



ORDENANZA

VISTO:

La problemática que vive un segmento poblacional que aún no ha podido acceder a un inmueble para construir su vivienda y no encuadra en la urgencia socioeconómica de una vivienda social; y

CONSIDERANDO:

Que, muchas de esas personas tienen la posibilidad económica de construir, pero les surge la dificultad de acceso al inmueble, dados los altos costos establecidos por los desarrolladores del mercado inmobiliario y de la construcción, que orientan su oferta, casi exclusivamente hacia las viviendas de estándar elevado.

Que, el Municipio dispone de inmuebles dentro del ejido urbano, con posibilidad de ser habilitados para su utilización positiva.

Que, en la actualidad, muchos de esos terrenos son basurales clandestinos o están ocupados con construcciones precarias y temporales usadas marginalmente, lo que facilita irregularidades en el dominio e inclusive la ocupación ilegal de inmuebles.

Que, a los efectos de garantizar la accesibilidad a inmuebles, para la construcción de viviendas únicas unifamiliares, se aprobará un Plan que tendrá como objetivo modificar esa problemática de larga data, mediante la venta de Lotes con un determinado marco regulatorio preestablecido, que incluye un costo inferior al del mercado y la factibilidad de financiamiento.

Que, el objetivo primordial, es brindar a las personas interesadas que se encuadren en los requisitos que serán exigidos, la posibilidad de proyectar la construcción de la vivienda propia, en el marco de previsibilidad que garantiza la intervención del Estado.

Que, el Concejo Deliberante de General Acha, ha sistematizado protocolos para la regularización dominial de inmuebles cedidos en anteriores gestiones de gobierno del estado municipal.

Que, al respecto, se evidencian irregularidades en la interpretación de las ordenanzas de donación, observándose ventas de parcelas de dominio municipal a particulares, y generándose recurrentes negocios inmobiliarios informales.

Que, la Secretaría de Obras, Servicios Públicos, y Ambiente del Departamento Ejecutivo Municipal, ha realizado relevamientos de parcelas ociosas de dominio municipal en varios radios del ejido urbano de la ciudad de General Acha.

Que, a fin de desarrollar el Plan que será aprobado a través de la presente Ordenanza, se ha conformado un listado con algunos inmuebles de los referidos en el considerando anterior.



Que, es necesario avanzar con políticas de consolidación urbana en algunos sectores de la ciudad.

Que, por tal razón, el Plan será aprobado con intenciones de ser tan solo la primera etapa de otros planes de similares características.

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE CIUDAD DE GENERAL ACHA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º.- Créase el PLAN MUNICIPAL DE VENTA DE LOTES/24 – PRIMERA ETAPA, destinado a la construcción de viviendas únicas por parte de quienes resulten adquirentes, el cual como Anexo forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2º.- El PLAN creado en el artículo anterior, estará a cargo de la Comisión de Administración y Ejecución, que el Departamento Ejecutivo deberá conformar, designando a tal fin a funcionarios y personal de los Departamentos Ejecutivo y Deliberativo de la Municipalidad de General Acha.

Artículo 3º.- El Intendente Municipal queda facultado para dictar las reglamentaciones que estime pertinente a los fines de alcanzar los objetivos del PLAN creado por la presente norma, respetando en todo momento su espíritu.

Artículo 4º.- Regístrese, Comuníquese al Departamento Ejecutivo para sus demás efectos. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido fuere, Archívese.-

DADA EN SALA DE SESIONES EL DIECISIETE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO.-

ORDENANZA N° 21/2024



ANEXO 1 - Ordenanza 21/2024

PLAN MUNICIPAL VENTA DE LOTES 2024

PRIMERO. Objeto. Autoridad de Aplicación:

EL PLAN MUNICIPAL DE VENTA DE LOTES/24 – PRIMERA ETAPA (en adelante el PLAN) tiene por objeto el ofrecimiento en venta de los lotes que se detallan, en el Anexo 1°-1 con destino a la construcción de vivienda única.

La **COMISION DE ADMINISTRACION Y EJECUCION DEL PLAN MUNICIPAL DE VENTA DE LOTES/24 – PRIMERA ETAPA** (en adelante la COMISIÓN), que el Departamento Ejecutivo conforme, en su carácter de Autoridad de Aplicación, será la encargada de impulsar y coordinar la concreción del presente PLAN.

