

VISTO: El expediente N° 4035-13283/2011; y

CONSIDERANDO:

Que, resulta evidente el desmedido crecimiento urbanístico atento al gran desarrollo demográfico del distrito;

Que, se verifica el carácter crítico de la situación social respecto de la necesidad de vivienda;

Que, existe gran cantidad de familias que se encuentran en estado de vulnerabilidad social al carecer de posibilidades de mejorar su situación habitacional por la imposibilidad de acceder a la tierra y a la vivienda;

Que, se verifica la imposibilidad de gran parte de la población del partido para acceder a suelo para la construcción de sus viviendas, atento la inaptitud financiera para ser sujetos de créditos hipotecarios y/o similares;

Que, resulta necesaria la intervención del estado Municipal en el planeamiento urbano como política de Estado y en la generación de suelo urbano a los fines de garantizar el acceso a la vivienda digna;

Que, en la Sesión del día de la fecha, el Honorable Cuerpo, al tratar los presentes actuados, fueron aprobados por el voto de la mayoría de los Concejales presentes en la misma;

Por todo ello, el Honorable Concejo Deliberante, sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

Artículo 1°: Créase el “Programa de Loteos Sociales” (PLS) con el fin de motivar a desarrolladores, titulares de inmuebles de grandes superficies, a generar parcelamientos que permitan la inclusión al mercado inmobiliario de lotes a costos accesibles para los sectores excluidos de los mercados formales de crédito, a través de la intervención del Gobierno Municipal.-

Artículo 2°: El presente programa tiene como función principal propender a la producción de suelo urbano social.-

Artículo 3°: A los efectos de la presente ordenanza se entenderá como “producción de suelo urbano social”, el proceso de planeamiento urbano y generación de parcelas urbanas con destino a vivienda unifamiliar o multifamiliar destinadas a aquellos grupos familiares que carezcan de aptitud económica financiera de acceder a las mismas.-

Artículo 4°: A los efectos de la generación de suelo urbano se autoriza al Departamento Ejecutivo a dictar los actos administrativos que correspondan, para lograr la integración urbanística de los inmuebles afectados al presente programa.-

Artículo 5°: En los términos de la presente ordenanza, se entenderá por "Desarrollador" a aquel titular dominial de grandes superficies de inmuebles aptos para loteos que, mediante la suscripción del respectivo convenio, proceda a la realización de parcelamientos con intervención del Estado Municipal.-

Artículo 6°: Los Desarrolladores que accedan al presente programa gozarán de los siguientes beneficios:

1. La desgravación de impuestos a las transferencias de los inmuebles.-
2. La condonación de deudas por impuestos municipales que recaigan sobre los inmuebles objeto del proyecto de loteo.-
3. La declaración de interés social del proceso de loteo.-
4. Los beneficios económicos que surjan de la intervención de la autoridad de aplicación conforme las previsiones del art. 10.-

Artículo 7°: Se entenderá por "beneficiarios" a aquellos grupos familiares que, cumplidos los requisitos que establezca la presente ordenanza y su reglamentación, accedan a la adquisición de un lote urbano conforme las previsiones del presente programa.-

Artículo 8°: El presente programa será destinado a brindar soluciones habitacionales a grupos familiares que se encuentren imposibilitados de acceder a líneas de crédito dentro del mercado formal para el acceso a la vivienda familiar, única y permanente, priorizando a aquellos grupos familiares que se encuentren debidamente inscriptos al Registro de Postulantes de Viviendas Sociales de la Provincia de Buenos Aires (Distrito Echeverría) en carácter de solicitantes de viviendas sociales.-

Artículo 9°: Establézcase como autoridad de aplicación del Programa de Loteos Sociales a la Subsecretaría de Tierras y Vivienda Municipal.-

Artículo 10°: El Departamento Ejecutivo podrá, a los fines del presente programa:

