

**"1864 - 2024 - Centésimo Sexagésimo
Aniversario del Nacimiento de Ramallo"**

ORDENANZA N° 6937/24.-

Ramallo, 13 de Junio de 2024.-

VISTO:

La necesidad que existe en el Partido de Ramallo de crear un Plan Estratégico para que todos los vecinos y familias puedan acceder a un terreno/lote con servicios para la construcción de vivienda única; y

CONSIDERANDO:

Que esta imperiosa necesidad manifiesta de los vecinos del Partido de acceso a la tierra es real y que los Gobiernos tienen la potestad y obligación de actuar ante este tipo de situaciones como lo es la emergencia habitacional y la puesta en marcha de diferentes programas y políticas públicas que tiendan a mitigar esta problemática;

Que el acceso a la vivienda propia o lote con servicios es fundamental para el desarrollo personal y familiar, tanto para grupos familiares ya constituidos, como para todo vecino que proyecte y desee alcanzar el sueño de ser propietario;

Que 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;

Que es potestad del Estado desarrollar políticas que apunten a generar condiciones adecuadas y equitativas para la adquisición de terrenos/lotés con servicio y garantizar los derechos reconocidos constitucionalmente, estableciendo políticas que tiendan a nivelar los desequilibrios producto de la situación económica que atravesamos desde hace años, promoviendo el desarrollo de los individuos;

Que el Honorable Concejo Deliberante de Ramallo, debe brindarle herramientas al Departamento Ejecutivo, en pos de brindar sostenibilidad en el tiempo de programas y acciones que benefician a los ciudadanos de nuestro Partido, y se permita intervenir para paliar las desigualdades y proponer políticas que tiendan a facilitar la accesibilidad al suelo;

**POR TODO ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE RAMALLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES, SANCIONA CON FUERZA DE;**

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Créase en el ámbito del Partido de Ramallo el Programa **"MI PRIMER LOTE"**, ----- destinado a la construcción de planes habitacionales de viviendas para uso único familiar y que tendrá como preceptos generales, los que a continuación se detallan:

A).- Facilitar la compra de un primer terreno/lote con servicio que este destinado a la construcción de vivienda única habitacional y familiar, a todos los vecinos que deseen anotarse en el Registro correspondiente y no cuenten con vivienda propia.

B).- Fortalecer el crecimiento personal y familiar a través de la concreción del tan anhelado sueño del techo propio.

C).- Intervenir favorablemente en el mercado inmobiliario, tendiendo a garantizar el derecho a la vivienda.

D).- Incentivar la generación de empleo y la actividad comercial, aportando además al desarrollo de nuestro Partido.

E).- El acceso a la tierra para ciudadanos del Partido de Ramallo, bajo los criterios de equidad, razonabilidad y transparencia.-----

ARTÍCULO 2º) El Programa Municipal **"MI PRIMER LOTE"** se regirá por las bases y ----- condiciones y requisitos que se establecen a continuación:

A) DE LOS INSCRIPTOS: Todo interesado en los lotes para construcción de viviendas del Programa deberá cumplimentar las siguientes condiciones y especificaciones:

**“1864 - 2024 - Centésimo Sexagésimo
Aniversario del Nacimiento de Ramallo”**

EDAD MÍNIMA: Los aspirantes deben ser mayores de 18 años, si tienen hijos/as a cargo o conforma unidad familiar teniendo prioridad; en caso de ser solteros/as, deben ser mayores de 25 años.

NACIONALIDAD Y RESIDENCIA: Todos los miembros mayores de edad del núcleo familiar deben ser ciudadanos argentinos nativos o por opción con una antigüedad de no menos de DOS (2) años de la fecha de solicitud. En caso de ser extranjero debe acreditar residencia comprobable en el Partido de Ramallo de por lo menos CINCO (5) años.

RESIDENCIA: Acreditar con el DNI (Documento Único de Identidad) domicilio y residencia efectiva, comprobable y continua, de un mínimo de CINCO (5) años en el Partido de Ramallo.

CARÁCTER DE PROPIETARIO/ POSEEDOR: No contar con ningún otro bien inmueble a su nombre, ni de alguno de los miembros del grupo familiar conviviente. Tampoco se permite que ninguno de los familiares en línea ascendente de los integrantes del grupo, sea titular de una cantidad de inmuebles mayor a la cantidad de hijos que tenga, o bien cuando el terreno que posea, resulte apto para subdivisión, estimada suficiente para utilizar en otra construcción.