SEGUNDO. Destinatarios:

El PLAN pretende beneficiar a personas que por su condición socio económica no pueden acceder a viviendas sociales, pero tampoco a lotes con valores y condiciones de compra de mercado actual y/o con previo acceso a créditos “tradicionales”.

En este sentido, serán destinatarios del PLAN, todas las personas humanas que cumplan los siguientes requisitos:

- 1.- Ser argentino o naturalizado.
- 2.- Tener entre 18 y 65 años de edad al momento de la inscripción al PLAN.

Tanto el/la solicitante, y en su caso su cónyuge o conviviente, deberán pertenecer a la franja etaria señalada, al momento de la inscripción al PLAN.

En los grupos familiares se permitirá la inscripción con hijos mayores de edad, siempre y cuando se cumpla con el requisito de residencia que se detalla a continuación.

- 3.- Contar con residencia inmediata anterior mayor a cinco (5) años en la ciudad de General Acha.

A los fines de acreditar la residencia, se requerirá domicilio legal (el que surja del DNI) y certificado de domicilio emitido por autoridad policial o juez de paz local.

Se aceptará cambio de domicilio hasta el momento de inscripción al **PLAN**. En el caso de realizarse el cambio en los últimos cinco (5) años, se deberá acreditar la residencia con documentación respaldatoria; quedando bajo la exclusiva facultad de la **COMISIÓN**, considerar apta o no a la persona inscripta.



En el caso de pertenecer a fuerzas de seguridad, se exceptuará de lo dispuesto en el párrafo anterior, pudiéndose inscribir al PLAN siempre y cuando demuestre vínculo de arraigo con la ciudad de General Acha. Se entiende por arraigo a los fines del presente, al vínculo social, familiar o laboral que tiene el/la solicitante, considerando a esos fines:

- Vínculo social: cuando el/la solicitante haya cursado sus estudios primarios o secundarios en la localidad.
- Vínculo familiar: cuando el/la solicitante tenga a sus descendientes o ascendientes hasta segundo grado de consanguinidad en la localidad.
- Vínculo laboral: cuando el/la solicitante se encuentre laborando o haya cumplido funciones al menos tres (3) años ininterrumpidos en la ciudad de General Acha, en la última década.

4.- Acreditar el/la solicitante y/o el grupo familiar, ingresos entre cuatro (4) y ocho (8) Salarios Mínimo Vital y Móvil (SMVM).

A los fines del presente, debe entenderse como “ingresos”, a los ingresos económicos netos percibidos por quien se encuadre en relación de dependencia. A los fines de acreditar este requisito, se solicitará adjuntar comprobantes de los últimos tres (3) recibos de sueldos, no considerándose el Sueldo Anual Complementario.

Respecto a quienes se encuentren en situación fiscal autónoma o monotributista, deberán acreditar mediante certificación contable, los ingresos promedios netos (en el caso de autónomos, netos de IVA) de los últimos tres (3) meses, los que deberán encontrarse entre cuatro (4) y ocho (8) SMVM (calculados de acuerdo al índice de cada mes).

Los “ingresos” serán computados en base a los ingresos de los/las postulantes y en su caso su cónyuge o conviviente, al momento de la inscripción al PLAN.

Los/las solicitantes deberán efectuar una declaración jurada de ingresos al momento de inscribirse al PLAN.

La COMISIÓN, se reserva la facultad de cotejar los ingresos declarados por los/las solicitantes en las bases de datos que estimen pertinentes.

En el supuesto que se consideren ingresos del/de la cónyuge o conviviente, para cumplir el presente requisito, el inmueble será adjudicado a ambas personas.

5.- No ser titulares de otros bienes inmuebles. En tal sentido, los/las solicitantes o cualquier otro miembro del grupo familiar declarado no deben ser propietarios de otra vivienda o lote, ni adjudicatarios de algún plan o programa habitacional. Podrán recabarse los informes que se estimen necesarios, de entidades públicas o privadas, a los fines de acreditar el cumplimiento del presente requisito.

Al momento de la inscripción al PLAN se solicitará declaración jurada suscripta por el/la solicitante.

En caso de que algún miembro del grupo familiar haya sido adjudicatario de vivienda construida y/o administrada por el estado nacional, provincial o municipal, se



permitirá su inscripción siempre y cuando haya renunciado a la misma y hayan transcurrido al menos tres (3) años desde su aceptación.

