



Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El déficit habitacional existente en nuestra ciudad y la imposibilidad de muchos vecinos de adquirir terrenos, y

**CONSIDERANDO:**

Que dada la constante demanda de terrenos por parte de los vecinos, que desean construir su vivienda propia pero no cuentan con ingresos suficientes para adquirirlos en el mercado inmobiliario local.-

Que el acceso a la vivienda propia es una problemática a resolver.-

Que son numerosas las familias de nuestra ciudad que no cuentan con una vivienda propia.-

Que una casa es más que un simple techo, es un lugar donde las familias viven sus propias vidas construyendo su identidad más profunda y sus relaciones con los otros.-

Que la Municipalidad de Balcarce se encuentra en proceso de regularización de tierras, por lo que actualmente cuenta con terrenos aptos para la construcción de viviendas.-

**POR ELLO:**

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA N° 54/19**

**ARTÍCULO 1.-** Impleméntese el Plan de Viviendas de la Municipalidad de Balcarce, que -----contendrá un Sistema de inscripción, adjudicación y entrega de lotes de propiedad de la Municipalidad de Balcarce, para ser destinados al emplazamiento de viviendas de interés social, únicas y de ocupación permanente.-----

**ARTÍCULO 2.-** A fin de facilitar el control del cumplimiento de las disposiciones de la -----presente Ordenanza y de garantizar una equitativa distribución de los terrenos para viviendas, como del recupero de las cuotas que eventualmente se establezcan como precio de venta de cada unidad, se establece un SISTEMA DE INSCRIPCIÓN, ADJUDICACIÓN Y ENTREGA DE LOTES DE PROPIEDAD. El cual será puesto en práctica y administrado por el Departamento Ejecutivo. Debiendo ser informatizado, para lo cual se constituirá una Base de Datos electrónica que incluirá toda la información disponible sobre los postulantes inscriptos, los lotes adquiridos, las condiciones de venta y el seguimiento de los pagos de las cuotas.-----

**ARTÍCULO 3.-** La inscripción de los postulantes en el Sistema tendrá validez hasta la -----fecha de conclusión del proceso de evaluación, preselección, adjudicación y pago correspondiente a cada programa de entrega de terrenos en el marco del Plan de Viviendas que se implementa por la presente Ordenanza, y que ponga el práctica el Departamento Ejecutivo.-



**Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante**

Ante un nuevo Programa de entrega de terrenos el Sistema será reabierto, debiendo reinscribirse todos los aspirantes que no hubieran resultado adjudicatarios, así como los nuevos postulantes que reunieran los requisitos exigidos por la presente.-

No obstante, el Departamento Ejecutivo, podrá por resolución fundada eximir a los postulantes no adjudicatarios de gestionar una nueva inscripción. En cuyo caso, solo se requerirá la actualización de datos.-----

**ARTÍCULO 4.-** La inscripción en el Sistema se efectúa bajo los requisitos de esta -----Ordenanza y de las disposiciones complementarias que dicte el Departamento Ejecutivo. En el momento de la inscripción los postulantes serán informados fehacientemente de los Programas en proyecto y/o desarrollo e incorporados al proceso de evaluación, preselección y adjudicación de los Programas en el momento de su implementación.-----

**ARTÍCULO 5.-** Los beneficiarios de los Programas Municipales de entrega de terrenos en -----el marco del Plan de Viviendas que se implementa por ésta Ordenanza, son los grupos familiares cuya situación socio económica no les permita adquirir en condiciones normales de precio y financiamiento del mercado. No siendo requisito de admisión la indigencia, sino la imposibilidad de acceder a la compra, por las vías de comercialización del mercado, en las condiciones de plaza al momento de la implementación del Programa. El terreno solo tendrá como destino la construcción de vivienda única de ocupación permanente.-

En el Marco del Plan de Viviendas que se implementa por la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo pondrá en práctica múltiples Programas de entrega de terrenos en forma concomitante, a efectos de poner a disposición terrenos a diferentes valores, a fin de que los requisitos de acceso en cada Programa contemplen las distintas capacidades económicas que eventualmente puedan presentar los diferentes postulantes. A cuyo fin, podrán predeterminarse distintas clasificaciones de aspirantes según su nivel socioeconómico y en función de ello disponerse diferentes valores de terrenos en atención de cada segmento socioeconómico, de modo de asegurar igualdad de oportunidades frente a igualdad de circunstancias.-----

**ARTÍCULO 6.-** Serán requisitos para inscribirse como postulante en el SISTEMA DE -----INSCRIPCIÓN, ADJUDICACIÓN Y ENTREGA DE TERRENOS PARA VIVIENDAS, los siguientes:

- a) Constituir un grupo familiar, considerado en su más amplia acepción.-
- b) Poseer documento nacional de identidad expedido por el Registro Nacional de las Personas. En el cual deberá constar residencia permanente en la ciudad de Balcarce.-
- c) Presentar declaración jurada de que ni el solicitante ni el grupo familiar o alguno de sus miembros es propietario o poseedor a título de dueño de bienes inmuebles.-



Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante

e) Presentar declaración jurada de que ningún miembro del grupo familiar ha sido adjudicatario o beneficiario de un terreno o vivienda a través de Programas Oficiales o de asistencia financiera o subsidios para adquirirla o construirla. Salvo que se demuestre por documento fehaciente la constitución de un nuevo grupo familiar y la cesión de todas las acciones y derechos a los miembros del grupo familiar anterior que integraba el postulante.-

f) Cumplimentar el trámite de evaluación socio económica y de clasificación de nivel de ingresos, que será llevado adelante por las áreas de la Municipalidad de Balcarce, que disponga el Departamento Ejecutivo. Al realizarse la evaluación socioeconómica, se establecerá la clasificación de nivel de ingresos de los postulantes y se dejará constancia de situaciones que se observen que determinen algún tipo de urgencia o de necesidad especial.-

La comprobación de falseamiento de datos en la declaración jurada de inscripción, será causal de la baja automática del postulante. La Municipalidad notificará, en forma fehaciente, la causa de la baja en el domicilio constituido en la declaración jurada de inscripción. Dentro de los tres días (3) de notificado, el postulante podrá presentar los recursos que dispone la Ordenanza General de Procedimientos Administrativos para Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, o la norma que la reemplace en el futuro.-----

**ARTICULO 7.-** El Departamento Ejecutivo establecerá un Sistema de clasificación de los -----postulantes, en función de sus distintos niveles de ingresos y conformará un Listado para cada categoría. Para cada listado se podrán a disposición terrenos para la venta, que se clasificarán de acuerdo a sus valores, conforme lo autorizado en el artículo quinto de la presente Ordenanza.-

Dentro de los Listados, correspondientes a cada categoría de postulantes, el Departamento ejecutivo podrá establecer prioridades, en función de las urgencias o necesidades especiales que se hubieran informado en el marco de la respectiva evaluación socio económica.-----

**ARTÍCULO 8.-** El valor de los terrenos a los efectos de su puesta a la venta, será -----determinado de acuerdo de una Tasación a realizarse por la Oficina de Tasaciones Municipal, que será conformada mediante Ordenanza Municipal.-

Sin perjuicio de lo expresado anteriormente, por resolución fundada el Departamento Ejecutivo podrá apartarse en menos de las tasaciones a informarse. A cuyo fin, al momento de implementar cada Programa y establecer los valores diferenciales en función de cada una de las categorías de los Listados de aspirantes, establecerá precios uniformes para cada categoría y explicará los motivos de merito, oportunidad y conveniencia tomados en cuenta para apartarse de las tasaciones. En el marco de la misma resolución, junto a los precios de los terrenos se establecerán las condiciones de pago en cuotas para cada categoría de



Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante

listado, pudiendo extenderse hasta un máximo de ciento veinte (120) meses, con eximición de intereses para los primeros veinticuatro (24) meses, tomando como pautas las normas establecidas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. La tasa de interés a aplicarse será determinada por el Departamento Ejecutivo, tomando como parámetro los intereses de tipo pasivo fijados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Las cuotas podrán contener el gasto administrativo que anualmente se fije por Ordenanza Fiscal e Impositiva.-----

**ARTÍCULO 9.-** Una vez conformado cada Listado y asignados los terrenos que se pondrán -----a la venta en función de cada categoría, el Departamento Ejecutivo procederá a la concretar las preadjudicaciones de acuerdo al siguiente orden:

**Primero:** Pre adjudicará los terrenos asignados para cada categoría de Listado, a los postulantes respecto de los cuales se hubieren informado situaciones de urgencia o necesidad especial en el respectivo informe socio ambiental. En cuyo caso deberá justificarse mediante resolución fundada individual para cada caso, los motivos en función de los cuales se hubiere resuelto la adjudicación. En caso de exceder los postulantes con urgencia o necesidades especiales, la cantidad de lotes asignados a su categoría, la adjudicación se realizará entre los mismos por sorteo que deberá implementarse por el Departamento Ejecutivo de acuerdo a las formalidades que éste disponga, del que se dejará constancia por acta.-

**Segundo:** Los terrenos asignados para cada categoría, que resulten excedentes una vez cumplido con lo dispuesto en el párrafo precedente, serán pre adjudicados a los postulantes de cada listado por sorteo a realizarse por el Departamento Ejecutivo de acuerdo a las formalidades que éste disponga, del que se dejará constancia por acta.-

**ARTÍCULO 10.-** Una vez concretadas las pre adjudicaciones, dentro del plazo que fije el -----Departamento Ejecutivo, se procederá a la suscripción de los respetivos boletos, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Los pre adjudicatarios recibirán las unidades en carácter de depositarios, hasta tanto se produzca la adjudicación definitiva.-
- b) Los pre adjudicatarios deberán comprometerse a iniciar la construcción de su vivienda única y de ocupación permanente dentro de los noventa (90) días ulteriores a la recepción del terreno, debiendo finalizarla dentro del plazo de los veinticuatro (24) meses ulteriores.-
- c) Cuando del Departamento Ejecutivo así lo disponga, la vivienda deberá respetar determinadas características arquitectónicas que se pre establecerán en un anexo del boleto.-
- d) Deberá integrarse el pago del precio en las condiciones que fije el Departamento Ejecutivo, conforme a las pautas fijadas en el artículo octavo esta ordenanza.-



**Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante**

e) Una vez acreditado por el pre adjudicatario la finalización de la construcción y el pago del precio estipulado, de pleno derecho quedará configurada la adjudicación definitiva del lote. Una vez producida tal situación, el adjudicatario podrá petitionar al Departamento Ejecutivo, el inicio de los trámites de escrituración del lote. Sin perjuicio de ello, por resolución fundada el Departamento Ejecutivo podrá eximir de tales requisitos cuando el Adjudicatario acreditare haber tramitado un préstamo con garantía hipotecaria con destino a la construcción de su vivienda.-

f) Una vez escriturado el lote a favor del adjudicatario, este no podrá enajenarlo hasta luego de transcurrido cinco (5) años.-----

**ARTÍCULO 11.-** Además de los requisitos fijados en el artículo anterior, el boleto que que -----se celebre entre la Municipalidad y el pre adjudicatario, deberá contener los derechos y obligaciones mutuos y las penalidades por incumplimientos.-----

**ARTÍCULO 12.-** De solicitarlo el adjudicatario la escrituración del lote a su nombre, se -----realizará por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. A cuyo fin, el Departamento Ejecutivo deberá declarar la escrituración como de interés social.-----

**ARTÍCULO 13.-** Los lotes adjudicados en el marco del Plan de Viviendas que se -----implementa por esta Ordenanza, gozarán de las siguientes exenciones y beneficios:

a) Derechos de construcción, siempre que se ingresen los planos respectivos dentro de los dos años ulteriores a la suscripción del respectivo boleto.

b) Tasas por servicios urbanos municipales hasta los dos años ulteriores a la suscripción del respectivo boleto.-

c) Cuando el Departamento Ejecutivo así los disponga por razones de interés social, podrán simplificarse los requisitos correspondientes a la presentación de planos, mediante la implementación de Planos Tipos.-----

**ARTÍCULO 14.-** Ante el abandono del lote por el pre adjudicatario, sin haber cumplido -----con la construcción de la vivienda, conforme las condiciones que se fijen en el boleto respectivo, se labrará acta para constatar fehacientemente esta situación, dejando constancia del estado del lote y de cualquier circunstancia que permita documentar el incumplimiento.-

El Departamento Ejecutivo dictará Resolución declarando la caducidad de la adjudicación. La cual deberá notificarse fehacientemente el interesado, quien tendrá derecho a presentar los recursos que establece la Ordenanza General de Procedimientos Administrativos para Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, o la norma que la reemplace en el futuro.-



**Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante**

En todos los casos, previa deducción de las penalidades que fije el Boleto respectivo, el saldo de precio eventualmente integrado deberá ser restituido con una tasa de interés que fije el Departamento Ejecutivo, tomando como parámetro las de tipo pasivo establecidas por el Banco de la Provincia de Buenos Aires.-

El solo incumplimiento de la edificación de la vivienda en el plazo establecido en respectivo boleto, será considerado como abandono del lote por el preadjudicatario.-----

**ARTÍCULO 15.-** Facúltese al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente asá como -----asignar atribuciones y responsabilidades específicas relacionadas con las acciones que fija y regula esta Ordenanza.-----

**ARTICULO 16.-** Deróguese toda ordenanza que se oponga a la presente.-----

**ARTICULO 17.-** Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-----

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria a los veintiocho días del mes de marzo de dos mil diecinueve. FIRMADO: Gustavo A. Bianchini – PRESIDENTE - Mercedes Palmadés - SECRETARIA.-----