

ORDENANZA Nº: 5618/17.-

Ramallo, 06 de julio de 2017

VISTO:

La carencia habitacional que existe actualmente en todo el ámbito del Partido de Ramallo; y

CONSIDERANDO:

La necesidad de numerosas personas y familias que carecen de vivienda propia, de contar con un inmueble donde poder edificar las mismas;

Que la Municipalidad de Ramallo, ha recibido por parte de emprendedores particulares, inmuebles en concepto de pago por Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías (Ordenanza Nº 5257/15, Título XV.-), y en el marco de la Ley Nº 14.449;

Que resulta en consecuencia una obligación para esta Administración Comunal, asistir en la necesidad expuesta y arbitrar los mecanismos administrativos necesarios tendiente a paliar el déficit habitacional existente;

Que corresponde entonces, se instrumente un programa de venta de los lotes de terrenos cuyos derechos detenta este Municipio, destinados a viviendas únicas familiares;

Que la facultad de autorizar la transmisión y disposición de bienes de la Municipalidad de Ramallo, corresponde al Honorable Concejo Deliberante conforme a lo dispuesto por el Artículo 55º de la LOM;

Que en consecuencia corresponde dictar el acto administrativo que establezca la concreción de dicho programa habitacional;

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN USO DE SUS FACULTADES SANCIONA CON FUERZA DE;

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer la venta de los lotes de terrenos, cuyos derechos de propiedad fueron cedidos a la Municipalidad de Ramallo en concepto de pago por Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías (Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigente y Ley 14.449).

ARTÍCULO 2º) La venta y disposición de los lotes de terrenos mencionados en el Artículo anterior de la presente, estará destinada a personas que carezcan de inmueble propio, y con destino a vivienda única familiar.

ARTÍCULO 3º) Se establece que el Ochenta y Cinco Por Ciento (85%) del total de los inmuebles ofrecidos a la venta, serán destinados a las personas que cumplan con el recaudo del Artículo 2º de la presente, y que se encuentren afiliados a los distintos Sindicatos y Asociaciones Gremiales del Partido de Ramallo. El restante Quince Por Ciento (15%) se destinará a personas en situación de Emergencia Habitacional.

ARTÍCULO 4º) Se determina el valor de los inmuebles aludidos en el Artículo 1º de la presente, en la suma de Pesos Ochocientos Siete con Treinta por metro cuadrado de superficie del mismo (\$ 807,30 /m².-), equivalente al Seis y Medio Por Ciento (6,5%) del Valor Referencial de Obra, emitido por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, ajustable de acuerdo a dicha variable en forma semestral, (Valor actual de referencia \$ 12.420.-).

ARTÍCULO 5°) El valor de venta de los inmuebles, fijado conforme a las pautas de super-
----- ficie precedentemente aludidas, será abonado por el Adquirente en cuotas
mensuales y consecutivas de **Pesos Mil Cincuenta y Cinco con setenta centavos (\$**
1.055,70), equivalente al Ocho y Medio Por Ciento (8,5%) del precitado valor de
referencia.-----

ARTÍCULO 6°) Establézcase que el Adquirente no podrá ceder o alterar de cualquier ma-
----- nera el destino de vivienda única familiar respecto del inmueble cedido.
Para el supuesto de violación de dicha prohibición, queda facultado el Departamento
Ejecutivo Municipal a resolver el Convenio de Adjudicación, pudiendo exigir la inmediata
restitución del bien, con pérdida de lo abonado por el Adquirente hasta ese momento y sin
derecho a resarcimiento alguno de su parte.-----

ARTÍCULO 7°) La posesión del inmueble, se entregará al Adquirente en la oportunidad en
----- que el mismo cuente con los servicios básicos esenciales. La escritura
traslativa de dominio, será otorgada cuando el bien se encuentre inscripto registralmente
a nombre de la Municipalidad de Ramallo, con la correspondiente aprobación del Plano de
Mensura y Subdivisión, servicios esenciales y demás tramitación administrativa pertinente
debidamente cumplimentada. Dicha escritura a favor del Adquirente, podrá ser otorgada a
su solicitud por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.
La deuda contraída por el comprador del inmueble pendiente al momento de la
escrituración en su favor, podrá ser garantizada con la constitución de una hipoteca sobre
el mismo, o con otro tipo de garantía que a consideración del Departamento Ejecutivo se
considere suficiente.-----