Se permitirá también la inscripción de aquellos que hayan sido adjudicatarios/as de viviendas sociales por derecho sucesorio, siempre y cuando su título no supere el treinta y tres por ciento (33%) sobre el bien.

Asimismo, se aceptarán aquellos/as que sean cotitulares por derecho sucesorio de solo un bien inmueble, siempre y cuando su título no supere el treinta y tres por ciento (33%) del bien y cuya valuación fiscal del inmueble no supere la Valuación Total dispuesta por el artículo 173 inc. f) – primera parte – del Código Fiscal (T.o 2018) de la provincia de La Pampa, o el que en el futuro lo complementa, modifique y/o reemplace.

6.- No poseer inhibiciones.

Al momento de la inscripción al PLAN se solicitará declaración jurada, reservándose la **COMISIÓN**, la facultad de pedir informe de inhibiciones a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble y/o de cualquier otro organismo, previo a la adjudicación.

7.- No poseer antecedentes financieros desfavorables.

En el caso que la venta del lote sea financiada, al momento de la adjudicación, se analizará la aptitud financiera del/de los solicitantes seleccionados/as.

A esos fines se verificarán las bases de la Central de Deudores del Banco Central de la República Argentina (BCRA), considerándose:

a) APTOS: quienes en los últimos seis (6) meses se encuentren en situación 1. Además, no podrán contar con más de seis (6) meses en situación 2 o 3, en los últimos veinticuatro (24) meses.

b) ACEPTADOS: quienes se encuentren en situación 2 o 3, y acrediten la inexistencia de deuda por cualquier medio, al momento de la adjudicación.

c) RECHAZADOS: no serán aptos a los fines del presente, quienes se encuentren en situación 4 o más en al menos dos (2) meses de los últimos veinticuatro (24) meses, como así también los/las que, al momento de la adjudicación, no posean cuenta bancaria abierta a su nombre.

8.- No poseer imputación firme o condena por usurpaciones y/o toma de tierras de dominio público o privado y/o condena firme por Delitos Dolosos

La falta de cumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente, tanto al momento de la inscripción como al de la eventual adjudicación, implica la desestimación del/de la solicitante como posible beneficiario/a del PLAN.



TERCERO. Cupos Por Categoría:

El total de lotes detallados en el punto PRIMERO de este PLAN, se asignará por cupos, en relación a dos (2) categorías, de acuerdo al siguiente detalle:

- **Catorce (14) lotes**, estarán destinados a la categoría grupos familiares con hijos.
- **Nueve (9) lotes**, estarán destinados a la categoría personas solas o parejas (en unión convivencial o matrimonio), sin hijos.

Los/las solicitantes que reúnan los requisitos previstos se clasificarán en las categorías indicadas.

Los cupos dispuestos para cada categoría, solo podrán modificarse en caso que se verifique la situación que se detalla en el cuarto párrafo del PUNTO NOVENO del presente plan.

CUARTO. Precio de los lotes:

Los lotes se venderán con una bonificación del treinta por ciento (30%) de su valor de mercado, en el caso de que se abonen de contado; y del quince por ciento (15%) de su valor de mercado, en el supuesto que se financien.

El valor del precio será determinado mediante un profesional matriculado ante el Colegio de Martilleros y Corredores de Comercio de la Provincia de La Pampa, preferentemente de la localidad de General Acha, que será contratado por el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de General Acha, mediante el procedimiento de selección correspondiente.

A efectos de sostener el valor cotizado en el tiempo en que se compromete la venta, se equipará el mismo, relacionándolo con el salario básico bruto de una categoría siete (7), rama administrativa, de la Ley Provincial 643.

A tal fin, será la Secretaría de Hacienda y Desarrollo Económico de la Municipalidad de General Acha, la encargada de informar el valor que resulte.

Sin perjuicio de lo expuesto, quienes sean adjudicatarios/as, deberán abonar, además, la totalidad de los gastos que demande la transferencia en su favor (honorarios de Escribanía, tasas e impuestos).

Mediante la reglamentación pertinente, el Intendente Municipal podrá agrupar los lotes de acuerdo a su valor. De esta forma, quienes estén interesados/as, podrán inscribirse para adquirir los lotes que le resulten de utilidad y su precio sea accesible.