- a) Proceder a la firma de convenios respectivos bajo los alcances de la presente ordenanza.-
- b) Realizar las gestiones ante los organismos correspondientes como facilitador al acceso de obras de infraestructura necesarias.-
- c) Requerir la intervención de la Escribanía General de Gobierno a los fines de la confección y entrega de escrituras traslativas de dominio.-
- d) Realizar las tareas de apertura de calles.-
- e) Propender a la eximición de cualquier tributo, nacional, provincial y municipal, sobre las operatorias de urbanización, comercialización y de crédito atento el carácter social del programa.-
- f) Facilitar los pasos administrativos tendientes a la obtención de las aprobaciones del proyecto.-
- g) Facilitar la obtención de los certificados de aptitud ambiental, y de salubridad para la constitución de un asentamiento humano.-
- h) Seleccionar y evaluar crediticiamente a los beneficiarios.-
- i) Transferir el dominio pleno a favor de las familias beneficiarias, para los casos que así correspondan.-
- j) Brindar asesoramiento referente a los modelos de construcción de viviendas, respetando el medio ambiente.-

k) Administrar el fondo de garantía social.-

l) Cualquier otra acción tendiente al cumplimiento del presente programa.-

Artículo 11°: La autoridad de aplicación deberá convocar a los titulares dominiales de inmuebles a la adhesión al presente programa.-

Artículo 12°: A los fines del presente programa el Desarrollador deberá suscribir un convenio con la autoridad de aplicación en el que se delimitarán las obligaciones y deberes de cada una de las partes.-

Artículo 13°: A los efectos de la adhesión al presente programa se establece que el desarrollador deberá transferir al dominio Municipal, un porcentaje de lotes del proyecto de parcelamiento (loteo) que no podrá ser, en ningún caso, inferior al 5% del total, los cuales serán dispuestos por el Municipio bajo las pautas del presente programa.-

Artículo 14°: El Desarrollador se obligará a comercializar, un mínimo del 50% de las parcelas resultantes del proyecto de loteo bajo las pautas establecidas por la autoridad de aplicación.-

Artículo 15°: Los porcentajes a los que hacen referencia los artículos 13° y 14°, serán determinados por la autoridad de aplicación para cada convenio en particular, teniendo en cuenta razones de mérito o conveniencia a la finalidad del proyecto; debiendo en todos los casos respetarse los mínimos establecidos en los artículos antes mencionados.-

Artículo 16°: Respecto de los predios resultantes del proyecto de loteo que no se encuentren comprendidos dentro de las prescripciones de los artículos 13° y 14°, el desarrollador podrá acceder a los beneficios del programa, respecto de dichos lotes, si la comercialización de los mismos se realiza con destino a vivienda única, familiar y permanente y cumple con las pautas de comercialización del art. 23°.-

Artículo 17°: A los efectos de determinar el valor final de venta de los lotes a que hace mención los artículos 13° y 14° se deberá tomar en cuenta:

- a) El valor del macizo a parcelar.-
- b) Los gastos de urbanización.-
- c) Los gastos de administración.-
- d) El mayor valor resultante, en cuanto a su ubicación.-
- e) El ahorro en las inversiones netas de urbanización que se produzcan en consecuencia de la intervención del Gobierno Municipal.-

La autoridad de aplicación determinará el valor de cada uno de los lotes afectados al presente programa teniendo en cuenta los parámetros antes descriptos.-

Artículo 18°: Autorícese al Departamento Ejecutivo, en el marco del presente programa, a la conformación de sociedades y/o cualquier otra figura asociativa, con el aporte de capital público y/o privado, a los efectos de la producción de suelo urbano social si razones de mérito y/o conveniencia así lo justificaran.-

Artículo 19°: Autorícese al Departamento Ejecutivo a la constitución de fideicomisos cuya finalidad fuere la producción de suelo urbano social, como así también a intervenir en aquellos que tuvieren dicha finalidad en carácter de agente fiduciario si razones de mérito y/o conveniencia así lo justificarán.-

Artículo 20°: Autorícese al Departamento Ejecutivo a fijar la reglamentación respectiva y el régimen sancionatorio o indemnizatorio a los fines de garantizar el cumplimiento del presente programa por las partes intervinientes.-

Artículo 21°: Las parcelas resultantes del proyecto de loteo que menciona los artículos 13° y 14°, será reguladas mediante el esquema de comercialización que se establezca en cada uno de los convenios firmados con los desarrolladores respectivos.-

