

## **ORDENANZA 3855/2021**

Visto: La necesidad de crear un programa municipal de viviendas propiciado por el Director de Tierras de este Municipio mediante Expte: 286/21.-

Considerando: Que es necesario contar con un programa municipal de viviendas que tenga como objetivo el diseño, la definición e implementación de políticas y estrategias tendientes al mejoramiento de la situación habitacional de la población en el Partido de Rojas.-

Que el derecho a una vivienda digna esta prevista en Nuestra Constitución Nacional en su Art. 14 bis y Tratados Internacionales incorporados en el artículo 75 inc. 22 de la misma con jerarquía constitucional.-

Que a la falta de vivienda adecuada es uno de los problemas más importantes a los que se enfrenta a la humanidad.-

Que el derecho de contar con una vivienda digna, se relaciona con una mínima calidad de vida y con el esencial derecho a la Salud. La falta de una vivienda se traduce en enfermedad, inseguridad, falta de empleo y educación, impide el ejercicio de los derechos políticos y acarrea la ausencia de vida familiar, de lo cual surge la importancia de contar con un programa que tenga como objetivo promover y facilitar el acceso a la misma.-

Por lo expuesto el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE de ROJAS, en uso de sus facultades sanciona la presente

### **ORDENANZA**

ARTICULO 1º.-Crease el " PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDAS CONSTRUYENDO FUTURO",

cuyo objetivo prioritario será el diseño, la definición e implementación de políticas y estrategias tendientes al mejoramiento de la situación habitacional de la población del Distrito de ROJAS, garantizándose de esta forma el acceso a la vivienda propia y a un hábitat digno, tal como lo establece el Artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional.-

ARTICULO 2º.-Declárase de interés social el Programa antes referenciado y autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a emprender planes de vivienda dignas para personas en vulnerabilidad social que tengan su domicilio en el Distrito de Rojas y que reúnan los requisitos exigidos por la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3º.

-OBJETIVOS. Serán objetivos del "Programa Municipal de Viviendas Construyendo Futuro":

a)La promoción, el auspicio y desarrollo de estudios relacionados con la problemática de la vivienda en el Partido de Rojas.-

b)El diseño, desarrollo y ejecución de políticas y planes de vivienda, priorizando como beneficiarios aquellos sectores que no pueden acceder a la vivienda por sus propios medios

c)La iniciación, prosecución y culminación de gestiones ante organismos nacionales y provinciales que permitan obtener financiación legítima para la implementación de políticas de suelo y vivienda

d)La ampliación de los recursos disponibles para el financiamiento de viviendas mediante una combinación de inversiones de origen público y privado

e)El desarrollo de un accionar coordinado con organismos nacionales y provinciales que intervengan o actúen en la materia, que permitan el campo de actuación tanto en lo referido a tierra,

vivienda, infraestructura y/o equipamiento, celebrando para ello los acuerdos o convenios que se estimen necesarios

f)La venta, adquisición, permuta, y en general la realización de todas las acciones legales y contables que aseguren el correcto cumplimiento del presente Programa, acorde con lo prescripto por la presente Ordenanza, y a las leyes, reglamentaciones y decretos en vigor.-

#### ARTÍCULO 4º.

ATRIBUCIONES. A los fines de la implementación y desarrollo del presente “Programa Municipal de Viviendas Construyendo Futuro”, el Departamento Ejecutivo tendrá las siguientes atribuciones:

- a)Convenir con entidades nacionales, provinciales o privadas, la construcción de viviendas siguiendo para ello las pautas y disposiciones oficiales en la materia;
- b)Celebrar acuerdos con entidades nacionales, provinciales, municipales o privadas con el objeto de desarrollar conjuntamente estudios tendientes a caracterizar y dimensionar la problemática habitacional del Distrito de Rojas a fin de construir un cuadro de situación, apoyado en datos científicos, que sirvan de soporte al presente Programa;
- c)Afectar bienes inmuebles de propiedad de la Comuna de Rojas, o bien adquirir o permutar los inmuebles que resulten necesarios para el cumplimiento de la presente Ordenanza, para su posterior adjudicación a particulares en la forma y modo que se prevén infra;
- d)Adherirse a planes de viviendas emprendidos por la Nación o la Provincia, y que respondan a las mismas características a lo que se instrumenta en la presente normativa, a cuyos efectos se firmarán los pertinentes convenios, en el que podrá comprometerse inmuebles municipales en otro tipo de prestación, siempre y cuando la adjudicación se efectúe respetando las prioridades que resulten de los estudios realizados por la Municipalidad de Rojas. Esas prioridades tenderán siempre a satisfacer el interés general de la comunidad;
- e)Solicitar la expropiación de inmuebles con destino al presente Programa (causa de utilidad pública), elevando el respectivo proyecto de ordenanza, gestionando en su caso la ley provincial convalidatoria cuando así correspondiente;
- f)Dictar la reglamentación interna del “Programa Municipal de Viviendas Construyendo Futuro”, estudiando y determinando las prioridades a las que se ajustarán las adjudicaciones de los respectivos inmuebles, ya sea edificados y/o baldíos, tomando para ello en consideración los objetivos primordiales del mencionado Programa;
- g)Designar y remover personal técnico, administrativo y obrero, necesario para el desempeño de las respectivas tareas relacionadas con la ejecución de la presente Ordenanza;
- h)Llamar a licitación y/o concurso de precios para la construcción de viviendas, compras de materiales, etc., en los casos en que tal requisito sea necesario, de acuerdo a las previsiones de la Ley Orgánica de las Municipalidades

