

## **ORDENANZA Nº: 5371/16.-**

Ramallo, 16 de junio de 2016

### **VISTO:**

La preocupante situación habitacional del Partido de Ramallo; y

### **CONSIDERANDO:**

Que oportunamente en el mes de Noviembre de 1996, la Municipalidad de Ramallo celebró convenio de donación con la firma la Clemencia S.A., mediante el cual esta última donó todos los lotes de terreno de su propiedad ubicados en la localidad de Villa General Savio;

Que por Ordenanza Nº 1441/97 el Honorable Concejo Deliberante ha aceptado en debida forma la incorporación de dichos inmuebles al patrimonio municipal;

Que gran parte de dichos terrenos fueron escriturados en favor del Municipio de Ramallo, mediante título de propiedad de fecha 5 de Septiembre de 2001, que fuera instrumentado a través de la Escribanía General de Gobierno, en el marco del expediente Nº 4092-1761/93;

Que por distintas cuestiones de índole administrativa, producidas antes de la disolución de La Clemencia S.A., el resto de los inmuebles donados no pudieron ser inscriptos dominialmente a nombre de este Municipio;

Que a pesar de ello, el Municipio de Ramallo se ha comportado a lo largo de todos estos años como verdadero propietario de los terrenos donados respecto de los cuales no se pudo cumplimentar la pertinente escrituración en su favor;

Que el Departamento Ejecutivo ha tomado la decisión de regularizar la situación de dichos bienes, a través del mecanismo de la Ley 24.320 que prevé la posibilidad de que los Estados Municipales consoliden el dominio de inmuebles cuya posesión detentan, a través de los mecanismos administrativos que el mismo cuerpo legal determina;

Que dichos terrenos serán destinados a cubrir necesidades habitacionales de personas que carezcan de una vivienda propia, tal como lo estableció la Ordenanza anteriormente citada en su Artículo 4º, que autorizaba al Departamento Ejecutivo Municipal a utilizar los predios donados con fines sociales;

Que cada vez se vuelve más difícil el acceso al suelo urbano, a una vivienda adecuada y a los correspondientes servicios y equipamientos urbanos para gran parte de la población, por falta de políticas que intervengan en el mercado para frenar la especulación y favorezcan la recuperación de tierras vacantes con finalidad social;

Que el Estado debe participar activamente en el mercado de suelo como un agente fundamental para recuperar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión; y proveyendo una oferta de tierras accesibles para los que carecen de vivienda propia;

Que se torna necesario entonces, conceder en forma provisional la ocupación de dichos inmuebles mencionados, a aquellas personas que posean necesidades habitacionales de vivienda propia;

Que dicha situación provisional se mantendrá hasta la oportunidad que el Municipio efective los trámites administrativos y consolide en su favor el dominio de los inmuebles mencionados;

Que luego de producida la incorporación definitiva al dominio municipal de tales lotes de terrenos, los mismos serán adjudicados a los ocupantes provisionales que reúnan los requisitos por esta administración;

Que en consecuencia, se torna necesario dictar el pertinente Acto Administrativo;

**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 formalizar convenios de ----- uso y ocupación precaria sobre los inmuebles que le fueran oportunamente donados y que registralmente figuran a nombre de la Clemencia S.A. situados en la localidad de Villa General Savio del Partido de Ramallo, cuyo detalle obra como **Anexo I** de la presente.-----

**ARTÍCULO 2º)** Los convenios mencionados en el artículo anterior, cuyo modelo se adjun----- tan como **ANEXO II** de la presente, se formalizarán por un término que no podrá ser inferior al tiempo que demore la tramitación de prescripción administrativa sobre los mismos iniciada por la Municipalidad de Ramallo mediante Expte. N° 4092-15716/16.--

**ARTÍCULO 3º)** A los fines de efectivizar la entrega de los inmuebles detallados en el ----- Artículo anterior, se habilitará un registro de inscripción para personas con necesidades habitacionales, las que serán evaluadas a través de los informes socio-ambientales pertinentes.-----

**ARTÍCULO 4º)** Los ocupantes de los bienes aludidos, tendrán un derecho de preferencia ----- de adquisición del inmueble que ocupan, al momento en que el Municipio de Ramallo se encuentre en condiciones legales de disponer la transferencia de dominio de los mismos.-----

