



Sunchales, 31 de mayo de 2023.-

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

Los antecedentes normativos que instituyeron a nivel local los Planes de Venta de Lotes denominados "SunchaLOTE I", "SunchaLOTE II" y "SunchaLOTE III" y;

CONSIDERANDO:

Que la Municipalidad de Sunchales viene implementando planes de venta de lotes Municipales, con el objeto de promover el desarrollo y las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los habitantes de la ciudad de Sunchales, al acceso al suelo, lo que junto a los servicios con ello conexos, tiene un valor social fundamental.-

Que en el marco de estas políticas públicas habitacionales se instituye un nuevo plan con el objeto de hacer posible la adjudicación en propiedad a favor de los beneficiarios del sistema, de un lote tipo para la construcción de la vivienda familiar.-

Por ello,

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- Declárase de Interés Municipal la puesta en marcha del plan de venta de lotes SunchaLOTE VI en el Municipio de la Ciudad de Sunchales para que residentes de nuestra ciudad puedan acceder a la compra de un terreno municipal que tenga como destino único la construcción de la vivienda única.-

ARTÍCULO 2º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, a través del Instituto Municipal de la Vivienda a llevar adelante la venta de 80 lotes de similares características, en adelante SunchaLOTE VI, de entre 200 y 240 m2 de una fracción de terreno de propiedad de la Municipalidad de Sunchales, identificada como lote 10 del Plano de Mensura N° 209.001 que se adjunta como Anexo I.-



ARTÍCULO 3º.- Establécese que la inscripción de los interesados en adquirir estos lotes, deberá efectuarse ante el Instituto Municipal de la Vivienda, quien garantizará la posibilidad de realizar las inscripciones de manera presencial o virtual, conformará a tales fines un Registro de Aspirantes, como así también llevará a cabo la administración y el seguimiento de venta de los mismos, hasta que opere la cancelación del pago total del lote, así como la escrituración de éste, a favor de los adquirentes.-

ARTÍCULO 4º.- El precio de contado de cada uno de los lotes será de pesos dos millones ochocientos mil (\$ 2.800.000.-) pudiendo abonar los interesados con un anticipo del 30 por ciento del valor del lote (\$ 840.000) y el resto en 48 cuotas de \$ 40833.-

Teniendo en cuenta el contexto económico que impera en nuestro país, así como el aspecto social de este programa, las cuotas se ajustarán trimestralmente con la tasa que actualmente el Municipio de la Ciudad de Sunchales tiene para actualización de deuda vencida dispuesta por la Ordenanza Fiscal 2140/2011 en su artículo Nro. 30.- Esta actualización será revisada en forma semestral por el Instituto Municipal de la Vivienda siempre con el fin primordial de favorecer al beneficiario de cada lote.

En los casos en que se opte por el pago en cuotas, la mora se verificará el día hábil inmediato posterior a la fecha en que debió abonarse la misma, sin que para ello sea necesario notificación o requerimiento alguno por parte de la Municipalidad. En este caso, la Municipalidad aplicará las disposiciones establecidas en la Ordenanza Tributaria vigente.-

ARTÍCULO 5º. . Este precio incluye las obras de infraestructura básica que se detallan a continuación:

- Demarcación de calles y manzanas.
- Arbolado Público.
- Agua Potable.
- Energía Eléctrica Domiciliaria y Alumbrado Público
- Obra de cloacas
- Rampas de Accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ripio.
- Cordón Cuneta.
- Señalización Vial

ARTÍCULO 6º.- Los Requisitos que deberán reunir aquellos interesados para inscribirse en el Plan de Ahorro Previo "SunchaLOTE VI" son:



- a) Constituir un grupo conviviente.
- b) Ser mayor de 18 años y tener no menos de 5 años de residencia, comprobable, en la ciudad de Sunchales, la que puede ser atribuida a uno de los integrantes del grupo conviviente.-
- c) Acreditar ingresos mensuales, declaración jurada más documentos que comprueben capacidad de pago. En ningún caso el valor de la cuota a pagar por el beneficiario podrá ser superior al treinta por ciento (30 %) de los ingresos económicos comprobados del grupo familiar conviviente, libre de embargo.
- d) Se contabilizarán todos los ingresos del grupo conviviente. La comprobación de los ingresos se efectuará a partir de la presentación de los dos últimos recibos de sueldo, para los trabajadores en relación de dependencia, y de presentación de comprobantes de pago de monotributo y/o declaración jurada de ganancia y/o declaración jurada del impuesto a los ingresos brutos para los autónomos y monotributistas.-
- e) Los aspirantes deberán acreditar una antigüedad no menor de 6 meses en su actividad laboral.-
- f) No ser titulares ni poseedores a título de dueño de inmuebles – ninguno de los integrantes del grupo conviviente-, como así tampoco adjudicatarios de viviendas municipales o planes de vivienda. Excepto aquellos titulares de una única nuda propiedad, si aún viviese el usufructuario.
- g) Obligarse a construir la vivienda para su grupo conviviente.
- h) Tener ingresos netos comprobables a la fecha de la sanción de la presente, con un tope máximo del equivalente en pesos a cuatro (6) Salarios mínimos vital y móvil. Se contabilizarán todos los ingresos del grupo conviviente. La comprobación de los ingresos se efectuará a partir de la presentación de los dos (2) últimos recibos de sueldo, para los trabajadores en relación de dependencia, y de presentación de comprobantes de pago de monotributo y/o declaración jurada de ganancia y/o declaración jurada del impuesto a los ingresos brutos para los autónomos y monotributistas.-

ARTÍCULO 6º.- Los postulantes deberán inscribirse, a través de un formulario provisto por el Instituto Municipal de la Vivienda, que tendrá carácter de declaración jurada y deberán acompañar el mismo con fotocopia certificada de toda la documentación necesaria para cumplir con los requisitos definidos en el artículo anterior.-

ARTÍCULO 7º.- Una vez efectuada la inscripción el Instituto Municipal de la Vivienda procederá a realizar un análisis de cada postulante asegurando que se cumplan todos los requisitos referidos por la siguiente norma, a los efectos de conformar un listado de inscriptos habilitados.