INFORME SOCIO-AMBIENTAL: El postulante deberá contar con un informe socioeconómico – ambiental que se confeccionará desde el Área pertinente del Municipio.

ANTECEDENTES JUDICIALES: Los inscriptos no deberán contar con causas pendientes ante la justicia por hechos dolosos, ni antecedentes penales. No ser deudor alimentario, ni tener proceso de quiebra o estar inhibido.

ENCUADRE: Encuadrar dentro de alguno de los “**SEGMENTOS A, B o C**”, que resultará según surja del resultado de la postulación, lo que brindará igualdad, equidad y transparencia a la hora de Pre-adjudicar los lotes a los beneficiarios, que cumplan con todos los requisitos, según el conjunto al que hayan sido asignados.

HISTORIAL COMO BENEFICIARIO: El postulante no debe haber sido beneficiado por ningún otro programa municipal, provincial o nacional que contemple otorgamiento de lote o vivienda o crédito hipotecario, debiendo presentar declaración jurada para tal situación.

CERTIFICADO C.U.D.: En caso de ser un potencial adjudicatario o miembro del grupo familiar, que sea considerado dentro del 20% de terrenos destinados a personas con discapacidad – según el **ARTÍCULO 3º** de la presente, será condición indispensable, presentar C.U.D. (Certificado Único de Discapacidad).

BENEFICIARIO ÚNICO: Cada postulante sólo podrá ser adjudicatario de un único terreno, que será asignado a un solo grupo familiar, entendiéndose como grupo a las personas convivientes

USO EXCLUSIVO: Los adjudicatarios están obligados a construir viviendas para uso habitacional de manera permanente, no pudiendo venderla ni alquilarla.

PERSONAS JURÍDICAS: Las Personas Jurídicas, justificarán sus solicitudes, las cuales serán evaluadas por el Equipo Municipal, según su pertenencia, debiendo cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- * No ser titulares, cotitulares y/o poseedores de otros bienes inmuebles.-
- * Acreditar fehacientemente su condición jurídica y vigencia mediante Certificación del Órgano Oficial Competente.-
- * Presentar un Plan de Trabajo para el desarrollo del Proyecto en el que se involucre el terreno adjudicado.

B) DE LA INSCRIPCIÓN Y LA SEGMENTACIÓN: a los fines de brindar a los ciudadanos del Partido de Ramallo, las mismas posibilidades de acceso a la tierra, para la construcción de vivienda familiar propia, se procederá de la siguiente manera:

1).- El Departamento Ejecutivo Municipal, por medio del área que considere pertinente abrirá un “**Registro Único Histórico Municipal**” de Inscripción al presente Programa y que permanecerá abierto por un plazo de SESENTA (60) días hábiles por año calendario. Una vez vencido dicho plazo no se recibirán nuevas inscripciones al mismo.

2).- El presente Programa “**MI PRIMER LOTE**” adopta la modalidad de venta que se detalla a continuación, la que se aplicará una vez sancionada la presente Ordenanza con la identificación de los lotes a transferir, en la que se consignarán medidas, valuaciones, servicios disponibles y demás datos conducentes a su individualización. Se dividirán en 3 segmentos a los inscriptos:

**"1864 - 2024 - Centésimo Sexagésimo
Aniversario del Nacimiento de Ramallo"**

SEGMENTO A: Incluye a todos los ciudadanos 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 SESENTA (60) días a contar desde la pre-adjudicación; el saldo restante se abonará en hasta TREINTA Y SEIS (36) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, actualizadas según el **Índice de la Construcción**, elaborado por el INDEC.-

SEGMENTO B: Incluye a todos los ciudadanos que opten por la modalidad de pago en cuotas; las cual no podrá superar el TREINTA POR CIENTO (30 %) de los ingresos familiares declarados, las mismas serán mensuales y consecutivas. La cuota uno deberá ser abonada en un plazo de SESENTA (60) días a contar desde la pre-adjudicación.-

SEGMENTO C: Incluye a todos los ciudadanos que no cuenten con ingresos registrables formales, y presenten declaración jurada de dicha situación. Para ellos, el plan de pago del mismo será establecido según las posibilidades que se determinen mediante informe por asistente social, donde se realizará seguimiento hasta la finalización del pago total del lote.