Artículo 22°: Será obligatoria la contratación de un seguro de vida endosada a favor del acreedor del saldo de precio que cubra en todo momento el 100% (cien por ciento) de la deuda impaga. La prima del seguro se abonará conjuntamente con las cuotas mensuales. En caso de fallecimiento del beneficiario, el saldo de deuda vigente será cancelado mediante la aplicación del seguro de vida contratado antes mencionado. Para ello se deberá contratar una empresa de seguros de primera línea a satisfacción de la autoridad de aplicación.-

Artículo 23°: Las parcelas resultantes del proyecto de loteo a los que hace mención el art. 16°, serán de comercialización exclusiva del desarrollador, quién deberá adecuar las condiciones de venta a los siguientes requisitos mínimos:

- a) ANTICIPO: No podrá exceder del 20% del valor de venta del lote final urbanizado. Deberá abonarse al momento de suscribirse el boleto de compra.-
- b) FINANCIACION: El saldo de precio será abonado en cuotas fijas, estableciéndose como mínimo la cantidad de 36 cuotas. El monto de las cuotas será el resultante de dividir el capital adeudado, deducido el anticipo, sobre el número de cuotas.-
- c) INTERESES: El programa de financiación no conllevará intereses compensatorios.-
- d) SEGUROS: Será obligatoria la contratación de un seguro de vida endosada a favor del acreedor del saldo de precio que cubra en todo momento el 100% (cien por ciento) de la deuda impaga. La prima del seguro se abonará conjuntamente con las cuotas mensuales. En caso de fallecimiento del beneficiario, el saldo de deuda vigente será cancelado mediante la aplicación del seguro de vida contratado antes mencionado. Para ello se deberá contratar una empresa de seguros de primera línea a satisfacción de la autoridad de aplicación.-

Artículo 24°: Las operatorias de venta de la totalidad de las parcelas resultantes del proyecto de loteo se instrumentará de la siguiente forma:

a) Firma de Boleto de Compra venta: en el mismo se determinará el valor en particular de venta y la forma de pago. En dicho acto se abonará el anticipo.-

b) Posesión: Se otorgará la posesión de los lotes a favor de los beneficiarios en un plazo no mayor a 90 días corridos a contar desde la fecha de suscripción del boleto de compra venta.-

c) Escritura Traslativa de Dominio: la misma se suscribirá en un plazo no mayor a los 60 días de cumplimentadas las exigencias jurídico-administrativas para tal fin.-

Artículo 25°: Las operatorias de escrituración se realizarán con la intervención de la Escribanía General de Gobierno, respecto de los lotes comprendidos en los artículos 13°, 14° y 16°. A tales efectos declárense de interés social las operatorias sobre dichos inmuebles en los términos de la Ley 10.830.-

Artículo 26°: Se establecerá un fondo de garantía social tendiente a la sustentabilidad financiera del programa mediante la percepción en cada cuota del equivalente al 0,1% del valor de venta lote respecto de los lotes a los que hace mención los artículos 13°, 14° y 16°.-

Artículo 27°: El fondo de garantía será de carácter no reembolsable y afectación prioritaria a solventar el sistema en caso de falta de pago de cuotas. Dicho fondo será administrado por la autoridad de aplicación. El fin y los alcances del mencionado fondo serán reglamentados por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Artículo 28°: Créase el fondo de afectación a Programas de Soluciones Habitacionales (PSH), el cual tendrá por finalidad solventar la producción de suelo social urbano. Dicho fondo se conformará con los ingresos provenientes de la venta de los lotes a los que hace mención el artículo 13° y las partidas presupuestarias que oportunamente se le asignen.-

Artículo 29°: El fondo de afectación a Programas de Soluciones Habitacionales (PSH) será administrado por la autoridad de aplicación y reglamentado sus alcances y operatoria por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Artículo 30°: Los beneficiarios deberán cumplir con los siguientes requisitos de accesibilidad:

a) Constituir un grupo familiar.-

b) Si el solicitante es de nacionalidad Argentina deberá acreditar residencia inmediata anterior, justificable y comprobable en el partido de Esteban Echeverría mayor a 5 años.-

c) Si el solicitante es de nacionalidad Extranjera deberá acreditar residencia inmediata anterior, justificable y comprobable en el partido de Esteban Echeverría mayor a 5 años y 10 años de residencia en la República Argentina.-

d) No ser titular de inmuebles.-

e) No calificar para créditos de vivienda, conforme los requisitos de accesibilidad que dispone el Banco de la Provincia de Buenos Aires para acceder a la financiación del 70% del valor de compra de una

unidad de departamento de 2 ambientes a estrenar en la zona céntrica de Monte Grande.-

