos a fin de poder proceder a la regularización y/o adjudicación de inmuebles de dominio privado municipal a particulares cuando razones sociales y/o urbanísticas así lo requiera; y

CONSIDERANDO: Que el Decreto Ley 9533/1980 regula la posibilidad de transferencia directa de inmuebles de dominio privados a particulares.-

Que en razón de ello se entiende necesario contar con una normativa municipal que armonice el citado decreto-ley a las necesidades e intereses sociales y urbanísticas locales.-

Que se entiende por atender a necesidades sociales y urbanísticas locales a aquellas que permitan afectar bienes municipales a la satisfacción de intereses sociales de la comunidad.-

Que para llevar a cabo estas acciones es indispensable contar una reglamentación que reúna los principios de equidad, transparencia, solidaridad y eficiencia, a la vez que establezca las condiciones de adjudicación dichos inmuebles, de conformidad a la cual el DEM celebre los convenios correspondientes a tales fines.-

Por ello, **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS**, sanciona por MAYORÍA la siguiente:

ORDENANZA N° 3204

CAPÍTULO I

DEL “PROGRAMA DE ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA”

ARTÍCULO 1º: Créase el “PROGRAMA DE ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA”, cuyo objeto será la adjudicación de lotes municipales a través de la modalidad de venta establecida en esta ordenanza, para destinarlo a la construcción de vivienda única y de ocupación permanente.-

ARTÍCULO 2º: INMUEBLES AFECTADOS. Incorpórense al presente programa los inmuebles de propiedad de la Municipalidad de Lobos que cuenten con factibilidad para destino de vivienda y que no se encuentren afectados a otro destino o uso específico determinado por la normativa municipal, provincial o nacional. A tal fin autorícese al D.E.M. a confeccionar el listado de inmuebles susceptibles de ser afectados al programa creado por la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 3º: Declárase de interés habitacional y urbanístico el "PROGRAMA DE ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA".-

CAPÍTULO II DE LOS BENEFICIARIOS Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 4º: DE LOS BENEFICIARIOS. Podrán resultar beneficiarios del programa creado por la presente ordenanza quienes reúnan los siguientes requisitos, a saber:

- a. Tener documento nacional de identidad argentino.
- b. Ser mayor de edad o emancipado en los términos del Artículo 27 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- c. Acreditar residencia habitual en el Partido de Lobos por un período no menor a 10 años contados desde la solicitud de acceso al programa.
- d. Acreditar actividad laboral en relación de dependencia y/o autónoma por un período no menor a dos años, contados desde la solicitud de acceso. Para el caso de trabajadores autónomos, deberá demostrarse la actividad lucrativa a través de constancias emitidas por el órgano impositivo que correspondiera.
- e. No poseer el solicitante o su grupo familiar conviviente otro inmueble, ni haber sido adjudicatario con anterioridad de algún otro inmueble de propiedad municipal o provincial, o haber adquirido una propiedad mediante planes de financiamiento del Estado Nacional, Provincial o Municipal y/o Entes Públicos no Estatales.

ARTÍCULO 5º: El Departamento Ejecutivo tendrá a su cargo la selección de los adjudicatarios, para lo cual confeccionará un listado de aspirantes de conformidad a la disponibilidad de lotes afectados al programa y los criterios dispuestos en el artículo siguiente, debiendo para ello actuar bajo los principios de publicidad, transparencia, razonabilidad y objetividad, y en cada proyecto particular deberá efectuar lo siguiente:

1. Emitir el Decreto de llamado a inscripción donde consten todos los requisitos de carácter técnico, económicos, financieros y sociales para acceder al Programa.-
2. Efectuar una difusión adecuada en los medios de comunicación locales y a través de la página oficial web municipal.-
3. Exigir el cumplimiento de los requisitos y confección de declaración jurada de los datos por los aspirantes.-
4. Realizar el listado de aspirantes de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza y su reglamentación. En caso de que la cantidad de interesados exceda los lotes disponibles, se efectuará un listado de suplentes. En caso de que se produjeran bajas de los adjudicatarios titulares, se cubrirán con los suplentes. El listado de suplentes tendrá una vigencia máxima de tres años a computar desde la publicación.-