#### CAPITULO II.CAPITAL Y RECURSOS.

ARTICULO 5º.- Los recursos del “Programa Municipal de Viviendas Construyendo Futuro ” estarán constituidos por:

- a)El aporte de rentas generales efectuados por la Municipalidad de Rojas, según su Presupuesto General;

b)El producto del cobro de las cuotas de ventas de inmuebles, hipotecas por saldos de precio, alquileres, servicios, como así también aportes provenientes de convenios nacionales, provinciales, privados, etc.

c)Los bienes inmuebles de propiedad de la Comuna de Rojas, considerados factibles de ser utilizados

para la construcción de viviendas y en procesos de urbanización que se ejecuten y/o disponga ejecutar el Departamento Ejecutivo;

d)Los inmuebles que en el futuro, por cualquier título, se transfieran a favor de la Comuna de Rojas para el cumplimiento de sus fines;

e)Los legados, subvenciones o donaciones que hicieren a la Municipalidad de Rojas personas jurídicas, públicas o privadas;

f)Cualquier otro que se resuelva incorporar por Decretos u Ordenanzas Municipales;

ARTICULO 6º.-Los gastos que se originen como consecuencia del desenvolvimiento de la presente Ordenanza serán sustentados con los recursos previstos en el presupuesto anual.-  
DE LOS ADJUDICATARIOS.

ARTICULO 7º.-Podrán ser adjudicatarios de inmuebles municipales, ya sea edificados y/o baldíos, las personas que así lo manifiesten presentando la correspondiente solicitud y documentación que por vía de reglamentación establezca el Departamento Ejecutivo.

ARTICULO 8º.-El Departamento Ejecutivo deberá destinar un cupo mínimo del cinco por ciento (5 %) en la adjudicación de inmuebles destinados a personas con discapacidad o grupos familiares en los que alguno de sus integrantes tenga discapacidad, acreditando tal circunstancia con el respectivo Certificado Único de Discapacidad, expedido por el Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires.El inmueble a adjudicar, en su caso, deberá ser habilitado efectivamente por la persona con discapacidad. En la escritura traslativa de dominio del inmueble adjudicado por este cupo se deberá constituir usufructo vitalicio a favor de la persona con discapacidad, bajo pena de nulidad.

ARTICULO 9º.-Son requisitos para ser incluidos como postulantes:

a)Poseer una residencia mínima inmediata de cinco (5) años en el Distrito, la cual deberá ser acreditada en forma fehaciente.

b)No tener vivienda propia, ni haberla tenido en los tres (3) años anteriores a su presentación salvo de haber perdido la misma por casofortuito o fuerza mayor no imputable al solicitante. Para acreditar este extremo, el interesado deberá suscribir una declaración jurada y presentar informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires;

c)Ser de estado civil casado o estar unido en aparente matrimonio con una antigüedad de tres años (3) como mínimo a la fecha de presentación de documentación, acreditando ello mediante información sumaria y/o constancia con dos (2) testigos extendida ante autoridad competente; ser madre o padre soltera/o, viuda/o, divorciada/o con hijos a cargo, personas solas (la que deberá justificarse su priorización con un informe socio-económico); debiendo reunir, en todos los casos, los demás requisitos que prevé la presente Ordenanza;

d) Que su capacidad económica no le permita la construcción de una vivienda en forma particular;

e) No haber sido excluido de otros planes nacionales, provinciales y/o municipales o haber perdido una adjudicación anterior por causas imputables al peticionante que tenga como origen el incumplimiento de las obligaciones emergentes de la misma;

f) Reunir los demás requisitos, que en su caso, establezca el Departamento Ejecutivo Municipal.-En todos los casos, el incumplimiento por parte del eventual adjudicatario de las pautas establecidas, como así también la falsedad de los antecedentes consignados en el respectivo formulario de inscripción, el cual tendrá el carácter de declaración jurada, como la comprobación de que el postulante o algún integrante de su grupo familiar conviviente posea inmuebles, producirá desde la exclusión de la lista de postulantes hasta la desajudicación del inmueble, debiendo restituirse el mismo a la Municipalidad de Rojas, en forma inmediata.

#### OBLIGACIONES y PROHIBICIONES.

ARTICULO 10 Cualquiera sea la forma dentro de la cual se proceda a la adjudicación de los inmuebles que formen parte del Programa creado por la presente Ordenanza, el adjudicatario quedara sometido a las siguientes obligaciones:

a) Suscribir las declaraciones juradas y formularios tipo relacionados con el presente Programa, presentando asimismo la documentación e informes que fueren requeridos, en los plazos que a tales efectos determine el Departamento Ejecutivo;

b) En el supuesto de adjudicación de inmuebles edificados, el o los adherente/s adjudicado/s deberán habitar el inmueble en forma efectiva y permanente, no pudiendo ceder, vender, gravar, disponer, alquilar, prestar, ni realizar cualquier otro acto que implique la cesión de derechos sobre los mismos. En caso contrario, se faculta al Departamento Ejecutivo para proceder a su inmediata desajudicación;

c) Abonar las cuotas, en concepto de cánones mensuales o saldo de precio, que se establezcan dentro de los plazos establecidos;

d) El o los adherente/s adjudicado/s, deberán destinar el inmueble a su vivienda única, familiar y de ocupación permanente, no pudiéndole dar otro destino ni explotarlo para ningún otro fin, sin la expresa autorización Municipal.

e) Adquirido el dominio, una vez ejercida la opción de compra prescripta en los Artículos 16 y 17 de la presente Ordenanza, proceder a la afectación al régimen de protección de la vivienda estatuido por la Ley 26.994 en el Libro Primero, Título III -Bienes-, Capítulo 3 -Vivienda-.

f) Ejercer sus derechos atendiendo al buen estado de conservación y mantenimiento del inmueble que recibirán, no pudiendo realizar ninguna alteración o modificación en el mismo, sin la expresa autorización del Municipio, estando a su exclusivo cargo los gastos originados por la utilización del inmueble a los fines indicados en la presente.

g) Dar aviso a la Municipalidad de Rojas respecto de todo acto o hecho, propio o ajeno, que afecte el inmueble entregado en el marco del presente Programa Municipal de Viviendas Construyendo

Futuro, o bien que pudiere generar responsabilidad a sí mismo, al dador –la Municipalidad de Rojas-o a terceros, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas corridas de ocurrido el mismo.

ARTICULO 11 El DEM establecerá los precios de venta de los inmuebles afectados al presente plan de acuerdo a los resultados de estudios sobre financiamiento y recupero de la inversión en cada uno de los diferentes casos pudiendo contemplando la inversión en infraestructura servicios y valor tierra.-

ARTICULO 12 El precio del terreno o la vivienda ya sea está en inmueble municipal o particular podrá ser financiada en un plazo máximo de hasta 12 años siendo estos ingresos afectados para la continuidad de planes de viviendas.-

ARTICULO 13 La adjudicación de las viviendas o lotes serán por sorteo o licitación públicos. Pudiendo hacerse de manera directa en caso de extrema emergencia habitacional previo relevamiento de servio social y con la intervención de la comisión municipal de viviendas. Previa inscripción cumpliendo todos los requisitos establecidos para tal fin.-

l

ARTICULO 14 Los adjudicatarios abonarán el precio establecido en hasta en 144 cuotas mensuales y consecutivas dentro de los 10 días hábiles de cada mes en las oficinas públicas del municipio de Rojas pudiendo ajustar el dem una tasa de interés por reajuste con un plazo mínimos de 6 meses .-

ARTICULO 15 Una vez efectivizado el 90 % del pago en concepto de valores tierras o viviendas el dem iniciará las gestiones escrituras a través de escribanía general de gobierno siempre siendo quien inicie el trámite el titular adjudicado o familiar directo que acredite domicilio cada una de las unidades que se adjudicaron .-

ARTICULO 16 Se podrá establecer la opción de compra o pago anticipado del saldo restante ya sea de los lotes o la vivienda pudiendo obtener descuento de los intereses previstos por el DEM.-

ARTICULO 17 El incumplimiento del pago de las cuotas ya sean 3 consecutivas o 4 alternadas dará lugar al municipio de Rojas a intimar al adjudicatario para que regularice la situación, salvó en casos plenamente justificados por razones de interés social dónde se podrá eximir del pago de los intereses punitivos previa actuación de la secretaria de desarrollo social. Las falta de pago de las cuotas o cánones establecidos podrá ser motivo de desadjudicacion del inmueble y se podrá readjudicar al suplente de cada uno.-.

ARTICULO 18 AL momento que se concreta el acto de adjudicación con la firma del contrato de cada uno de los inmuebles el adjudicatario tendrá a su cargo el pago de tasas impuestos y servicios del mismo.-

ARTICULO 19 Los daños y perjuicios por hechos que puedan ocurrir dentro de los inmuebles una vez celebrado el respectivo contrato o boleto de adjudicación será responsabilidad de cada uno de los propietarios.-

ARTICULO 20 Declarar de interés social en los términos del art 4 inc d de la ley 10830 la escrituración de venta y en su caso constitución de hipoteca en primer grado a favor del municipio de Rojas procediendo a su otorgamiento por ante la escribanía general de gobierno de la provincia de Buenos Aires.-

ARTICULO 21 El DEM dictará las normas necesarias para la efectiva instrumentación de las disposiciones de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 22 Registresé, Comuniquesé y Archivesé.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Rojas Ordinaria del día 8 de Abril del 2021

Sr. Nicolás Scardino  
Armellini  
Secretario

Dr. Leonardo Italo  
Presidente