ARTÍCULO 8°) Apruébase el modelo de Convenio a suscribir con los Adquirentes que se
----- adjunta y se identifica como **Anexo I**.-----

ARTÍCULO 9°) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a que por vía reglamenta-
----- ria establezca a través de la Secretaría de Obras Públicas, las condiciones
y pautas mínimas de construcción de las viviendas a edificarse sobre los inmuebles
vendidos. Sin perjuicio de lo expuesto, se establece que toda intervención edilicia en los
lotes, deberá contar con los planos de obra aprobados por el Colegio Profesional
respectivo y la Oficina de Obras y Servicios Públicos. Todas las construcciones deberán
ejecutarse con sistema tradicional de mampostería de ladrillos. En caso de viviendas
prefabricadas o proyectadas con sistemas no tradicionales, se deberán presentar los
planos para su evaluación y posterior aprobación en la oficina correspondiente.-----

ARTÍCULO 10°) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 06 DE JULIO DE 2017.-----

SANDRA LUJÁN POLETTI
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



RICARDO TOMÁS BELOS
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

CONVENIO DE VENTA Y ADJUDICACION

-----En la Ciudad de Ramallo, a los ... días del mes de del año dos mil, entre la **MUNICIPALIDAD DE RAMALLO**, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal, Don **MAURO DAVID POLETTI – DNI. 23.607.992**, en adelante denominada “**LA MUNICIPALIDAD**” con domicilio en San Martín y Belgrano de Ramallo, y por la otra el/la **Sr/Sra....., D.N.I. N°.....**, con domicilio en..... de la localidad de Ramallo, en adelante denominado “**EL ADJUDICATARIO**”, se conviene en celebrar el presente contrato, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: La **MUNICIPALIDAD** vende y **EL COMPRADOR** compra un lote de terreno ubicado en la localidad de....., Partido de Ramallo, Pcia. de Bs.As., designado en el plano provisorio de mensura y división N°/,,, confeccionado por el agrimensor Sr....., Matrícula N° , cuya copia certificada se agrega al presente boleto integrándolo, como parcela de la manzana, con una superficie total de metros cuadrados y centímetros cuadrados (.....), con las demás medidas lineales y linderos que resultan del plano provisorios ut supra referido. Se deja expresamente aclarado que, TANTO LAS MEDIDAS COMO LA SUPERFICIE EXACTA DERIVADA DEL PLANO ANTERIORMENTE ALUDIDO PUEDE SUFRIR ALTERACIONES Y/O VARIACIONES QUE SIN MODIFICAR LA ESENCIA U OBJETO PRINCIPAL DE ESTE CONTRATO, PUEDEN HALLARSE PRESENTE COMO CONSECUENCIA DE LAS EXIGENCIAS O CAMBIOS QUE PUDIERE EVENTUALMENTE SUGERIR LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA PERTINENTE. EL COMPRADOR DECLARA CONOCER DESDE ESTA INSTANCIA LA EVENTUALIDAD ANTERIORMENTE DESCRIPTA, ACEPTANDO SIN RESERVAS LOS CAMBIOS QUE PUDIEREN INTRODUCIRSE EN LA MEDIDAS ORIGINARIAS SIEMPRE QUE LAS MISMAS NO IMPLIQUEN UN CAMBIO RADICAL O ESENCIAL EN LAS CONDICIONES PRIMIGENIAMENTE PACTADAS.-----

SEGUNDA: Le corresponde a “**LA MUNICIPALIDAD**” el inmueble cedido, por cesión que se le efectuara en concepto de pago por Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías (Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigente y Ley 14.449). El presente contrato estará sujeto a las Ordenanzas, Decretos, Resoluciones y Reglamentaciones administrativas vigentes y poder que le otorgan las leyes y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires a la Municipalidad de Ramallo. En forma supletoria regirán también las disposiciones del derecho común.-----