ARTICULO 8º.- Una vez confeccionados los listados de personas incluidas dentro de este grupo, se garantizará la difusión y disponibilidad pública de los mismos y deberán exhibirse los listados por el término de cinco (5) días hábiles; pudiendo los interesados impugnar a cualquier postulante, por escrito y fundadamente dentro del plazo de cinco (5) días hábiles posteriores al último día de exhibición. Estos reclamos serán resueltos por los integrantes del Instituto Municipal de la Vivienda en conjunto con el Concejo Municipal en



un plazo de diez (10) días hábiles y su decisión será inapelable.-

ARTÍCULO 9°.- El Instituto Municipal de la Vivienda una vez aprobado el listado definitivo de aspirantes, efectuará la adjudicación a la adjudicación por sorteo público. Para efectuar dicho procedimiento se fijará y publicará el día, hora y lugar de realización del sorteo público, cuyo resultado se exhibirá durante tres (3) días hábiles. Se sorteará ante escribano público, el cien por cien (100%) de los terrenos e igual porcentual de suplentes. La selección de los adjudicatarios y suplentes se efectuará por sorteo público entre las personas solicitantes que reúnan los requisitos básicos de admisión del presente Programa. Las adjudicaciones se harán sin especificar concretamente a qué lote corresponde, entendiéndose que se efectúa en general a una de las unidades del programa.-

ARTÍCULO 10°.- Los adjudicados pagarán la totalidad del precio determinado, de contado y con la entrega y cuotas referidas en el artículo 4° a partir de la suscripción del contrato que confeccionará el Instituto Municipal de la Vivienda y el Área Legal del Municipio, de acuerdo a lo reglamentado por parte de la presente Ordenanza y conforme la característica de la operatoria.-

ARTÍCULO 11°.- La individualización de los lotes se realizará concretada la adjudicación por sorteo ante Escribano Público. El Departamento Ejecutivo Municipal entregará la posesión del mismo al oferente adjudicatario, quien a partir de dicha fecha asumirá el pago de los impuestos, tasas, contribuciones, de orden nacional, provincial y municipal que graven el inmueble. La individualización del inmueble y consecuentemente su ubicación, medidas, linderos, etc., en ningún caso podrá ser objetada por el suscriptor. Finalizada la urbanización el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a otorgar la correspondiente Escritura. Los gastos y honorarios de la misma serán soportados íntegramente por el adjudicatario.

ARTÍCULO 12°.- Los lotes sólo podrán ser destinados a la construcción de vivienda única, del o los adquirente/s, y los adjudicatarios no podrán venderlos, transferirlos, arrendarlos o cambiarle su destino. En todos los boletos de compraventa que se celebren, como así también en las escrituras traslativas de dominio que se otorguen, deberá incluirse obligatoriamente el compromiso, bajo la modalidad de cargo, que el o los adquirentes no podrán vender, ni dar en locación o cualquier otra modalidad contractual asimilable, onerosa o gratuita, el inmueble objeto de la escritura de venta, por un término de diez (10) años contados a partir de la fecha de la respectiva escritura. Debiéndose dejar expresa constancia que la excepción a dicho cargo, es que la venta, locación o modalidad contractual asimilable, sea solamente de una parte indivisa del dominio a favor del o de la conviviente acreditado/a, concubino/a y/o del cónyuge en caso que se hayan divorciado, siempre que el mismo sea el que estaba inscripto en el Instituto Municipal de la Vivienda al momento de la adjudicación del lote, reservándose el titular parte indivisa sobre el bien



o en otro caso a favor de la Municipalidad de Sunchales o al Instituto Municipal de la Vivienda. La constitución de hipotecas u otras garantías con el objeto de afianzar contratos, créditos u otras obligaciones celebradas por el titular registral y destinado directamente a la construcción de la vivienda única familiar sobre el lote adquirido a través de la presente iniciativa municipal reglamentada, no deberá entenderse como supuestos de actos no permitidos por el presente artículo.-

ARTÍCULO 13°.- El Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Municipal, un Proyecto de Ordenanza modificando el presupuesto municipal para reflejar en partidas específicas los ingresos y egresos que la operatoria objeto de la presente genere. Asimismo el Departamento Ejecutivo elevará ad referendum del Concejo Municipal el Decreto Reglamentario de la presente, definiendo todos los aspectos operativos y aclaratorios necesarios.-

ARTICULO 14°.- Sin perjuicio de lo expuesto, queda facultado el Instituto Municipal de la Vivienda conjuntamente con el Concejo Municipal, para resolver cuestiones no especificadas o contempladas.-

ARTÍCULO 15°.- Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-