ARTÍCULO 6º: Cumplidos los requisitos dispuestos en el Artículo 4º se procederá a la selección de los beneficiarios titulares y suplentes mediante sorteo público, según el procedimiento que establezca la reglamentación y la presente Ordenanza.-

El D.E.M. podrá fijar cupos que no afecten a más de un 10% de los lotes a entregar por programa cuando razones de mérito o conveniencia así lo justifiquen.-

ARTÍCULO 7º: Respecto de los beneficiarios que resultaran sorteados en calidad de titulares y suplentes, el Departamento Ejecutivo dictará el acto administrativo de pre adjudicación, el que será notificado a los beneficiarios, cumplido lo cual y previa acreditación de cumplimiento de lo exigido en el artículo 8º, se procederá a la suscripción del Acta de Adjudicación.-

ARTÍCULO 8º: PRESENTACIÓN DE PLANO DE OBRA. Se establece como requisito de adjudicación final y entrega de posesión, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la pre adjudicación efectuada, los siguientes extremos:

- a. La presentación de un plano de obra Municipal de vivienda en un plazo no mayor a 90 días contados desde el acto de pre adjudicación.-
- b. Comienzo de ejecución de la obra en un plazo que no podrá exceder los 6 meses contados desde la aprobación del plano de obra.-

CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO DE VENTA

ARTÍCULO 9º: La venta se llevará a cabo respecto de un único lote y por única vez, por cada solicitante que reúna las condiciones requeridas en el Artículo 6º.-

ARTÍCULO 10º: PRECIO DE VENTA. El valor de venta de los inmuebles afectados se determinará, en todos los casos, por tasaciones especiales confeccionadas por la Comisión de Tasaciones creada por esta ordenanza en CAPÍTULO 5º para tal fin.-

ARTÍCULO 11º: FORMA DE PAGO. El precio de venta que se establezca de acuerdo con las pautas del artículo que antecede, será abonado por los adquirentes en cuotas, de acuerdo a los planes de financiación que el D.E.M. determine para los lotes en general.-

ARTÍCULO 12º: BONIFICACIÓN. El D.E.M. podrá por vía de la reglamentación fijar una bonificación de hasta el 15% para el caso que el comprador optará por cancelación anticipada de cuotas, la cual no podrá materializarse antes de la cuota número doce (12).-

ARTÍCULO 13º: PAGO EN CUOTAS. Los planes de financiación podrán contemplar el pago del precio en cuotas mensuales, por un término que no excederá de sesenta (60) mensualidades a partir de la fecha de suscripción del boleto y bajo las modalidades de financiación que la Secretaria de Hacienda y Producción, o la que en un futuro la reemplace, determine conveniente para su percepción. Dicho plazo podrá ser ampliado o prorrogado por el D.E.M. mediante resolución fundada y previo informe de la Secretaria de Desarrollo Comunitario sobre la situación socio-económica y posibilidades de pagos de los adquirentes. El pago de las cuotas deberá hacerse en la Tesorería Municipal o donde indique el D.E.M., del 1 al 10 de cada mes, a contar desde el mes siguiente al de la celebración del contrato.-

ARTÍCULO 14º: INSTRUMENTACIÓN DE LA VENTA. El contrato de compraventa se celebrará en instrumento privado, suscribiéndose el respectivo boleto de compraventa.-

ARTÍCULO 15º: ESCRITURACIÓN ANTICIPADA. La escritura pública traslativa de dominio será otorgada, constituyendo garantía hipotecaria por el saldo deudor en caso de existir, cuando los adjudicatarios hubieren satisfecho los siguientes requisitos: a) Pago de al menos el cincuenta por ciento (50 %) del precio estipulado; y b) se acredite un 60% de avance de obra de conformidad al plano oportunamente presentado y aprobado.-

ARTÍCULO 16º: DESIGNACIÓN DE ESCRIBANÍA. Una vez cumplimentado lo anterior y conforme a la reglamentación el inmueble quedará en condición de iniciar el procedimiento de escrituración lo que deberá efectuarse preferentemente a través de la Escribanía General de Gobierno, corriendo todos los gastos y honorarios -si los hubiere- por exclusiva cuenta del comprador. A tales efectos se faculta al Intendente Municipal a suscribir las escrituras traslativas de dominio correspondientes.-

ARTÍCULO 17º: RESTRICCIÓN. En todos los casos los escribanos intervinientes están obligados a consignar en las escrituras traslativas de dominio la restricción impuesta a los inmuebles descripta en el artículo 22 de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 18º: MORA. La falta de pago por el adquirente de tres (3) mensualidades consecutivas o cinco (5) alternadas del precio de venta, facultará al D.E.M. a demandar la

resolución lisa y llana del contrato cuando éste se hubiere instrumentado en documento privado, o a ejecutar la garantía hipotecaria en el supuesto de que se hubiere formalizado la escrituración del terreno en el modo y forma establecidos en la presente Ordenanza. La mora en el pago de las cuotas será automática, sin necesidad de previo requerimiento o interpelación judicial o extrajudicial. Las sumas abonadas por el comprador quedarán definitivamente en poder de la Municipalidad, en concepto de retribución por la ocupación y uso del inmueble. Asimismo, configurada la resolución aludida en el presente artículo, el adjudicatario y la totalidad de los ocupantes, deberán desocupar el inmueble en el plazo de CIENTO VEINTE (120) días corridos desde la fecha de resolución, quedando habilitado el D.E.M. para iniciar proceso de desalojo ante el incumplimiento de la mentada desocupación. Las construcciones que se hubieran realizado quedarán en favor del Municipio de Lobos.-

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES

ARTÍCULO 19º: OBLIGACIONES FISCALES DEL COMPRADOR. A partir de la fecha de suscripción del contrato de compra venta, será a cargo exclusivo del adjudicatario, aun cuando no se hubiere otorgado escritura traslativa del dominio, el pago de todo gravamen, tasa retributiva de servicios, contribución de mejoras y/o cualquier otra obligación real que incida o pudiera incidir en el futuro sobre el lote, ya sea por las disposiciones en vigencia al tiempo de su adquisición o las que posteriormente se dictaren.-

ARTÍCULO 20º: OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE VIVIENDA. A partir de la fecha de aprobación de plano, el adjudicatario tendrá un plazo de tres (3) meses para iniciar la construcción. El plan de construcción constará de tres (3) etapas: La primera de ellas a concretarse a los veinticuatro (24) meses, debiendo cumplir con el 35% de avance de obra, la segunda etapa a concretarse a los treinta y seis (36) meses debiendo cumplir con el 70% de avance de obra y el 100% de la obra debe culminar llegado los 48 meses de plazo de acuerdo con las normas contenidas en el Reglamento de Edificación y/o de conformidad con lo que especialmente estableciere el D.E.M. para cada lote en particular.-

ARTÍCULO 21º: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. Para el supuesto de que resultare necesario la realización de obras de infraestructura, destinadas a la prestación de servicios esenciales por parte del Municipio de Lobos, se faculta al D.E.M. a declarar de construcción obligatoria las mismas, debiendo los adjudicatarios de los lotes incluidos en el presente Programa, a aportar los fondos necesarios para su ejecución. En tal caso las obras serán contratadas por la Municipalidad de conformidad a los procedimientos establecidos por la L.O.M., quedando autorizado el D.E.M. a establecer los mecanismos para la percepción de los importes correspondientes a la financiación.-

Se deja constancia que la adhesión de cada adjudicatario al presente Programa, constituye conformidad con los mecanismos precedentemente establecidos.-

ARTÍCULO 22º: INTRANSFERIBILIDAD DEL LOTE. Queda prohibido a los adjudicatarios: a) Ceder, locar o transferir a título oneroso o gratuito en forma parcial o total, permanente, temporaria, la vivienda o terreno adjudicado hasta un plazo de 10 años después de otorgada la escritura traslativa de dominio. b) Variar los planos aprobados por la Municipalidad c) Abandonar la vivienda. d) Actuar por interpósita persona que no sea miembro del núcleo familiar o persona debidamente autorizada ante el funcionario público municipal responsable de la obra. Las contrataciones que se realizaran en contravención con las disposiciones del presente artículo serán de ningún efecto respecto del municipio de Lobos; asimismo, el incumplimiento de cualquiera de las mentadas prohibiciones facultará a la Municipalidad de Lobos a resolver unilateralmente la adjudicación, con los alcances descritos en el artículo 18, y/o reclamar los daños y perjuicios que se produjeran con motivo de la aludida inobservancia.-

