



MUNICIPALIDAD
DE CRESPO
Concejo
Deliberante



Capital
Nacional
de la
avicultura

ORDENANZA N° 39/2022.-

Crespo – E.Ríos, 17 de Mayo de 2022.-

VISTO:

La necesidad de adecuar las Ordenanzas vigentes referidas a terrenos sociales, y

CONSIDERANDO:

Que dada la constante demanda de terrenos por parte de los vecinos, que desean construir su vivienda propia pero no cuentan con ingresos suficientes para adquirirlos en el mercado inmobiliario local, debido a los altos costos, este municipio usualmente ha puesto en venta inmuebles afectados especialmente para tal fin.

Que en los últimos 30 años se han llevado adelante distintas modalidades en relación al tema vivienda y que han incluido entre otros: a planes de carácter nacional o provincial a los cuales adhirió el Municipio, construcciones de viviendas por parte del Municipio con recursos propios o provenientes de la Nación o la Provincia, construcción de viviendas por parte del Municipio con aporte total o parcial de materiales y/o mano de obra de los adjudicatarios y venta de lotes o terrenos para construcción de viviendas de modo particular (autoconstrucción), entre otros.

Que para lograr condiciones y oportunidades justas y equitativas, es necesario establecer requisitos que considerará una Comisión de Adjudicación y Seguimiento de lotes y viviendas sociales.

Que se proponen reformas parciales de diferentes artículos de la Ordenanza N° 34/16 y 44/18, las cuales han surgido de la experiencia de aplicación de las ordenanzas vigente y del funcionamiento del sistema.

Que las reformas propuestas se proponen en el entendimiento de mejorar el sistema y hacerlo más justo para los beneficiarios y adecuarlo a circunstancias y factores externos de la realidad actual.

Por ello,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CRESPO

SANCIONA CON FUERZA DE,

ORDENANZA

DISPOSICIONES Y CONSIDERACIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°: Declárese de interés social las acciones y programas tendientes a



paliar el déficit habitacional de los vecinos de nuestra ciudad, que emprenda el Departamento Ejecutivo Municipal. Autorícese a desarrollar planes de vivienda y loteos de carácter social.-

ARTÍCULO 2º: El Departamento Ejecutivo podrá adherirse a planes de viviendas emprendidos por el Estado Nacional y/o Provincial, a cuyos efectos se firmarán los pertinentes convenios.

ARTÍCULO 3º: La presente ordenanza, comprende los predios municipales que se afecten a la ejecución los siguientes planes:

- a) Planes de carácter nacional o provincial a los cuales adhiere el Municipio.
- b) Construcciones de viviendas por parte del Municipio con recursos propios o provenientes de la Nación o la Provincia.
- c) Construcción de viviendas por parte del Municipio con aporte total o parcial de materiales y/o mano de obra de los adjudicatarios.
- d) Adjudicación de lotes o terrenos para construcción de viviendas de modo particular (autoconstrucción).
- e) O los planes que en el futuro se implementen con el objetivo de proveer de soluciones habitacionales a nuestros vecinos.-

ARTÍCULO 4º: Créase una Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales, que estará integrada por el Presidente del Concejo Deliberante, un Concejal de cada Bloque, el Subdirector de Catastro Municipal y la Directora de Desarrollo Humano o la que lo reemplace en su futuro en representación del Departamento Ejecutivo Municipal. El Secretario del Concejo Deliberante confeccionará las actas respectivas, llevando un registro de las mismas y certificarán los actos que ella emane. La Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales fijará su día y hora de trabajo pudiendo convocar a los funcionarios del DEM que estime conveniente para la mejor resolución de los temas a tratar.

DESTINATARIOS DE LAS SOLUCIONES HABITACIONALES

ARTÍCULO 5º: Un grupo familiar podrá ser postulante de un solo lote o vivienda social. Se entiende por grupo familiar aquel núcleo estable de personas convivientes, en el cual al menos dos de sus miembros están unidos entre



sí en matrimonio o en concubinato; o por vínculos consanguíneos en línea ascendente o descendente.

ARTÍCULO 6°: Para ser considerado postulante a la adjudicación de programas, un representante del grupo familiar interesado deberá:

- a) Satisfacer la solicitud y documentación exigida. Dicha solicitud contendrá los datos fundamentales del solicitante y su grupo familiar, los que permitirán evaluar las situaciones previstas en el presente reglamento.
- b) Declarar expresamente que aceptará todas las condiciones del presente reglamento.

ARTÍCULO 7°: Los datos aportados en la solicitud serán reservados y confidenciales, revistiendo tal solicitud carácter de declaración jurada. La comprobación de falsedad de dichos datos facultará al municipio a proceder:

- a) desde el inicio de la gestión hasta la adjudicación, a excluir al grupo familiar postulante.-
- b) tratándose del falseamiento por parte de los adjudicatarios de la información que hubiere servido de base para la selección y adjudicación, aquel acarreará la inmediata caducidad de los actos administrativos suscriptos.

ARTÍCULO 8°: Todo interesado deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Constituir un grupo familiar estable y permanente.
- b) La edad de la persona que actúe en carácter de solicitante titular deberá ser mayor de 18 años.
- c) Residir en la localidad con una antigüedad mínima de 8 años, al menos uno de los cónyuges, acreditando dicha circunstancia con Documento Nacional de Identidad.
- d) Poseer Documento Nacional de Identidad Argentino, al menos uno de los cónyuges.
- e) Los ingresos económicos del grupo familiar deben estar entre 2 a 6 veces el valor establecido como Salario Mínimo Vital y Móvil por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo Vital y Móvil.
- f) No haber sido ningún integrante del grupo familiar adjudicatario de vivienda o lote social o beneficiario de préstamo para la vivienda propia, otorgado por organismos nacionales, provinciales y/o municipales durante los últimos 10 años,
- g) Los miembros del grupo familiar conviviente no deben ser propietarios o usufructuarios de inmuebles destinados a viviendas, o de inmuebles realizables cuyo



valor de plaza le permita solucionar el problema habitacional, a excepción de aquellos que se acredite sean necesarios para la profesión, arte, oficio o actividad lucrativa del interesado en los cuales no esté permitido o sea imposible la construcción de la vivienda familiar.

h) No poseer bienes patrimoniales cuya razonable realización le posibilite resolver el problema habitacional por otra vía, la Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales determinará la cuantía.

i) No poseer procesos penales pendientes, en especial los relacionados con delitos contra la propiedad, ni estar inhabilitado o inhabilitado de sus bienes, haber sido cesanteado o exonerado del estado municipal, provincial o nacional.

j) No haber sido excluido de otros planes Municipales o haber perdido una adjudicación anterior por causas imputables al peticionante que tenga como origen el incumplimiento de las obligaciones emergentes de la misma.

k) No ser deudor del Registro Alimentario.

ARTÍCULO 9º: La acreditación de ingresos deberá ser necesariamente cumplimentada mediante las certificaciones pertinentes, la residencia en la localidad se puede acreditar presentando facturas de servicios públicos o por cualquier otro medio que la comisión especial considere pertinente.

INSCRIPCIÓN A LAS CONVOCATORIAS.

ARTÍCULO 10º: La Dirección de Desarrollo Humano o la que lo reemplace en su futuro, procederá a realizar una convocatoria pública por los medios pertinentes; con debida antelación a cada sorteo de lotes o viviendas cuando se dispusiera.

Este registro será público y deberá garantizar el acceso a la información veraz a los adjudicatarios; lo que será reglamentado en cada oportunidad por el DEM.

La inscripción se realizará de manera online; a través de la página de la Municipalidad de Crespo.

FORMA DE ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 11º: La Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales podrá agrupar las familias que reúnan los requisitos básicos de admisión según pautas que se establezca en materia de ingresos económicos, composición familiar, años de residencia, etc. Buscando de esta



manera; una mayor equidad y justicia en el sorteo de los inscriptos, y en consideración del plan viviendas y/o loteo social que se trate.

ARTÍCULO 12°: La selección de los adjudicatarios y la identificación de las fracciones de terreno y/o viviendas que correspondan a cada beneficiario se efectuará por sorteo público entre los grupos postulantes inscriptos e incluidos en el listado aprobado. El acto de sorteo será convocado públicamente por la Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales con indicación de fecha, hora y lugar y notificando a los interesados con una anticipación no menor a 3 días hábiles. Para que dicho acto sea válido deberán estar presentes, al menos, uno de los funcionarios representantes del Departamento Ejecutivo Municipal en la comisión predicha, uno al menos de los concejales miembros de la comisión, el/la Asesor/a Legal Municipal, un Escribano Público y el/la Secretario/a del Concejo Deliberante que labrará acta del evento la que será suscripta por las autoridades e interesados presentes.

ARTÍCULO 13°: A los grupos familiares incluidos en las listas definitivas se les extenderá un comprobante de inclusión en el sistema donde constará el grupo y número de orden correspondiente y con el cual participarán del sorteo público respectivo. No es obligatoria su presencia efectiva en el acto del sorteo para su inclusión en el mismo.

ARTÍCULO 14°: El sorteo de los adjudicatarios procederá según cada agrupamiento que la Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales haya confeccionado, identificando las fracciones de terrenos y/o viviendas que correspondan a cada uno de los grupos familiares beneficiarios. La Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales podrá determinar la cantidad de suplentes para cada agrupamiento; los que se sortearán; siendo su orden determinado por sorteo en el mismo acto.

ARTÍCULO 15°: El acta del sorteo público que contendrá los grupos beneficiarios y suplentes de cada agrupamiento sorteado será aprobada mediante la Resolución respectiva del Departamento Ejecutivo Municipal.



SUSCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN LEGAL

ARTÍCULO 16°: Quienes resulten beneficiarios de la adjudicación de fracciones de terreno y/o viviendas; suscribirán un contrato que deberá ajustarse a los siguientes recaudos formales:

- a) El convenio de adjudicación se celebrará en instrumento privado a través de la Secretaría de Gobierno, en tantos ejemplares de un mismo tenor, de acuerdo a la cantidad de adquirentes; los que serán firmados por todos los adquirentes del inmueble.
- b) El adjudicatario o adjudicatarios constituirán en el respectivo instrumento domicilio especial para todos los efectos derivados del contrato, aceptando expresamente someterse a los Tribunales contencioso administrativos para cualquier cuestión judicial que se suscitare respecto del mismo, renunciando al fuero federal si pudiere corresponderle.
- c) Las cláusulas económicas propias de cada régimen, las de garantía que correspondiesen y las condiciones que se establecen en los artículos siguientes según se trate de adjudicación de lotes para construcción de viviendas o adjudicación de viviendas sociales.

ARTICULO 17°: La adjudicación se efectuará a los cónyuges o concubinos en condominio por partes iguales. En caso de rescisión o abandono unilateral por parte de uno de los cónyuges o concubinos, la Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales evaluará la situación del cónyuge o concubino residente y podrá considerarlo adjudicatario exclusivo si mantuviera el cuidado del menor o menores. Sin derecho a reclamo de restitución de precio al Municipio por parte del cónyuge o concubino rescindente.

OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

ARTICULO 18°: Cualquiera sea el plan dentro del cual se haga la adjudicación de la vivienda y/o terreno, el adjudicatario queda sometido a las siguientes obligaciones:

- a) En caso de adjudicaciones de terrenos, construir la vivienda y habitarla con su grupo familiar en el plazo correspondiente.
- b) En caso de adjudicación de viviendas, habitarla con su familia o grupo familiar de manera inmediata de otorgada su ocupación.



- c) Efectuar los aportes de materiales o mano de obra o ambos a la vez, según el plan aplicable al caso.
- d) Abonar las cuotas dentro de los plazos establecidos.
- e) Someterse a la Dirección Técnica que estará a cargo de la Municipalidad y cumplir los requerimientos establecidos.
- f) Dar destino al inmueble de vivienda propia, y no variarlo sin la expresa autorización Municipal.
- g) Presentarse a la Municipalidad y presentar la documentación o información que le fuera requerida.
- h) Constituir la vivienda en bien de familia.
- i) Mantener en buen estado de conservación la vivienda adjudicada.
- j) Concurrir a las reuniones que convoque la Municipalidad que sean declaradas de interés para los adjudicatarios.
- k) Cumplir con las demás obligaciones que según el plano o el carácter de interés social de los mismos se pueda imponer.
- l) Guardar las buenas costumbres, necesarias para la convivencia.

ARTÍCULO 19°: Queda prohibido a los adjudicatarios:

- a) Ceder, locar o transferir a título oneroso o gratuito en forma parcial o total, permanente, temporaria, la vivienda o terreno adjudicado hasta un plazo de 10 años después de otorgada la escritura traslativa de dominio.
- b) Variar los planos confeccionados por la Municipalidad sin autorización expresa.
- c) Abandonar la vivienda.
- d) Actuar por interpósita persona que no sea miembro del núcleo familiar o persona debidamente autorizada ante el funcionario público municipal responsable de la obra.

ADJUDICACIÓN DE LOTES.

ARTÍCULO 20°: En el caso de la adjudicación de lotes para construcción de vivienda (autoconstrucción), el terreno deberá ser ocupado inmediatamente y la obra de construcción iniciarse en forma efectiva en el plazo de noventa (90) días corridos desde la firma del convenio. El plan de construcción constará de tres (3) etapas. La primera de ellas a concretarse a los veinticuatro (24) meses, debiendo cumplir con el 35% de avance de obra, la segunda etapa a concretarse a los cuarenta y dos (42) meses debiendo cumplir con el 70% de avance de obra y el 100% de la obra debe culminar llegado los 60 meses de plazo. La habitabilidad a los efectos de la presente ordenanza consistirá en la construcción de al menos un



módulo habitacional techado, con aberturas externas colocadas e interiormente tendrá al menos una habitación dormitorio, cocina comedor y baño instalado.

ARTÍCULO 21º: La rescisión de la adjudicación de un lote, se dispondrá por incumplimientos de los criterios acordados por los convenios y lo expresado en la presente ordenanza, previo dictamen de la Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales.

En caso de producirse la rescisión de la adjudicación; los montos pagados quedarán a favor de la administración municipal en concepto de retribución por la ocupación y uso del inmueble y de la Cláusula Penal por incumplimiento de convenio, sin reclamo alguno.

ARTÍCULO 22º: Es una obligación esencial destinar el inmueble exclusivamente para la construcción de casa-habitación del grupo familiar adjudicatario, no pudiendo darle otro destino distinto del señalado ni ejercer acto alguno de disponibilidad sobre el mismo, hasta un plazo de 10 años después de otorgada la escritura traslativa de dominio.

ARTÍCULO 23º: La Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales podrá autorizar la permuta de lotes entre adjudicatarios de una misma operatoria, previo estudio de las condiciones y causales y no existiendo deuda por cuotas de ninguna de las partes. En el caso de imposibilidad de continuar con el plan de pago o continuar con la construcción de su vivienda; siempre que hubiese transcurrido un plazo de al menos dieciocho (18) meses desde la adjudicación, el beneficiario podrá proponer un sustituto que se encuentre dentro del listado de inscriptos en el último sorteo de terrenos y/o viviendas sociales, debiendo cumplir todas las condiciones establecidas originalmente para el tipo de inmueble del que se trate; lo que será certificado por informe social. El pedido deberá estar expresado formalmente por escrito ante la Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales, la cual analizará el mismo. En todos los casos se deberá incluir una cláusula que contemple la plena conformidad de las partes, deslindando al municipio de toda responsabilidad por los perjuicios futuros que emerjan del mencionado acuerdo.-

ARTÍCULO 24º: A partir de la firma del contrato respectivo, estarán a cargo del



adjudicatario todos los impuestos, tasas, contribución de mejoras y todo otro gravamen que correspondiera al inmueble, ya sean nacionales, provinciales o municipales.-

CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN.

ARTÍCULO 25°: La determinación del valor de venta de las viviendas o terrenos municipales; serán fijados por ordenanza especial al momento de la afectación de los inmuebles para tal fin.

ARTÍCULO 26°: El valor fijado para la vivienda social, podrá ser financiado de acuerdo al plan oportunamente confeccionado hasta un máximo de treinta (30) años, pudiendo en su caso, constituirse en garantía del crédito derecho real de hipoteca, sin perjuicio del carácter de dominio imperfecto que queda sometido. Este artículo no será aplicable a planes habitacionales que financie el estado provincial o nacional, los cuales podrán establecer otras pautas.

ARTÍCULO 27°: El valor de los lotes sociales podrá ser financiado de acuerdo al plan oportunamente confeccionado hasta un máximo de diez (10) años, es decir, en cuotas mensuales de hasta 120 meses, a partir de la suscripción de los instrumentos de adjudicación y conforme la característica de las operatorias.-

ARTÍCULO 28°: Los pagos se realizarán en dinero efectivo y los lugares de pago serán las cajas municipales habilitadas o ante la entidad bancaria que se haya contratado a esos efectos, o ante el ente recaudador con el que el Municipio tenga convenio, conforme a la reglamentación que se dicte. Si alguno de los beneficiarios son empleados municipales se realizará mediante descuento en forma automática por planilla de sueldos. En todos los casos el incumplimiento de pago en tiempo y forma devengará los intereses, cargos y multas que correspondan.

ARTÍCULO 29°: Los adjudicatarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a anticipar parte de su deuda o cancelarla, lo que deberá ser solicitado por escrito ante el Departamento Ejecutivo Municipal.-

ARTÍCULO 30°: El municipio no percibirá pagos parciales de las cuotas que se



pacten como valor de venta de las fracciones de terreno y/o viviendas. No procederá al cobro de las cuotas impagas mientras no se haya verificado la aplicación de los intereses moratorios correspondientes.-

ARTÍCULO 31°: Verificada la falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas y/o seis (6) alternadas, el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a intimar por medio fehaciente al beneficiario incumplidor para que, en el perentorio término de cinco (5) días de recibida la intimación, proceda a cancelar las obligaciones impagas, bajo apercibimiento de desadjudicar y de rescindir el contrato que se haya suscripto. Transcurrido ese plazo, si no se verifica el pago de las obligaciones incumplidas, el Departamento Ejecutivo Municipal dictará una resolución particular que disponga la caducidad de la adjudicación al beneficiario incumplidor y la rescisión del contrato que se haya suscripto con éste. Es de aplicación el Artículo 28° infine.

ESCRITURACIÓN DE LOS INMUEBLES

ARTÍCULO 32°: La escritura traslativa de dominio en cada caso se otorgará una vez cumplidas todas las condiciones establecidas en la presente ordenanza y en el contrato respectivo. La misma se instrumentará por la vía que dispongan los adjudicatarios pudiendo optar por la intervención del Escribano que designen corriendo todos los gastos que demande la escrituración del inmueble por su cuenta y cargo exclusivo, incluido plano de mensura y demás. Podrá hacerse una excepción en caso de que el beneficiario acredite poseer una aprobación de un crédito hipotecario con destino a construcción o ampliación de su vivienda, debiendo abonar el total del lote en cuestión y previo dictamen de la Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales. Debiéndose dictar la ordenanza respectiva autorizando la escrituración del lote en cuestión.

ARTÍCULO 33°: Los escribanos intervinientes están obligados al momento de confeccionar las escrituras, a poner en conocimiento de los interesados, la restricción al dominio impuesta al inmueble y deberán incluir en su articulado expresamente este acontecimiento y dentro del período que abarca la restricción al dominio solo podrán realizar nuevas escrituras a favor de terceros cuando medie autorización expresa del Departamento Ejecutivo Municipal.-



MUNICIPALIDAD
DE CRESPO
Concejo
Deliberante



Capital
Nacional
de la
avicultura

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 34º: Los casos no previstos en la presente ordenanza serán resueltos por la Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales, solicitando los informes que crea oportuno a las áreas pertinentes.-

ARTÍCULO 35º: Deróguense las Ordenanzas N° 34/2016, 44/2018 y toda otra normativa que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 36º: Comuníquese, publíquese, archívese, etc.