Podrán determinarse dos (2) o más grupos de lotes, y los/las interesados/as podrán inscribirse para adquirir lotes de todos los grupos.

En ningún caso podrá adquirirse más de un lote por inscripto.



QUINTO. Financiación:

La venta de los lotes podrá financiarse en hasta doce (**12**) cuotas, con una reducción del quince por ciento (**15%**) sobre los valores de cotización de mercado.

En el caso que la venta se pacte en cuotas, se aplicará el siguiente interés: cincuenta por ciento (**50%**) de la “**tasa pasiva del Banco de la Pampa**”, que publica la Caja Forense de La Pampa en su página web (<http://cforense.org/>), con sistema francés.

La tasa será variable, conforme las modificaciones que se verifiquen en la que se toma de referencia.

Quienes resulten adjudicatarios/as podrán adelantar cuotas o cancelar la totalidad de las cuotas que estén pendientes de pago, sin que ello implique un costo extra.

SEXTO. Inscripción:

La inscripción al presente **PLAN** se realizará completando el formulario que prevea la **COMISIÓN**, ante la Dependencia y en el período de tiempo que ésta establezca a tal fin.

El formulario señalado tendrá carácter de declaración jurada.

Una vez analizada la solicitud por parte de la **COMISIÓN**, se notificará al interesado, vía correo electrónico, el estado del proceso de inscripción:

- a) **ACEPTADO:** la inscripción cumple con los requisitos exigidos, convirtiéndose el/la solicitante, en postulante para el **PLAN**, momento a partir del cual se encuentra habilitado/a para participar del sorteo correspondiente.
- b) **NO ACEPTADO:** la inscripción no cumple con los requisitos exigidos y no resulta subsanable.
- c) **OBSERVADO:** la inscripción cuenta con observaciones, que deberán ser subsanadas para luego ser analizadas nuevamente. A tal fin, se otorgará un plazo de cinco (5) días hábiles. En caso de no subsanarse las observaciones y no obtenerse el estado de **ACEPTADO**, el proceso de inscripción estará incompleto y el/la solicitante no podrá participar en el sorteo que se realice.

SÉPTIMO. Selección:

Una vez cumplida la inscripción dispuesta en el punto precedente, la **COMISIÓN** procederá a clasificar a los postulantes conforme las categorías establecidas en el punto **TERCERO** del presente.



Hecha la clasificación, el listado definitivo de personas seleccionadas que resulte, será publicado dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a su conformación, por única vez, en redes sociales de la Municipalidad de General Acha y en su página web.

Además, se procurará el máximo de difusión, a través de los medios de comunicación que la **COMISIÓN** estime adecuados a tal fin.

OCTAVO. Impugnación:

Todo postulante o tercero/a interesado/a, tendrá derecho a impugnar a cualquiera de los seleccionados, a cuyo fin, deberá presentar la impugnación pertinente por escrito, en mesa de entradas del Concejo Deliberante, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles administrativos, contado a partir de la fecha de publicación del listado referido en el punto anterior, en la página web de la Municipalidad de General Acha.

El/la impugnante deberá consignar su nombre y apellido, DNI, domicilio real, identificación del/de la seleccionado/a, motivo de la impugnación y documentación respaldatoria de sus dichos, en caso de ser necesario.

NOVENO. Aceptación. Sorteo:

En el caso que no existan impugnaciones o resueltas las mismas, la **COMISIÓN** confeccionará el listado de las personas que participarán del sorteo público correspondiente ante Escribano Público que contrate el Departamento Ejecutivo.

En el sorteo de cada lote participarán todos/as los/as postulantes, independientemente de la categoría que ocupen. Se irán asignando de manera indistinta, hasta completar la cantidad de lotes que corresponda por cada cupo.

Se seleccionarán la misma cantidad de titulares como de suplentes. A tal fin, los suplentes que se sorteen corresponderán en principio a los postulantes que pertenezcan a la misma categoría. En caso de no existir, participarán del sorteo como suplentes, postulantes de la otra categoría.

En el mismo sentido, en el supuesto que no existan personas suficientes de una categoría determinada para cubrir la totalidad del cupo asignado a la misma, podrán sortearse personas pertenecientes a la otra categoría, para cubrir ese cupo.