TERCERA: El monto total de la presente venta se establece a razón de Pesos Ocho-cientos Siete con Treinta por metro cuadrado de superficie del mismo (\$ 807,30 /m²), equivalente al Seis y Medio Por Ciento (6,5%) del Valor Referencial de Obra, emitido por el Colegio de Arquitectos de la Pcia de Bs As, ajustable de acuerdo a dicha variable en forma semestral. (Valor actual de referencia \$ 12.420).-De lo expuesto surge que conforme la superficie el lote de terreno vendido, el precio alcanza al importe de Pesos..... (\$), que “**EL ADJUDICATARIO**”, abonará encuotas mensuales y consecutivas de Pesos Mil Cincuenta y Cinco, con setenta centavos (\$ 1.055.70), equivalente al Ocho y Medio Por Ciento (8,5%) del precitado valor de referencia y ajustable también semestralmente. El importe así resultante se abonará del 1° al 10° de cada mes, en la Tesorería Municipal sita en la sede Comunal.-----

CUARTA: Se establece como destino del inmueble la construcción de vivienda única familiar de “**EL ADJUDICATARIO**”, no pudiendo este ceder o alterar de cualquier manera el destino mencionado respecto del bien cedido, ni ceder en forma total ni parcialmente los derechos del presente. Para el supuesto de violación de dicha prohibición queda facultado el Departamento Ejecutivo Municipal a resolver el convenio de adjudicación, pudiendo exigir la inmediata restitución del bien, con pérdida de lo abonado por el adquirente hasta ese momento y sin derecho a resarcimiento alguno de su parte. “**LA MUNICIPALIDAD**” se encuentra facultada también para pedir la devolución del inmueble identificado en la cláusula primera de este instrumento, cuando operen indistintamente cualquiera de las dos circunstancias que se detallan a continuación: **a)** Cuando el

ocupante incumpla en el pago de tres períodos del canon mensual fijado en la cláusula anterior en forma alternada o consecutiva, y sin necesidad de interpelación previa alguna;
b) Cuando se constate por parte de la Municipalidad un evidente estado de abandono y /o falta de ocupación del inmueble . En tal caso, deberá notificar **“LA MUNICIPALIDAD”** fehacientemente tal decisión a **“EL ADJUDICATARIO”** acordándole un plazo de treinta (30) días para su restitución.-----

QUINTA: **“LA MUNICIPALIDAD”** otorgará la posesión material del inmueble objeto del presente contrato a **“EL ADJUDICATARIO”** a partir del momento en que se hubieren concluido con los trámites administrativos pertinentes, tendientes a la aprobación del plano de mensura y división, y el bien adjudicado cuente con los servicios básicos esenciales.-----

SEXTA: La escritura traslativa de dominio podrá ser otorgada a solicitud de **“EL ADJUDICATARIO”**, por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, cuando el bien se encuentre inscripto registralmente a nombre de la Municipalidad de Ramallo, con la correspondiente aprobación del plano de mensura y subdivisión, servicios esenciales y demás tramitación administrativa pertinente debidamente cumplimentada.- La deuda contraída por el comprador del inmueble pendiente de pago al momento de la escrituración en su favor, será garantizada con la constitución de una hipoteca sobre el mismo, o con otro tipo de garantía suficiente a consideración de **“LA MUNICIPALIDAD”**.-----

SÉPTIMA: Se deja pactado por las partes que el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Obras Públicas, establecerá las condiciones y pautas mínimas de construcción de las viviendas a edificarse sobre los inmuebles vendidos. Sin perjuicio de lo precedentemente expuesto, toda intervención edilicia en los lotes, deberá contar con los planos de obra, aprobados por el Colegio Profesional respectivo y la oficina de Obras y Servicios Públicos. Todas las construcciones deberán ejecutarse con sistema tradicional de mampostería de ladrillos. En caso de viviendas prefabricadas o proyectadas con sistemas no tradicionales, se deberán presentar los planos para su evaluación y posterior aprobación en la oficina correspondiente.-----

Para cualquier tipo de controversia, las partes constituyen domicilio en los consignados al comienzo de este instrumento, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de San Nicolás con competencia en la materia, pudiendo optar la Municipalidad por el Juzgado de Paz Letrado de Ramallo en los asuntos de su competencia.-----

En prueba de conformidad, se suscriben dos (2) ejemplares de un mismo tenor, a un sólo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.-----