



Honorable Concejo Deliberante
2024

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 41/24

TESTIMONIO:

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 2535/B/2023, caratulado: “Venta DIRECTA DE LOTES MUNICIPALES EN BALCARCE”, y

CONSIDERANDO:

Que se advierte en el seno de la comunidad la necesidad de adquirir lotes de terrenos para poder edificar una primera casa propia para muchas familias.-

Que el Gobierno Municipal ha tenido la intención de avanzar en distintas alternativas que tienden a paliar el déficit habitacional.-

Que se han promovido acciones para generar la existencia de lotes con servicios para que a su vez se pudiera pensar en la instalación de unidades de vivienda.-

Que resulta oportuno evaluar distintas alternativas pensando en la necesidad de vivienda en diversos sectores de la comunidad, con diferentes realidades en lo que hace a la capacidad de pago sobre un plan de lotes o viviendas determinados.-

Que es necesario un Programa de venta de lotes a valor social.-

Que el derecho al acceso a una vivienda digna se encuentra reconocido expresamente en el artículo 14 bis de la

Constitución Nacional.-

Que los derechos reconocidos en la Carta Magna son operativos por el sólo hecho de estar contenidos en ella, en consecuencia, y existe un deber-atribución del Estado de garantizarlos.-

Que el derecho a la vivienda digna constituye una llamada prerrogativa con operatividad derivada, ya que pone en cabeza del Estado el diseño de políticas públicas para facilitar el acceso a él. En otras palabras constituye una impostergable obligación de hacer a cargo del Estado, cuya atribución se encuentra en cabeza de los poderes Legislativo y Ejecutivo.- Que el derecho fundamental de acceso a la vivienda, también encuentra recepción en el inciso 19 del artículo 75 de la Carta Magna.- En relación al derecho constitucional de acceso a una vivienda digna, nuestra más destacada doctrina expresa, que: "(...) La disposición, en concordancia con el artículo 75, inciso 19, de la Constitución Nacional, pone en cabeza del Estado el diseño de políticas públicas para facilitar el acceso a una vivienda digna. Las opciones legislativas para cumplir el mandato constitucional varían y dependen de las posibilidades económicas y financieras con las que cuente la Administración." María Angélica Gelli. Constitución de la Nación Argentina, comentada y concordada, Ed. L.L. página 299, año 2018).- A las normas fundamentales precedentemente señaladas se adicionan las ubicadas en el plano internacional que integran el bloque de constitucionalidad por imperio de lo dispuesto en el ya citado artículo 75, inciso 22 de la Carta Magna, que son las siguientes:

- La Declaración Universal de Derechos Humanos, que reconoce el derecho de toda persona "a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...)" (artículo 25);

- El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en tanto en él los Estados partes "reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia", y asumen el compromiso de tomar "medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento" (artículo 11.1); ● La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en la cual se encuentra plasmado el derecho de toda persona "a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad" (artículo 11); y

- La Convención sobre los Derechos del Niño, en la cual se hace expreso reconocimiento de derechos del niño al disfrute del más alto nivel posible de salud y a servicios para el tratamiento de las enfermedades y la rehabilitación de la salud (artículo 24) y a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social (artículo 27.1). Sobre este último se estipula que los Estados partes "adoptaran medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda" (artículo 27.3).- Además de los tratados internacionales de protección de los derechos humanos a los que se hizo referencia, se ha reconocido el derecho a la vivienda y su compromiso de puesta en práctica, en distintas declaraciones internacionales tales como:

- La Declaración de Vancouver adoptada por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos

(sección III 8);

● La Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos (Hábitat II), reunida en la ciudad de Estambul en 1996;

● La Agenda 21 adoptada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el medio ambiente y el desarrollo de 1992 (párrafos 7-6 y 7-9.b);

● La Resolución 1993/77 de la Comisión de Derechos Humanos, adoptada el 10 de marzo de 1993, en la cual los desalojos forzosos fueron calificados como "violaciones flagrantes de los derechos humanos";