**ARTÍCULO 5º)** El Departamento Ejecutivo Municipal por vía reglamentaria fijará el valor de ----- un canon mensual de ocupación, el que podrá ser descontado en un futuro del precio final de venta que se determine para cada inmueble.-----

**ARTÍCULO 6º)** Lo recaudado en concepto del valor del canon mencionado en el Artículo ----- anterior, será destinado al Fondo Municipal de la Vivienda.-----

**ARTÍCULO 7º)** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 16 DE JUNIO DE 2016.**-----

SANDRA LUJÁN POLETTI  
SECRETARIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



ELVIO ARIEL ZANAZZI  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

**CONVENIO DE OCUPACIÓN Y USO**

-----En la Ciudad de Ramallo, a los ...días del mes de ..... del año dos mil dieciséis, entre la **MUNICIPALIDAD DE RAMALLO**, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal, Don **MAURO DAVID POLETTI – D.N.I. Nº: 23.607.992**, en adelante denominada "**LA MUNICIPALIDAD**" con domicilio en San Martín y Belgrano de Ramallo, y por la otra el Señor ....., **D.N.I. Nº :** ....., con domicilio en ..... Nº..... de la ciudad de Ramallo, en adelante denominado "**EL OCUPANTE**", se conviene en celebrar el presente contrato, sujeto a las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA:** "**LA MUNICIPALIDAD**" cede el uso y ocupación precaria y "**EL OCUPANTE**" recibe y acepta en tal concepto, respecto de un lote de terreno denominado catastralmente como:..... **Part.** ....., situado en la localidad de Villa General Savio, Partido de Ramallo, cuyo dominio original figura asentado registralmente a nombre de La Clemencia S.A.- El presente contrato estará sujeto a lo establecido en la "Ley Orgánica de las Municipalidades", a las Leyes, 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.-----

**SEGUNDA:** "**EL OCUPANTE**" deberá proceder a la limpieza del predio y mantenimiento en buen estado de conservación, debiendo destinarlo al cumplimiento de sus fines sociales, no pudiendo ceder, total ni parcialmente los derechos del presente. Tampoco podrá realizar ninguna clase de modificación, ni ceder total o parcialmente el inmueble a terceras personas-----

**TERCERA:** "**EL OCUPANTE**", abonará como derecho de ocupación precaria a "**LA MUNICIPALIDAD**", un canon mensual de Pesos....., del 1° al 10° de cada mes, en la Tesorería Municipal sita en la sede Comunal.-"**EL OCUPANTE**" tendrá un derecho de preferencia de adquisición del inmueble que ocupa, al momento en que el Municipio de Ramallo se encuentre en condiciones legales de disponer la transferencia de dominio del mismo.-Dicho importe será deducido a valores reajustables, del precio final de venta que se establezca para el inmueble en cuestión.-En caso de que no se efectuara a favor del "**OCUPANTE**" por cualquier motivo la transferencia de dominio del inmueble en su favor, carecerá el nombrado de derecho alguno a reclamar devolución respecto de las sumas que hubiese abonado por tales conceptos.- -----

**CUARTA:** "**LA MUNICIPALIDAD**" se encuentra facultada 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 dos 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 al "**OCUPANTE**" acordándole un plazo de treinta (30) días para su restitución.-----

**QUINTA:** "**EL OCUPANTE**" asume la responsabilidad por cualquier daño que ocasione a terceros o cosas, liberando a "**LA MUNICIPALIDAD**", de tal responsabilidad y obligándose a mantenerlo indemne de cualquier erogación que éste tuviera que realizar por cualquier motivo derivado de la ocupación precaria derecho que por este acto se otorga-----

**SEXTA:** Se deja expresamente establecido que el término por el que se establece la ocupación precaria del inmueble mencionado en la cláusula primera de este acuerdo, no podrá ser inferior al tiempo que demore la tramitación de prescripción administrativa sobre los mismos iniciada por la Municipalidad de Ramallo mediante Expte. Nº: 4092-15716/16.- Sin perjuicio de lo expuesto, se deja a salvo la facultad de exigir la restitución del inmueble por parte de "**LA MUNICIPALIDAD**", cuando medie alguna de las causales de devolución previstas en la cláusula tercera de este instrumento.-----

**SEPTIMA:** En todo lo que no está expresamente contemplado por el presente contrato, las conductas de las partes se regirán por las disposiciones Municipales, Ordenanzas, Decretos y Resoluciones y/o Ley Orgánica de las Municipalidades. Las partes se someten a 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 solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.-----