- f) Contar con capacidad económica financiera para afrontar el pago de las obligaciones dinerarias a su cargo.-
- g) No ser beneficiario de ningún programa Nacional, Provincial o Municipal de soluciones habitacionales.-

Artículo 31°: Los Desarrolladores deberán cumplir con los siguientes requisitos de accesibilidad al programa:

- a) Ser titular dominial de inmuebles sin restricciones de dominio, embargos ni inhabilitaciones.-
- b) Contar con capacidad económica financiera para el desarrollo del proceso de urbanización.-

Artículo 32°: El inmueble a lotear deberá cumplir con los siguientes requisitos de accesibilidad al programa:

- a) Ser apto para la urbanización y constitución de asentamientos humanos.-
- b) Contar con servicios de infraestructura básica o que pueda llegar a tenerlos en un plazo no mayor a 10 años, conforme el plan director de infraestructura municipal.-
- c) Contar con una superficie mayor a 500 m2.-

Artículo 33°: Son obligaciones de los beneficiarios:

- a) Destinar el inmueble a vivienda familiar única y permanente.-
- b) Abonar en tiempo y forma el pago de las cuotas.-
- c) No modificar el destino social del inmueble.-
- d) Habitar el inmueble, en un plazo no mayor de 90 días, a contar desde el otorgamiento de la posesión, bajo apercibimiento de resolver la operación.-

Artículo 34°: Derógase toda disposición que se oponga a la presente. Elévese al Departamento Ejecutivo para conocimiento y demás efectos. Comuníquese a quien corresponda. Promulgada, publíquese e insértese en el Libro de Actas del Honorable Concejo Deliberante, bajo el número 7844/CD/2011. Dada en la Sala de Sesiones, a los cinco días del mes de Abril de dos mil once.-


Angel de Vito
Secretario
H.C.D. Esteban Echeverría




Anzita Elisabet Pérez
PRESIDENTE
H.C.D. ESTEBAN ECHEVERRÍA



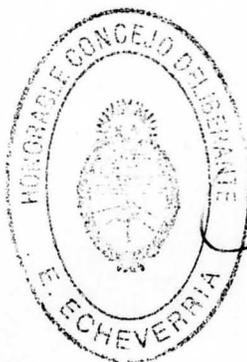
ESTEBAN ECHEVERRIA, Abril 6 de 2011.-

C.E. Nº 4035-13283/2011

De acuerdo a lo resuelto por el Honorable Concejo Deliberante, en su Sesión del día 05/04/2011, se elevan al Departamento Ejecutivo, para conocimiento y demás efectos.-

Sirva la presente de atenta nota de envío.-


Angel De Vito
Secretario
H.C.D. Esteban Echeverría




Analía Elisabet Pérez
PRESIDENTE
H.C.D. ESTEBAN ECHEVERRIA



MONTE GRANDE, 12 ABR 2011

Visto el presente Expediente N°13283/11, por el cual el Departamento Ejecutivo eleva a consideración del Honorable Concejo Deliberante, proyecto de Ordenanza referente a **creación del Programa de Loteos Sociales (PLS)**; y

CONSIDERANDO:

Que el Honorable Concejo Deliberante ha sancionado la Ordenanza N°7844/CD/11, de acuerdo a lo oportunamente requerido;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA

Artículo 1°: Promúlgase la Ordenanza N°7844/CD/11, por la cual se crea el **Programa de Loteos Sociales (PLS)** con el fin de generar parcelamientos que permitan la inclusión al mercado inmobiliario de los sectores excluidos de los mercados formales de crédito, a través de la intervención del Gobierno Municipal.

Artículo 2°: Regístrese. Publíquese. Comuníquese al Honorable Concejo Deliberante con copia del presente. Tomen conocimiento las Secretarías de Hacienda y Obras y Servicios Públicos. Cumplido, remítase a la Subsecretaría de Tierras y Vivienda a los fines de tomar la intervención que le compete. Hecho, archívese.



Dr. Alberto Domingo Arruicó
Secretario de Gobierno



REGISTRADO EN VOL. N° 595

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dr. Marcelo Guillermo Morsoline
Director General
de Despacho