● La Resolución de la Comisión de Derechos Humanos, E/CN.4/RES/2005/25 del 15 de abril de 2005, referente a la no discriminación contra las mujeres en el acceso a la vivienda y a la tierra.- En la misma tónica, pero con mucha más potencia, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires en su artículo 36 dispone que: "(...) La Provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales. A tal fin reconoce los siguientes derechos sociales: 7.- A la Vivienda. La Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizara el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos".- Repárese, que la fuente primaria, no sólo del derecho administrativo, sino de todas las ramas del derecho, es la Constitución, en la escala jerárquica de las "fuentes", ocupando la grada o plano más elevado. Conforme se consagran en el artículo 31 de la Carta Magna Nacional, y en el ámbito Estadual, en los artículos 3 y 57 de la Carta Magna Provincial.- Así las cosas, en la Constitución se hallan las bases del Derecho Administrativo -al igual que en las restantes ramas del derecho-, o sea, los grandes principios del régimen administrativo de un país, en general, y de un Municipio en particular. Por lo tanto, toda la actividad jurídica de la Administración Pública, encuentra sus límites -es decir, obligaciones de no hacer- y también sus deberes -es decir, obligaciones de hacer- en la Constitución. Constituyendo fuentes del derecho administrativo, tanto las "normas" constitucionales, como así también los "principios" constitucionales.- La presente ordenanza resulta eminentemente social y constituye un loable mecanismo que tiende a satisfacer las necesidades básicas y fundamentales de un cierto sector de la población balcarceña, que se ve impedida de acceder a un inmueble, conforme a las reglas del mercado inmobiliario privado, aun cuando cuentan con ingresos que permitan construir una vivienda. Ello es así, porque en los últimos años el sector de la compraventa de inmuebles, no ha escapado a la crisis que ha afectado a la economía del país, y como consecuencia de ello, los valores se han disparado -como es de público y notorio el mercado se rige en dólares.- En este contexto, sobra decir, que hoy en día no sólo es una facultad de los gobernantes, sino más bien un deber, arbitrar mecanismos ágiles, asequibles y efectivos, que permitan el acceso a la vivienda a los sectores que han quedado más relegados. En ese orden de ideas, este Órgano Deliberativo del Municipio de Balcarce, legisla la presente norma, por medio de la cuál fundamentalmente se pretende tornar operativo -y no meramente declarativo el derecho constitucional a la vivienda, mediante un mecanismo sencillo, alcanzable y razonable -con esto se quiere decir, procurando evitar una regulación irrazonable y discrepante con el espíritu del derecho constitucional que se pretende reglamentar-, pero sin perder de vista la protección de los derechos del Municipio.-

Que el procedimiento que norma la presente Ordenanza, cumple satisfactoriamente con el objeto primordial que es

el de generar un mecanismo razonables, ágil y asequible, que posibilite a acceder a la vivienda, a un cierto sector de la población balcarceña, que se ve impedida de adquirir a un inmueble, conforme a las reglas del mercado inmobiliario privado, aun cuando cuentan con ingresos que permitan construir una vivienda.-

Que justamente, a través de diferentes programas se ha tratado de dar respuesta a las distintas realidades socioeconómicas vivenciadas por la comunidad, pensando en las personas con diversa posibilidad en términos adquisitivos de sus ingresos, sus grupos familiares, entre otras.-

Que, en la intención de diseñar planes para todo tipo de casos, y desde una mirada integral sobre las necesidades de los Balcarceños, se advierte en la actualidad que existe cierta demanda de terrenos aún para aquellas personas que cuentan con un ingreso que les permitiría adquirirlos y, paso siguiente, disponerse a la construcción de una vivienda familiar.-

Que, por otra parte es intención del Gobierno Municipal poder continuar con distintas adjudicaciones que permitan a su vez generar ingreso de dinero por adquisiciones de lotes por particulares, todo ello en orden a poder realizar diferentes obras para el beneficio del bien común de los habitantes del Partido de Balcarce, como lo marca la Ordenanza N° 172/16 (modificada por Ordenanzas N° 191/18, 189/19 y 181/22) que en su artículo 33 establece: “Los recursos de la cuenta que se crea serán afectados a la concreción y financiación de los siguientes programas: a) Ordenanza Operatoria Regulación Dominial Balcarce para la Venta de Tierras Fiscales.- b) Creación del Banco de Tierras de Balcarce.- c) Compra de lotes que serán afectados a la reubicación de los grupos convivientes que, como consecuencia de la subdivisión realizada, quedarán sin parcela.- d) Compra de materiales para planes y/o programas para la auto-construcción y/o mantenimiento de viviendas implementadas por el Municipio.- e) Realización de cualquier tipo de Obra Pública y/o Servicio Público.- f) Insumos, bienes de uso para el Hospital Municipal y Municipalidad.- g) Bienes para el cuidado del Medio Ambiente y Parque Geológico Urbano del Partido de Balcarce.- h) Compra de insumos y/o maquinarias para la realización de Obras y/o Servicios Públicos.- Toda operación de compra de tierras deberá contar con la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.”.-

Que, a los fines de poder dar continuidad a las distintas acciones vinculadas a programas habitacionales, es que se propone articular la venta de un número limitado de lotes, por medio de un mecanismo que permita garantizar la transparencia en la participación de particulares que se encuentren en condiciones de dar cumplimiento a los requisitos que se establecen por la presente ordenanza, y la preservación de los intereses del Municipio, todo ello en el marco de la normativa vigente.-

Que actualmente, VEINTISEIS (26) lotes municipales en la ciudad de Balcarce, se encuentran disponibles a efectos de proceder a su venta directa en el marco de lo dispuesto en los art. 55, 158 y 159 inc. 3 f) de la LOM. y DecretoLey N° 9533/1980, los cuales se encuentran emplazados sobre parte de los inmuebles identificados catastralmente de manera originaria como: Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 57, Fracción 2, Parcela 7a (Parcelas provisorias 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10), ubicados en la calle 26 a ceder e/ 45 y 47, NUEVE (9) lotes; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 27, Manzana 27h, Parcela 4 (Parcela provisorias 4i), ubicado en la calle 106 e/ 17 y 19, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43c, Parcela 17, ubicado en las calles a ceder 108 e/ 31 y 33, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43d, Parcela 16, ubicado en las calles a ceder 106 Bis e/ 31 y 33, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43k, Parcela 21, ubicado en las calles a ceder 108 e/ 33 y 33 Bis, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43m, Parcela 13, ubicado en las calles a ceder 35 e/ 106 y 108, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43n, Parcela 15, ubicado en las calles a ceder 106 y 33 Bis, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 45, Manzana 45n, Parcela 2 y 3 (Parcelas provisorias 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g y 3a), ubicados en las calles 37 esquina 50, OCHO (8) lotes; y Circunscripción: XI, Sección: B, Quinta 80,

Parcela 4 (Parcelas provisorias 6, 8 y 12), ubicado entre las calles 24, 24 Bis, 57 y 59 TRES (3) lotes.-

Que a efectos de dar claridad a las condiciones de los terrenos en venta, se encuentra certificado e individualizado si existe factibilidad de provisión del servicio eléctrico y alumbrado público por la Cooperativa de Electricidad Gral. Balcarce Ltda., y redes existentes de agua y cloacas, acorde a lo manifestado por OSEBAL SA. SAPEM, no contando dichos lotes con provisión del servicio de gas natural.- No obstante lo expuesto, en particular se detallan los servicios con que cuenta cada lote individualizados particularmente: Los lotes ubicados en: Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 57, Fracción 2, Parcela 7a (Parcelas provisorias 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10), ubicados en la calle 26 a ceder e/ 45 y 47, NUEVE (9) lotes, se encuentra certificado por la Cooperativa de Electricidad Gral. Balcarce Ltda. que existe factibilidad de provisión del servicio eléctrico y alumbrado público, y por OSEBAL SA. SAPEM, que existe factibilidad de la extensión de redes de agua y cloacas acompañando proyecto de ampliación por tales servicios con la descripción general, tareas a ejecutar, detalles de las conexiones domiciliarias, materiales obra a realizar y los días por jornada laboral, no contando con provisión del servicio de gas natural.- Los lotes ubicados en: Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 27, Manzana 27h, Parcela 4 (Parcela provisorias 4i), ubicado en la calle 106 e/ 17 y 19, UN (1) lote, se encuentra certificado por la Cooperativa de Electricidad Gral. Balcarce Ltda. que existe factibilidad de provisión del servicio eléctrico y alumbrado público, y por OSEBAL SA. SAPEM, que existe factibilidad de redes existentes de agua y cloacas en la vereda de enfrente, no contando con provisión del servicio de gas natural.- Los lotes ubicados en: Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43c, Parcela 17, ubicado en las calles a ceder 108 e/ 31 y 33, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43d, Parcela 16, ubicado en las calles a ceder 106 Bis e/ 31 y 33, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43k, Parcela 21, ubicado en las calles a ceder 108 e/ 33 y 33 Bis, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43m, Parcela 13, ubicado en las calles a ceder 35 e/ 106 y 108, UN (1) lote; y Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43n, Parcela 15, ubicado en las calles a ceder 106 y 33 Bis, UN (1) lote, se encuentra certificado por la Cooperativa de Electricidad Gral. Balcarce Ltda. que existe factibilidad de provisión del servicio eléctrico y alumbrado público, y por OSEBAL SA. SAPEM, que existe factibilidad de redes existentes de agua y cloacas en la vereda de enfrente, realizada dicha obra por Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, no contando con provisión del servicio de gas natural.- Los lotes ubicados en: Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 45, Manzana 45n, Parcela 2 y 3 (Parcelas provisorias 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g y 3a), ubicado en las calles 37 esquina 50, OCHO (8) lotes, se encuentra certificado por la Cooperativa de Electricidad Gral. Balcarce Ltda. que existe factibilidad de provisión del servicio eléctrico y alumbrado público, y por OSEBAL SA. SAPEM, que existe factibilidad de las redes de agua y extensión de cloacas acompañando proyecto de ampliación por la red de cloacas con la descripción general, tareas a ejecutar, detalles de las conexiones domiciliarias, materiales obra a realizar y los días por jornada laboral, no contando con provisión del servicio de gas natural.- Los lotes ubicados en: Circunscripción: XI, Sección: B, Quinta 80, Parcela 4 (Parcelas provisorias 6, 8 y 12), ubicado entre las calles 24, 24 Bis, 57 y 59 TRES (3) lotes, se encuentra certificado por la Cooperativa de Electricidad Gral. Balcarce Ltda. que existe factibilidad de provisión del servicio eléctrico y alumbrado público, y por OSEBAL SA. SAPEM, que existe factibilidad de redes existentes de agua y cloacas, no contando con provisión del servicio de gas natural.-

Que, a tal fin, debe tenerse presente lo que establece la LOM., más precisamente en sus arts. 55, 158 y 159 inc. 3 f) (Venta directa de inmuebles en planes de vivienda), con el objeto de dar cumplimiento a las normas aplicables.-

Que, en función de la orientación que debería dársele a la presente norma, en el sentido de que apunta a dar respuesta a personas que tienen la posibilidad de construir una vivienda, utilizando posibilidades de financiamiento como puede ser la solicitud de créditos hipotecarios u otras alternativas que le permitan a los adquirentes poseer más herramientas económicas para abordar el sueño de la casa propia.-

Que, en consecuencia y con el objeto de establecer un parámetro para el precio de venta de lotes, se procedió a dar intervención correspondiente a la Oficina de Tasaciones Municipales creada por la Ordenanza N° 38/19 y promulgada por Decreto Municipal N° 1108/2019, para que efectúe tasación especial de los bienes, en forma previa al llamado a inscripción estipulado para la presente Ordenanza, conforme lo normado en el art. 159 inc. 3 f) de la LOM.-

Que no puede perderse el objetivo de carácter social, de la accesibilidad a una primera vivienda, más allá de que los particulares puedan realizar un aporte económico mayor y que el Municipio pueda tener necesidades para continuar dotando de contenido a sus proyectos de viviendas.-

Que, sin perjuicio de esta intervención, pre-establecer un valor social también contribuye a exhibir pautas certeras en gran medida, a los fines de que las personas interesadas puedan empezar a programar su eventual vinculación con la presente propuesta.-

Que, finalmente, cabe tener en cuenta que se puede contribuir con el proyecto al derecho de alcance Constitucional, con una determinación de costos que resulte razonable para los aspirantes, como así también a establecer requisitos y accesibilidad que se vinculen a la situación de vivienda única y de ocupación permanente.-

Que, en virtud de todo lo expuesto, se hace necesario la sanción de una Ordenanza que establezca las condiciones a cumplirse en el procedimiento a llevarse a cabo. A fin de satisfacer con los requisitos generales de contratación pública de transparencia, publicidad, igualdad y concurrencia, desde el Departamento Ejecutivo se han agotado todas las instancias necesarias en su realización: transparencia, encuentra su raigambre en la obligación que recae sobre la Municipalidad de publicitar su actuación, la cual quedará evidenciada por la intervención de las distintas áreas municipales en toda la tramitación del presente proceso; publicidad, aquella en donde las autoridades deben dar a conocer al público y/o interesados los actos, contratos y/o resoluciones que forman parte de su gestión, en donde se efectuará para garantizarla, en forma pública, la convocatoria a inscripción por los medios de comunicación locales publicando edictos en el diario de mayor circulación local, en el diario de circulación local de carácter semanal y en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, conforme art. 160 de la LOM.; igualdad, de tratar igualmente las cosas iguales, cabe referenciar que establecidos los requisitos y condiciones generales de acceso al registro de aspirantes, cumplimentados los mismos, todos tendrán idénticas posibilidades; concurrencia, se efectuará un sorteo, con el propósito de asegurar la libre concurrencia, y procurar que se encuentren habilitados a participar el mayor número posible de personas para facilitar a los órganos públicos la consecución de sus proyectos.- Que es dable destacar, el requerimiento del art. 159 in-fine de la LOM., que establece que “(...) Los bienes municipales serán enajenados por remate o licitación pública. No obstante podrá convenirse la venta: (...) f) (Texto según Art. 19 del Decreto-Ley 9.448/1979) De inmuebles en planes de vivienda y de parques y zonas industriales. Las causales de excepción deberán ser fundadas por el intendente y el jefe de compras, quienes serán responsables solidariamente en caso de que no existieren los supuestos que se invocaren. (...)”.-

Que el fundamento de la causal de excepción se enmarca en una doble esfera de interpretación, una “general” y otra “particular”. De ahí que tanto el Intendente Municipal y el Jefe de Compras, deberán fundar debidamente en el plano “general” la fijación del precio de los lotes a vender como una causal de excepción al valor real determinado, y en “particular” a efectos de cotejar que aquellos aspirantes que accedan al sorteo cumplan fehacientemente con los requisitos pautados previamente.- Resulta relevante destacar que todo ello se enmarcó en el respeto y resguardo de la normativa aplicable al efecto, así como de las consultas formuladas al Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires, que se encuentran adunadas al presente, identificadas como “GID – NE – CONSULTA DIGITAL – 6324-2022 – 07/09/2022 –VOCALIA MUNICIPALIDADES B OFICIAL LETRADO – #92834#” en el marco del Expediente Administrativo N° 8061/B/2022 caratulado “VENTA DIRECTA DE 102 LOTES

MUNICIPALES” y “GID – NE – CONSULTA DIGITAL – 9345-2023 – 18/09/2023 –VOCALIA MUNICIPALIDADES B RELATOR MAYOR – #97110#” en el marco del Expediente Administrativo N° 1832/B/2022 caratulado “CONSULTA AL HONORABLE TRIBUNAL DE CUENTAS POR PROYECTO DE ORDENANZA”.- Esta última consulta, se materializó en virtud de evidenciarse desde la Dirección de Regularización Dominial, como jurisdicción a cargo del desenvolvimiento y desarrollo del proceso de inscripción, evaluación, preselección y adjudicación de los lotes y precisamente en la integración del Registro de Aspirantes, respecto de las personas consultantes: la falta o deficiencia en la registración laboral; la insuficiencia de ingresos registrados para poder ser parte del registro; incumplimiento del límite temporal de antigüedad requerida; y por último personas que tenían un bien en carácter de copropietarios, o la propiedad desnuda producto de ser titulares dominialmente recayendo en otra persona, un tercero, el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno.-

Que estas realidades vivenciadas, siendo que con la venta de inmuebles en planes de vivienda se busca paliar el déficit habitacional, garantizando el acceso a la vivienda a las familias balcarceñas que tiene la necesidad de adquirir lotes de terrenos para edificar una primera casa propia, repercuten en la limitación y la imposibilidad que las personas que no cumplen con ellos queden excluidos de la venta directa de lotes.- Si bien con la venta directa de inmuebles en el marco de un plan de vivienda, se busca dar respuesta a la más amplia población balcarceña, siempre se debe garantizar la cobrabilidad por medio de los requisitos impartidos para no perjudicar directa o indirectamente las arcas municipales, siendo de análisis que una modificación de los incisos consignados repercutiría en una amplificación de las personas inscriptas.- En este sentido, y de acuerdo a lo expuesto por el HTC. en la consulta efectuada, considera que “(...) se podrá impulsar la modificación de las ordenanzas que dieron origen al mencionado plan de viviendas, para establecer nuevos requisitos de admisibilidad que se adecuen a la realidad de los vecinos de Balcarce para así poder satisfacer el objetivo del plan, que no es otro que el de cubrir el déficit habitacional de los vecinos y de facilitarles el acceso a la vivienda, pero sin dejar de lado el deber de arbitrar los medios necesarios para asegurar la cobrabilidad para no afectar las arcas municipales. Como ya se dijera en la Consulta Digital N° 6324-2022 y se indicara en las presentes actuaciones, la determinación de los requisitos con los que debe cumplir por los aspirantes para ingresar en el Plan, corresponderá a un acto de gestión municipal (...)”.- Así las cosas, se comprende, que resultaría prudente e inclusivo, respecto de los requisitos que se determinarán utintra, que aquellas personas que no alcancen a acreditar los DOS (2) SMVM (Salario Mínimo Vital y Móvil) así como el requisito de antigüedad mínima requerida de DOCE (12) meses o no acrediten relación laboral registrada, tengan la posibilidad de ser parte del registro de aspirantes modificando la modalidad de pago, en donde ante la hipotética posibilidad de ser beneficiado por el sorteo con la adjudicación de un lote, el pago sea efectivizado de contado y no en cuotas, a fin de asegurar la cobrabilidad del inmueble.- En el mismo orden se entiende que aquellas personas que tienen un bien inmueble registrado, en el carácter de propietarios o copropietarios, en el cual se encuentre constituido un derecho real de usufructo en los términos del art. 2814 del CCyCom. que en su letra dice “(...) Es establecido por contrato gratuito, cuando el donante no enajena sino la nuda propiedad de la cosa, reservándose su goce; o cuando no da más que el usufructo, o cuando cede a uno el derecho de propiedad, y a otro el de goce de la cosa.”, acreditando tal extremo podrán ser parte del registro de aspirantes.-

Que por último, no es soslayable dejar de manifiesto que en la presente se establecen las condiciones necesarias por el cual se cumplimentaría todo lo establecido por la normativa vigente para la transmisión por venta directa de inmuebles municipales (art. 55, 158 y 159 inc. 3 f) de la LOM., Decreto-Ley N° 6768/1958 y Decreto-Ley N° 9533/1980).-

POR ELLO:

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

siguiente:

ORDENANZA N° 41/24

ARTICULO 1.- Ratificase, DOS (2) renunciaciones irrevocables de todos los derechos que surgen del Permiso Precario otorgado, donde se desvinculan de todo interés sobre los inmuebles, renunciando a cualquier acción judicial que pudiera interponer ante la Municipalidad de Balcarce o los futuros ocupantes, prestadas por las personas y respecto de los inmuebles que a continuación se detallan:

-Circunscripción: XI, Sección: B, Quinta: 80, Parcela: 4 (Parcela provisoria 6) – Leopoldo Francisco Mendoza – Renuncia irrevocable a derechos de Permiso Precario – 06/02/2024 – 09:18.-

-Circunscripción: XI, Sección: B, Quinta: 80, Parcela: 4 (Parcela provisoria 8) – Mónica Beatriz López – Renuncia irrevocable a derechos de Permiso Precario – 07/02/2024 – 07:30.-

ARTICULO 2.- Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a la venta directa, en base al Registro de Aspirantes que previamente deberá confeccionarse, y el sorteo correspondiente entre las personas inscriptas en dicho Registro, de un total de VEINTISEIS (26) lotes de terreno en la ciudad de Balcarce, conforme el Intendente Municipal y el Jefe de Compras fundamentaron la causal de excepción “en general”, en los términos de los art. 55, 158 y 159 inc. 3 f) de la LOM. y Decreto-Ley N° 9533/1980, existentes sobre parte de los inmuebles identificados catastralmente de manera originaria como:

-Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 57, Fracción 2, Parcela 7a (Parcelas provisorias 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10), ubicados en la calle 26 a ceder e/ 45 y 47, NUEVE (9) lotes;

-Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 27, Manzana 27h, Parcela 4 (Parcela provisoria 4i), ubicado en la calle 106 e/ 17 y 19, UN (1) lote;

-Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43c, Parcela 17, ubicado en las calles a ceder 108 e/ 31 y 33, UN (1) lote;

-Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43d, Parcela 16, ubicado en las calles a ceder 106 Bis e/ 31 y 33, UN (1) lote;

-Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43k, Parcela 21, ubicado en las calles a ceder 108 e/ 33 y 33 Bis, UN (1) lote;

-Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43m, Parcela 13, ubicado en las calles a ceder 35 e/ 106 y 108, UN (1) lote;

-Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43n, Parcela 15, ubicado en las calles a ceder 106 y 33 Bis, UN (1) lote;

-Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 45, Manzana 45n, Parcela 2 y 3 (Parcelas provisorias 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g y 3a), ubicado en las calles 37 esquina 50, OCHO (8) lotes;

-Circunscripción: XI, Sección: B, Quinta 80, Parcela 4 (Parcelas provisorias 6, 8 y 12), ubicado entre las calles 24, 24 Bis, 57 y 59 TRES (3) lotes.-

ARTICULO 3.- Apruébese, la Tasación expedida por la Oficina de Tasaciones Municipales, creada y determinada su competencia por la Ordenanza N° 38/19, promulgada por Decreto Municipal N° 1108/2019, efectuando una tasación especial oficial de los bienes, de forma previa al llamado a inscripción estipulado para la presente Ordenanza, conforme lo normado en el art. 159 in-fine de la LOM.-

ARTÍCULO 4.- Establécese como condiciones para la venta, de cada uno de los Veintiséis (26) lotes existentes sobre los inmuebles descriptos en el ARTICULO SEGUNDO, las siguientes:

a) Precio: La suma determinada por la Oficina de Tasaciones Municipales como VALOR DE VENTA SOCIAL POR M2, para el valor de la compraventa, facultando al conforme se detalla a continuación:

a.1) PESOS VEINTE MIL (\$20.000,00.--) POR M2: (Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 27, Manzana 27h, Parcela 4 (Parcela provisoria 4i), ubicado en la calle 106 e/ 17 y 19, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43c, Parcela 17, ubicado en las calles a ceder 108 e/ 31 y 33, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43d, Parcela 16, ubicado en las calles a ceder 106 Bis e/ 31 y 33, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43k, Parcela 21, ubicado en las calles a ceder 108 e/ 33 y 33 Bis, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43m, Parcela 13, ubicado en las calles a

ceder 35 e/ 106 y 108, UN (1) lote; Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 43, Manzana 43n, Parcela 15, ubicado en las calles a ceder 106 y 33 Bis, UN (1) lote);

a.2) PESOS VEINTIOCHO MIL (\$28.000,00.--) POR M2: (Circunscripción: XI, Sección: B, Quinta 80, Parcela 4 (Parcelas provisorias 6, 8 y 12), ubicado entre las calles 24, 24 Bis, 57 y 59 TRES (3) lotes);

a.3) PESOS TREINTA Y TRES MIL (\$33.000,00.--) POR M2: (Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 45, Manzana 45n, Parcela 2 y 3 (Parcelas provisorias 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g y 3a), ubicado en las calles 35 esquina 50, OCHO (8) lotes; y

a.4) PESOS TREINTA Y CINCO MIL (\$35.000,00.--) POR M2: (Circunscripción: XI, Sección: A, Chacra 57, Fracción 2, Parcela 7a (Parcelas provisorias 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10), ubicados en la calle 26 a ceder e/ 45 y 47, NUEVE (9) lotes).-

b) Gastos administrativos comunales: El Departamento Ejecutivo, se encuentra autorizado a adicionar al precio, una suma destinada a cubrir gastos administrativos comunales, porcentual de hasta el TRES (3%) por ciento del precio de la venta;

c) Forma de pago parcial: La persona inscrita beneficiaria de un lote que cumpla taxativamente con los requisitos establecidos en el ARTICULO NOVENO, deberá efectivizar, la entrega en concepto de pago parcial del precio de venta, dentro de los QUINCE (15) días posteriores a la firma del contrato de compraventa, la suma de pesos equivalente al CINCUENTA por ciento (50%) del valor de compra de su lote correspondiente más el porcentual correspondiente a los gastos administrativos comunales, pudiendo optar por un porcentaje mayor como parcial o por el total del precio pactado;

d) Plan de pago: El Departamento Ejecutivo Municipal asimismo podrá convenir con el particular adquirente el pago del saldo de precio restante sobre la suma equivalente referenciada en apartado precedente, en una cantidad máxima de hasta DOCE (12) cuotas mensuales y consecutivas con el interés determinado por el Departamento Ejecutivo en el Decreto Municipal correspondiente para el Ejercicio 2024 a tales efectos y cargado mediante Sistema RAFAM., a computarse desde la suscripción del plan de pago;

e) Forma de pago total: La persona inscrita beneficiaria de un lote que no cumpla con los requisitos establecidos en el ARTICULO NOVENO, precisamente lo determinado en: inciso d) respecto de no acreditar los ingresos mínimos; inciso e) respecto de no tener bienes inmuebles registrados a nombre del o la solicitante o cualquier miembro de su grupo familiar dependiente del mismo, ni como propietarios/as ni como copropietarios, y se encuentre constituido sobre el mismo un derecho real de usufructo en los términos del art. 2814 del CCyCom. acreditando ello; inciso f) respecto de no acreditar la antigüedad requerida o no acreditar relación laboral registrada; deberán efectivizar, la entrega en concepto de pago total del precio de venta, dentro de los QUINCE (15) días posteriores a la firma del contrato de compraventa, la suma de pesos equivalente al CIEN por ciento (100%) del valor de compra de su lote correspondiente más el porcentual correspondiente a los gastos administrativos comunales.-

ARTICULO 5.- En caso de incumplimiento por parte del futuro Comprador de las condiciones de venta, suscripto y aprobado el Boleto de Compraventa correspondiente, en el supuesto que incurriere en mora en el pago del precio, se procederá de la siguiente manera:

a) Incumplimiento antes de integrar el CINCUENTA por ciento (50%) del monto pactado, o el porcentaje acordado, o el CIEN por ciento (100%) en el caso de pago total conforme lo previsto en el ARTICULO CUARTO inciso e), previa intimación fehaciente por QUINCE (15) días se dará por resuelto el Contrato suscripto al efecto. En cuyo caso se impondrá una multa que equivaldrá hasta el DIEZ por ciento (10%) del precio de venta;

b) Incumplimiento a posteriori de integrar el CINCUENTA por ciento (50%) del monto pactado, la Municipalidad de Balcarce deberá reclamar por vía ejecutiva (art. 518 CPCC.) el cumplimiento del boleto de compraventa por el saldo adeudado, con más sus intereses compensatorios y punitivos.-

En caso de incumplimiento por parte del Vendedor, el Comprador una vez satisfechas todas las obligaciones a su cargo, podrá exigir el cumplimiento del presente Contrato.-

ARTICULO 6.- Establécese como fines de la adquisición particulares, de cada uno de los Veintiséis (26) lotes existentes sobre los inmuebles descriptos en el ARTICULO SEGUNDO, las siguientes:

a) Destino: La persona inscrita deberá destinar la compra del lote para construir su vivienda propia y única de ocupación permanente;

b) Construcción: La persona inscrita deberá construir su vivienda, en el lote a adquirir, dentro de un plazo máximo de CINCO (5) años contados desde la firma del contrato de compraventa, bajo expresa condición de resolverse el convenio en caso de incumplimiento;

c) Vivienda única familiar: La persona inscrita, su cónyuge o con quién integre unión convivencial, o sus demás integrantes de su grupo familiar, solamente podrán adquirir UN (1) lote;

d) Prohibición de enajenación, cesión y/o locación: Los aspirantes deberán obligarse en el boleto respectivo, a no ceder ni a celebrar contrato de venta y/o locación sobre el inmueble hasta luego de transcurrido CINCO (5) años contados a partir de la fecha de escrituración, bajo condición de resolverse la adjudicación correspondiente ya sea la misma a título gratuito u oneroso.-

ARTICULO 7.- En el caso de cambio de destino de la vivienda, enajenación, cesión, locación o el abandono del lote adjudicado sin haber cumplimentado con la construcción de la vivienda, conforme los términos del ARTICULO SEXTO, se labrará acta para constatar fehacientemente dicha situación, dejando constancia del estado del lote, ocupantes y/o de cualquier circunstancia que permita documentar el incumplimiento.-

El Departamento Ejecutivo dictará Acto Administrativo declarando la caducidad de la adjudicación, la cual deberá ser notificada debidamente al interesado, quien tendrá derecho a presentar los recursos que establece la Ordenanza General N° 267/1980 de Procedimientos Administrativos para Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, o la norma que la reemplace en el futuro.-

En todos los casos, previa deducción de las penalidades que eventualmente fije el Boleto respectivo, el saldo del precio eventualmente integrado deberá ser restituido al comprador sin intereses ni actualización alguna.-

El incumplimiento de la edificación de la vivienda en el plazo establecido en el respectivo boleto, será considerado como abandono del lote adjudicado, salvo, de manera excepcional, cuando se acredite fehacientemente por razones de real necesidad, la modificación de la economía del grupo familiar, por pérdida o disminución de los ingresos declarados oportunamente.-

ARTICULO 8.- En forma previa a la participación de particulares en el proceso de adquisición de lotes, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá convocar a un Registro de Aspirantes en base a lo siguiente:

a) A fin de garantizar la publicidad, efectuar la convocatoria en forma pública por los medios de comunicación locales publicando por TRES (3) días en un diario de mayor circulación local (“El Diario”), por UN (1) día en el diario de circulación local de carácter semanal (“La Vanguardia”) y por TRES (3) días en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, conforme art. 160 de la LOM;

b) Difundir por medio de la convocatoria del apartado anterior, el plazo máximo que disponga el Departamento Ejecutivo, para presentar la documentación por parte de toda persona que desee ser inscripta en el Registro de Aspirantes;

c) Cada particular que solicite su inscripción al Registro de Aspirantes, deberá informar los datos personales necesarios y entregar la documentación que le sea requerida, a los fines de que el Municipio pueda determinar sobre el cumplimiento de los requisitos para participar como posible adquirente en el marco de la presente Ordenanza;

d) Todas las personas interesadas en participar de una posible adquisición de lote, deberán suscribir Declaración Jurada que contendrá aceptación de bases y condiciones para ser parte del Registro de Aspirantes de acuerdo a lo que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal como autoridad de aplicación; por la que se obliguen a respetar la intervención y las indicaciones emanadas del área competente del Municipio, a los efectos de garantizar en el futuro las condiciones básicas de habitabilidad para los y las ocupantes y/o su grupo familiar, declarando asimismo no tener bienes inmuebles registrados a nombre del o la solicitante o cualquier miembro de su grupo familiar dependiente del mismo (cónyuge y/o convivientes e hijos a cargo), ni como propietarios/as ni como copropietarios, salvo la excepción prevista en el ARTICULO CUARTO inciso e);

e) Previo dictamen de la Dirección de Regularización Dominial y de la Secretaría de Desarrollo Social, que deberán expedirse sobre la verificación de los requerimientos a cumplimentar por los aspirantes, y fundada la causal de excepción “en particular” por el Intendente Municipal y el Jefe de Compras en los términos del art. 159 in-fine de la LOM., se confeccionará el listado definitivo que deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante, y se procederá a realizar un sorteo público entre los aspirantes para determinar el derecho a la adjudicación de cada persona y sobre cada lote, el cual deberá ser presenciado y refrendado por no menos de DOS (2) Secretarios Políticos del Departamento Ejecutivo;

f) En caso de existir un número de inscriptos que superara la cantidad de VEINTISEIS (26) personas, el sorteo determinará la posibilidad de adjudicar a los titulares, y quedarán VEINTISEIS (26) personas inscriptas en

el carácter de suplentes también en orden correlativo, para el caso de que alguna persona titular no cumpliera con los requisitos del programa en tiempo y forma, o bien que desistiese fehacientemente de la aspiración a una adjudicación.-

ARTICULO 9.- Establézcase como condiciones generales para ser aspirante a la adquisición de lotes de acuerdo a la presente Ordenanza, las siguientes:

- a) Ser el o la solicitante, persona mayor de 18 años, y hasta 64 años de edad, que tenga o no grupo familiar;
- b) Ser argentino/a natural o por opción, o extranjero con residencia permanente;
- c) Contar con Documento Nacional de Identidad vigente;
- d) Familias con ingresos formales entre DOS (2) y OCHO (8) SMVM (Salario Mínimo Vital y Móvil), salvo la excepción prevista en el ARTICULO CUARTO inciso e);
- e) No tener bienes inmuebles registrados a nombre del o la solicitante o cualquier miembro de su grupo familiar dependiente del mismo (cónyuge y/o convivientes e hijos a cargo), ni como propietarios/as ni como copropietarios, salvo la excepción prevista en el ARTICULO CUARTO inciso e);
- f) Antigüedad mínima laboral de DOCE (12) meses, salvo la excepción prevista en el ARTICULO CUARTO inciso e);
- g) Ninguno de los solicitantes y/o integrantes del grupo familiar deben haber sido adjudicatarios de viviendas o terrenos financiados por el Estado;
- h) Acreditar domicilio en el Partido de Balcarce de DOS (2) años, como mínimo, a la fecha de inscripción en el registro de aspirantes;
- i) La totalidad de los inscriptos como aspirantes serán elevados al Honorable Concejo Deliberante para la evaluación y convalidación del listado que será objeto de un sorteo público;
- j) Los aspirantes que contaren con la convalidación del Honorable Concejo Deliberante serán objeto de un sorteo público, que deberá llevarse a cabo en los términos del ARTICULO OCTAVO incisos e) y f) de la presente Ordenanza y en base a lo siguiente: 1) El sorteo determinará el orden de cada adjudicación para los aspirantes; y 2) El Departamento Ejecutivo Municipal determinará el orden del sorteo de cada lote, sin derecho de preferencia alguna respecto de cada lote en particular;
- k) El convenio que suscriba cada aspirante que resultare beneficiario de cada adjudicación, de acuerdo a lo establecido precedentemente, deberá prever la posibilidad de pacto de retroventa;
- l) Cada aspirante podrá adquirir UN (1) único inmueble.-

ARTICULO 10.- Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente y a adoptar las medidas necesarias a los fines de instrumentar lo estipulado en esta Ordenanza, autorizándolo expresamente a que reglamente la inscripción a dichos lotes en grupos, determinados de acuerdo a los valores de venta social para cada lote en particular, con el objeto de conceder y permitir a la población que se inscriba conforme su realidad y posibilidades económicas.-

ARTÍCULO 11.- Los lotes que sean adjudicados en el marco de la presente Ordenanza, gozarán de las siguientes exenciones y beneficios:

- a) Derechos de construcción, siempre que se ingresen los planos respectivos dentro de los DOS (2) años posteriores a la suscripción del respectivo boleto;
- b) Tasas por servicios urbanos municipales hasta el año ulterior a la suscripción del boleto;
- c) Vivienda sustentable: En el caso de que la persona construya una vivienda sustentable previo informe de la Dirección de Gestión Ambiental, gozará de exención de la tasa por Servicios Urbanos Municipales por el período de los dos (2) años posteriores a la suscripción del boleto.-

ARTICULO 12.- Una vez cancelado el saldo del precio y cumplimentadas las obligaciones a cargo del comprador, cada adquirente podrá solicitar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio que deberá realizarse a través de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Solo se podrá autorizar a un adquirente a realizar la escritura ante un notario privado a su elección, a condición de que se hiciera el integro pago del precio de compra y el Municipio de Balcarce quede exento de todo gasto.-

ARTICULO 13.- La Municipalidad de Balcarce se hará cargo de realizar las obras que el Departamento Ejecutivo considere necesarias para la provisión de servicios (en caso de ser necesario) y/o el acondicionamiento de los lotes que autorizan a vender en la presente. La misma se realizará con el dinero recaudado del producido de la venta. El saldo restante se destinará según lo normado por el artículo 33 de la Ordenanza N° 172/16 y sus modificatorias.-

ARTICULO 14.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los catorce días del mes de marzo de dos mil veinticuatro. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE – Mercedes Palmadés – SECRETARIA.-