Es una obligación esencial destinar el inmueble exclusivamente para la construcción de casa-habitación del grupo familiar adjudicatario, no pudiendo darle otro destino distinto

del señalado ni ejercer acto alguno de disponibilidad sobre el mismo, hasta un plazo de 10 años después de otorgada la escritura traslativa de dominio.-

CAPÍTULO V DE LA COMISIÓN DE TASACIONES

ARTÍCULO 23°: Créase la Comisión de Tasaciones a los efectos de la presente ordenanza, la cual deberá determinar la valuación de los inmuebles involucrados en el "PROGRAMA DE ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA".-

ARTÍCULO 24°: INTEGRACIÓN. Dicha comisión estará integrada por: a) un representa de la Secretaria de Gobierno y Coordinación del DEM; b) un representante de la Secretaria del Desarrollo Comunitario del DEM, c) un representante de la Secretaria de Hacienda y Producción del DEM, d) El/la Jefe de Planeamiento y Urbanismo de la Municipalidad, e) tres concejales del H.C.D.; dos de la bancada con mayor número de miembros y uno de la que le sigue en cantidad de concejales, f) Dos profesionales idóneos en materia de valuaciones urbanas de la localidad, a sugerencia de la Asociación de Martilleros de Lobos. Los miembros serán designados con la conformidad expresa del Intendente municipal, excepto los concejales, quienes serán elegidos por los presidentes de las bancadas respectivas. Las designaciones, en todos los casos, se realizarán únicamente a efectos de la reunión que se citare a sus efectos.-

ARTÍCULO 25°: FUNCIÓN. Tendrá como función presentar un dictamen pormenorizado sobre el valor venal de los bienes inmuebles que se le sometan a su conocimiento por parte del Departamento Ejecutivo. Las decisiones sobre el valor del bien se tomarán por mayoría absoluta de los miembros de la comisión teniendo en consideración el precio más elevado. La Comisión se reunirá a pedido del Intendente Municipal y con indicación de lugar, fecha y horario, con una anticipación de QUINCE (15) días hábiles. La Comisión deberá emitir dictamen en mayoría dentro del plazo de DIEZ (10) días hábiles y elevarlo al D.E.M. en el término de DOS (2) días hábiles.-

CAPÍTULO 6° DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 26°: Las asociaciones sindicales, gremios y/u organismos públicos podrán solicitar al D.E.M. la suscripción de convenios a fin de que sus asociados o agremiados accedan a los beneficios de la presente ordenanza, siempre que los mismos cumplimenten con los requisitos exigidos.-

ARTÍCULO 27°: El producido de las ventas que se materializaran según esta ordenanza, será destinado por el D.E.M. a la proyección y concreción de planes de vivienda social, construcción de viviendas con fines sociales y/o a la adquisición de nuevos inmuebles. En forma excepcional, el H.C.D. podrá autorizar al D.E.M. a destinar fondos obtenidos por el presente programa, en pos de la realización de obras de infraestructura y/o compra de maquinarias, previa petición fundada en razones de necesidad y urgencia.-

ARTÍCULO 28°: Los fondos que se obtengan de la ejecución del presente programa se incorporaran a las partidas presupuestarias relacionadas al destino individualizado en el primer párrafo del Artículo 27.-

ARTÍCULO 29: FACULTESE. Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar todas las acciones y reglamentaciones necesarias a fin de dar cumplimiento con el objeto del "PROGRAMA DE ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA", de conformidad a los requisitos y condiciones dispuestos en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 30º: DE FORMA. Comuníquese, publíquese y archívese.-”

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS A
LOS DIEZ DÍAS DEL MES DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. -----**

**FIRMADO: MARÍA AGUSTINA DINOMO – Presidente del H.C.D.-----
----- FRANCISCO DATES – Secretario del H.C.D.-----**

Con tal motivo, saludamos a Ud. muy atte.-