3).- Quienes se encuadren dentro de los SEGMENTOS A y B, según resultado de la inscripción, deberán acreditar ingresos mensuales mínimos equivalente a UN (1) Salario Mínimo Vital y Móvil, y un máximo de CINCO (5) Salarios Mínimo Vital y Móvil por grupo familiar.-

4).- Dichos pagos deberán efectuarse en la caja de Tesorería de la Municipalidad, sita en Av. San Martín y Belgrano, mediante el sistema de pago que estipule el DEM. Si hubiera deuda con la Municipalidad, dicha operación generará HIPOTECA EN PRIMER GRADO, a favor de la Municipalidad de Ramallo. Las Escrituras serán tramitadas ante la ESCRIBANÍA GENERAL DE GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.-

5).- Los adjudicatarios podrán efectuar pagos para adelantar cuotas, anticipar parte de su deuda o cancelar la totalidad.

C) FALSIFICACIÓN U OMISIÓN DE INFORMACIÓN: El área a cargo de la inscripción y verificación de la documentación presentada por cada postulante podrá disponer las medidas pertinentes para solicitar la verificación de los datos consignados en las Declaraciones Juradas y podrá excluir del Registro de Aspirantes a las personas que hubiesen omitido o falsificado la información solicitada, mediante informe en el que se determine el o los datos omitidos o falsificados 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:

* Desde el inicio de la gestión hasta la adjudicación del lote, excluir al interesado y su grupo familiar.

* Tratándose del falseamiento por parte de los adjudicatarios de cualquier tipo de información que hubiere servido para la selección y adjudicación, automáticamente perderá el beneficio otorgado por el Programa.

* De comprobarse la falsificación o cualquier tipo de maniobra que busque un beneficio por sobre los demás postulantes, se faculta al DEM a excluir automáticamente al inscripto del registro y de futuros posibles programas municipales.

* Del resultado del análisis de las inscripciones, el Área a cargo podrá impugnar, con causa y pruebas, cualquier postulación indebida.

D) DE LA PUBLICACION:

* Los listados propuestos serán elevados al H.C.D., junto al listado de Pre-Adjudicatarios, para el análisis de los requisitos, que serán enviados en EXPEDIENTES INDIVIDUALES, cumpliendo lo especificado en el **ARTÍCULO 2º - Inc A**, de la presente ORDENANZA.-

* El Registro de Inscriptos por Segmentos, deberá ser exhibido de manera pública, lo que transparentará el proceso del Programa.-

* Los listados serán exhibidos en la página web oficial del Municipio (www.ramallo.gob.ar) por SESENTA (60) días hábiles, por posibles impugnaciones.-

E) DEL SORTEO: Una vez analizado y aprobado el listado definitivo de postulantes por parte del Área pertinente, se establecerá el día, hora y lugar donde se realizará el sorteo público. Dicha información del sorteo deberá ser publicada en todos los medios oficiales del Municipio, replicándolo en los medios de comunicación impresos, digitales y radiales del Partido de Ramallo, con la debida antelación.

Se sorteará por segmentos el CIENTO POR CIENTO (100 %) de beneficiarios titulares y la misma cantidad de suplentes, en el mismo orden, con relación a la cantidad de lotes y/o terrenos del programa que se adjudiquen. Estos últimos mantendrán su condición de tales hasta que se produzca la quita de la adjudicación a un titular, ya sea por no cumplir con alguno de los requisitos, por sanciones por falsificación u omisión, o porque el mismo renuncie de manera escrita y fehaciente a la adjudicación.

Se asignará a cada lote un número que lo identifique, que será correlativo y 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 **Registro de Inscriptos en el Programa "MI PRIMER LOTE"**.

**“1864 - 2024 - Centésimo Sexagésimo
Aniversario del Nacimiento de Ramallo”**

El sorteo se realizará de manera presencial, 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 presencia un escribano público, quien certificará y labrará el ACTA respectiva del proceso.

F) DE LOS PREADJUDICATARIOS: Quienes hayan sido pre-adjudicatarios mediante el sorteo indicado en el “Inciso E”, deberán pasar por el proceso de verificación y evaluación de la documentación respaldatoria. De estar la misma en condiciones se continúa con el proceso, y de no contar o no poder validar la documentación se procederá a convocar para la evaluación de la documentación el suplente correspondiente, resultante del sorteo.

Este proceso se deberá realizar en un plazo no mayor a TREINTA (30) días.

G) DE LOS RESULTADOS: Los resultados del sorteo público y la adjudicación definitiva de los lotes deberán ser publicados en la página web oficial del municipio (www.ramallo.gob.ar).