Realizado el sorteo, la **COMISIÓN** confeccionará el listado definitivo, con todas las personas que resulten adjudicatarias.

Este listado no podrá ser impugnado, salvo que existiesen razones sobrevinientes, ocurridas con posterioridad al período de impugnación previsto en este PLAN.



DÉCIMO. Acto de entrega:

Mediante Resolución del Intendente Municipal, se convocará a un acto público de entrega de posesión de los inmuebles que sean adjudicados, al que deberá darse la debida difusión.

DÉCIMO PRIMERO. Escrituración:

Las ventas se instrumentarán a través de la suscripción de la escritura traslativa de dominio correspondiente, y la tradición de la posesión pertinente de los lotes.

En el caso de ventas financiadas, se suscribirá un boleto de compraventa y se entregará la posesión del inmueble. Con el pago de la última cuota, se firmará la escritura traslativa de dominio.

Se solicitará a tal fin a quienes resulten adjudicatarios/as, la documentación necesaria para confeccionar las escrituras señaladas.

DÉCIMO SEGUNDO. Obligaciones del/de la comprador/a:

- 1) El lote a vender tendrá como único y especial destino, la construcción de vivienda única. Esta última deberá ser habitada en forma permanente, no pudiendo variar su destino, por el plazo de cinco (5) años, contados a partir de su construcción.
- 2) El/la adquirente tendrá un plazo máximo de dos (2) años para iniciar las obras correspondientes, a contar desde la firma de la escritura traslativa de dominio.
- 3) El plazo máximo para la construcción de la vivienda será de cinco (5) años, a contar desde la firma de la escritura traslativa de dominio. Se entiende por vivienda construida, al inmueble edificado en condiciones aptas de habitabilidad para la residencia del grupo familiar declarado, con las altas de servicios.
- 4) En el caso de mora de tres (3) o más cuotas, consecutivas o alternadas, la Municipalidad de General Acha se reservará la facultad de resolver el contrato por exclusiva culpa del/de la adquirente. No obstante, en caso de incumplimiento, quedará constituido automáticamente en mora, y comenzarán a correr intereses compensatorios, sin necesidad de interpelación previa. Ante ello, la COMISIÓN podrá intimar a que en el plazo de diez (10) días corridos se cancele la deuda, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la venta, conforme será detallado en el punto siguiente.

DÉCIMO TERCERO. Pacto de retroventa:

En caso de incumplimiento de lo dispuesto en los párrafos precedentes y/o en el supuesto de falseamiento de datos suministrados en la declaración jurada de inscripción, la Municipalidad de General Acha podrá solicitar la retroventa (**artículo 1163 del Código**



Civil y Comercial de la Nación), con reintegro de lo abonado hasta dicho momento, previa deducción de los gastos notariales, tasas e impuestos.

Esta facultad del Municipio quedará asentada en la escritura traslativa de dominio que se suscriba.

DÉCIMO CUARTO. Inhabilitados:

No podrán participar del presente PLAN los actuales funcionarios y funcionarias de los Departamentos Ejecutivo y Deliberativo de la Municipalidad de General Acha; ni aquellos que hayan ocupado dichos cargos desde el día 10 de diciembre de 2019.

DÉCIMO QUINTO. Anteproyecto Municipal:

La Municipalidad de General Acha, a través de la Secretaría de Obras, Servicios Públicos, Planeamiento Urbano y Ambiente del Departamento Ejecutivo, proveerá en forma gratuita a quienes resulten adquirentes en el marco del presente PLAN, un anteproyecto que incluirá el plano pertinente para construir una vivienda con un núcleo inicial de treinta y cuatro (34m²) metros cuadrados, con posibilidad de lograr en una segunda etapa sesenta metros cuadrados. Anexo 1°-2

La dirección de la obra y la presentación de los planos para su aprobación -tanto en el Colegio de Arquitectos como en la Municipalidad de General Acha-, estarán a cargo de los/las adquirentes.

La utilización del legajo propuesto será opcional para los/las adquirentes, pudiendo solicitar a la Secretaría de Obras, Servicios Públicos, Planeamiento Urbano y Ambiente, del Departamento Ejecutivo, el legajo técnico correspondiente.

A todo evento, los/las adquirentes quedarán eximidos del pago de derechos de construcción, hasta sesenta metros cuadrados (60m²), sea que utilicen planos propios o los provistos por este Municipio.