H) DE LOS ADJUDICATARIOS: Quienes hayan resultado definitivamente adjudicatarios contarán con un plazo máximo de 30 (treinta) días para abonar lo convenido en la presente norma. Vencido dicho plazo quedará excluido como adjudicatario del Programa.

En el caso de quienes se encuentren comprendidos en el **SEGMENTOS A**, una vez abonado al contado el TREINTA POR CIENTO (30 %) del valor del terreno, el Departamento Ejecutivo Municipal entregará la posesión del mismo al 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 de quienes se encuentren enmarcados dentro de los **SEGMENTOS B y C**, una vez que hayan abonado TRES (3) cuotas de las convenidas, el Departamento Ejecutivo Municipal entregará la posesión del mismo al 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.

I) DEL TRASLADO DE DOMINIO: La entrega de la posesión del terreno/lote, se hará mediante CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS, firmado entre LA MUNICIPALIDAD DE RAMALLO, representada por el Intendente Municipal y el ADJUDICATARIO.

La Escritura Traslative de Dominio de los lotes se realizará una vez que se haya completado el pago total del valor total del lote y/o tener avance de obra del SETENTA POR CIENTO (70 %), en la construcción de la vivienda única. La misma se declarará de Interés Social y se autoriza el trámite de escrituración en el marco de la Ley 10.830 ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

J) DE LA MORA E INCUMPLIMIENTO DE LOS PAGOS: En caso de mora o incumplimiento en el pago de las cuotas, la cual no podrá ser superior a DIEZ (10) meses, se procederá a la intimación al pago de lo adeudado bajo apercibimiento de la pérdida de los derechos que el programa otorga a los beneficiarios en relación al inmueble adjudicado, resolviéndose las obligaciones de la Municipalidad en relación al inmueble. En caso de que el adjudicatario hubiese comenzado una construcción, a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos se determinará el valor de la inversión en materiales, para ser restituido al adjudicatario, quién no tendrá derecho a reclamar gastos por mano de obra.

K) DE LAS PROHIBICIONES: Queda expresamente aclarado que se encuentra prohibida la venta, cesión o alquiler de los lotes, ya sea a personas humanas y/o jurídicas, por parte de los adjudicatarios, como tampoco las construcciones que se realicen para vivienda única, lo cual producirá la pérdida de todos los derechos que el programa otorga al beneficiario 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 que a futuro se pueda desarrollar. Sólo podrán ser enajenadas una vez que se levanten las hipotecas sobre la misma y se tenga la correspondiente Escritura.-----

ARTÍCULO 3º) De lo referente al 100% de los terrenos resultante del loteo, el **VEINTE POR CIENTO (20 %)** serán destinados para **Personas con Discapacidad**, que se hayan anotado al Programa. 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 de la presente.-----

**“1864 - 2024 - Centésimo Sexagésimo
Aniversario del Nacimiento de Ramallo”**

ARTÍCULO 4º) De lo referente al **OCHENTA POR CIENTO (80%)** restante de los terrenos/
----- lotes, será destinado prioritariamente de la siguiente forma:

+ **DIEZ POR CIENTO (10%)** a **organizaciones Sindicales** existentes en el Partido de Ramallo, todo ello en el contexto de la Ley Provincial de Hábitat (LEY Nº 14.449) y de las ORDENANZAS Nº 5572/17 y 5618/17.-

+ **DIEZ POR CIENTO (10%)** para **progenitores monoparentales** (progenitor único con hijo/s a cargo).-

+ **DIEZ POR CIENTO (10%)** para **adultos mayores** de **SESENTA Y CINCO (65) AÑOS**, que acrediten no tener lazos familiares o ser titular de propiedad alguna,

+ **CINCuenta POR CIENTO (50%)** de los lotes/ terrenos no incluidos en las especificaciones de los ARTÍCULOS 3º y 4º, serán distribuidos a los aspirantes de la **comunidad en general**.---

ARTICULO 5º) Para todo lo que no se encuentre reglado por la presente Ordenanza, será de
----- aplicación supletoria, lo dispuesta por la ORDENANZA Nº 3210/07.-----

ARTÍCULO 6º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
RAMALLO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL DÍA 13 DE JUNIO DE 2024.-----

CRISTIAN ALEJANDRO MANSILLA
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



GABRIEL ADRIAN LESCANO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE