



ORDENANZA N° 2122/2017

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza presentado por el Departamento Ejecutivo Municipal, mediante la cual se crea el Programa Municipal "Terra Nostra", para la adquisición de terrenos municipales mediante la ejecución de planes bajo el sistema de ahorro previo; a los fines de construcción de viviendas de uso familiar por parte de los adherentes.

Las Ordenanzas Municipales N° 1788/13, 1792/13, 1856/14 y concordantes.

La Resolución N° 109/14 y concordantes del Departamento Ejecutivo Municipal.

Los terrenos que ingresaron al Banco Municipal de Tierras, por medio de lo establecido en las Ordenanzas 1788/13, 1845/14 y concordantes.

Y CONSIDERANDO:

Que el Derecho a la Vivienda Digna debe ser garantizado por el Estado, tanto Nacional como Provincial y Municipal.

Que la problemática de vivienda en la ciudad de Colonia Caroya tiene una incidencia importante, ante lo cual el Estado Municipal debe intervenir a fin de promover y garantizar la inclusión y la igualdad.

Que el Programa Municipal "Terra Nostra" tiene por objetivo dar respuestas a esas problemáticas habitacionales, a través de un sistema municipal de adquisición de terrenos, proyectado a corto, mediano y largo plazo.

Que este Programa es la continuidad de lo preceptuado en las Ordenanzas N° 1788/13 Planeamiento Urbano y su modificatoria N° 1845/14, N° 1792/13 Banco de Inmuebles y N° 1815/14 Fondo Especial para Vivienda.

Que la Carta Orgánica Municipal en su Artículo 18, inciso 5, establece el Derecho a la Vivienda Digna y el Artículo 49 preceptúa que el Municipio debe "diseñar políticas y programas destinados a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y enaltecer su condición humana".

Que el Artículo 74 de la Carta Orgánica Municipal establece la política habitacional del Municipio, en donde se deben promover las condiciones para una vivienda digna.

Que la Municipalidad de Colonia Caroya cuenta con lotes de terrenos aptos para la adquisición por parte de los adherentes inscriptos en el Padrón Permanente de Demanda de Vivienda.

Que para la implementación de este proyecto se requiere del dictado del acto legislativo de aprobación e implementación por parte del Concejo Deliberante.

Las atribuciones conferidas por el Artículo 109 de la Carta Orgánica Municipal, al Concejo Deliberante de la ciudad de Colonia Caroya.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad en Sesión Ordinaria N° 43 del día 13 de Diciembre de 2017.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

**TITULO UNICO
PROGRAMA MUNICIPAL TERRA NOSTRA**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1º.- Creación. Créase el Programa con fines habitacionales denominado "Terra Nostra", que funcionará en el ámbito municipal, de acuerdo a las normas establecidas en esta Ordenanza y los Decretos reglamentarios.

Artículo 2º.- Definiciones. A los efectos de la interpretación y aplicación de la presente ordenanza, se adoptan las siguientes definiciones:

- a) **TERRENOS:** La Municipalidad de Colonia Caroya, destinará al Programa Habitacional Municipal los Inmuebles - que ingresen y que ya ingresaron- por aplicación de la Ordenanza N° 1788/13 y N° 1845/14 a loteos y subdivisiones; los que pudiera incorporar por aplicación de recursos disponibles en el Fondo de Vivienda; los que reciba en carácter de donación; y/o por la compra de inmuebles con fondos propios.
- b) **INSCRIPCIÓN:** Es el acto por el que una persona manifiesta por escrito su voluntad de adherir a este programa, conociendo y aceptando lo estipulado por esta ordenanza, en su decreto reglamentario y demás reglamentaciones que se dicten.
- c) **INSCRIPTO:** Es la persona que ha cumplido íntegramente con el acto de inscripción en el Registro Permanente de Aspirantes a Viviendas.
- d) **ADHERENTE:** Es la persona inscripta cuyo legajo ha sido aprobado por la Comisión Ejecutora, encontrándose apto para participar en el Acto Público de Pre - Adjudicación.
- e) **ACTO PÚBLICO DE PRE - ADJUDICACIÓN:** Es el acto formal por el cual son seleccionados los adherentes del programa como pre - adjudicatarios titulares y suplentes, de acuerdo con el procedimiento establecido en esta reglamentación.
- f) **PRE - ADJUDICATARIO TITULAR:** Es el adherente que obtuvo uno de los números determinados para ser poseedores de los terrenos.
- g) **PRE - ADJUDICATARIO SUPLENTE:** Es el adherente que resultó sorteado a partir del número de orden subsiguiente al de los titulares y en caso de rechazo o no cumplimentare con algún punto pasará a ocupar el lugar de éste.
- h) **ACTO PÚBLICO DE ADJUDICACIÓN:** Es el acto formal por el que se asignan los lotes de terrenos a los pre - adjudicatarios titulares que resulten seleccionados por los procedimientos previstos en esta reglamentación.
- i) **ADJUDICATARIO:** Es el Pre - adjudicatario Titular a quien mediante Acto Público se le asigna un lote de terreno y que deberá cumplir con los requisitos que establezca la presente Ordenanza y sus reglamentaciones.

**CAPITULO II
AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

Artículo 3º.- Autoridad de aplicación. Establécese como Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza, a la Comisión Ejecutora del Programa Terra Nostra, la que se denominará en adelante "Comisión Ejecutora".-



Artículo 4º.- Integración. La Comisión Ejecutora estará compuesta por siete (7) miembros titulares, y se integrará de la siguiente forma:

- a) Un (1) representante de la Secretaría de Gobierno.
- b) Un (1) representante de la Secretaría de Administración y Finanzas.
- c) Un (1) representante de la Secretaría de Obras Públicas, Privadas y Vivienda.
- d) Tres (3) Concejales, que aseguren la representación a cada uno de los Bloques Políticos que componen el Concejo Deliberante.
- e) Un (1) Trabajador Social que pertenezca a la planta permanente del Municipio.

Los integrantes establecidos en los puntos “a”, “b”, “c” y “e”, serán designados por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal.

Los integrantes establecidos en el punto “d”, serán designados por el Concejo Deliberante, a propuesta de cada uno de los Bloques Políticos que lo conforman.

En el mismo acto de designación de los miembros titulares, se designará igual cantidad de miembros suplentes.

La Comisión Ejecutora tomará sus decisiones por mayoría absoluta de sus miembros, y tendrá carácter permanente, debiendo reunirse de manera periódica.

Artículo 5º.- Funciones. Son funciones de la Comisión Ejecutora:

- a) Elaborar los proyectos de reglamentaciones necesarias para el cumplimiento de la presente Ordenanza.
- b) Mantener actualizado el Registro Único de Aspirantes a Viviendas.
- c) Aprobar los legajos de cada uno de los inscriptos a participar de los sorteos.
- d) Ejecutar las funciones de la Comisión IntraMunicipal y el Equipo Interarea para el Plan de Vivienda.
- e) Recomendar la aplicación de planes de viviendas diseñados por el Gobierno Nacional y /o Provincial
- f) Designar al Escribano Público que certificará el Acto de Sorteo y elaborar normas que regulen las condiciones en que se desarrollará el mismo.
- g) Controlar las publicaciones de todas las normas inherentes al presente programa.
- h) Elaborar los proyectos de inversión de los dineros recaudados en el Fondo Municipal del Programa Terra Nostra, y controlar su correcta utilización.
- i) Requerir la colaboración de todas las áreas del gobierno municipal para el cumplimiento de sus funciones.-

Artículo 6º.- Unificación de comisiones y equipos. A partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Comisión Ejecutora ejercerá todas las atribuciones correspondientes:

- a) A la Comisión Intramunicipal del Banco Municipal de Inmuebles, creada por Ordenanza N° 1792/13.
- b) Al Equipo Interarea para el Plan de Vivienda, creado por Resolución del Departamento Ejecutivo N° 109/14.

CAPITULO III DE LOS INMUEBLES AFECTADOS

Artículo 7º.- Inmuebles afectados. Quedan incorporados al Programa Municipal Terra Nostra, los inmuebles correspondientes al Banco Municipal de Inmuebles, que a continuación se detallan:



- a) EXPEDIENTE N° 49674 – LETRA L-O – FOLIO 178. AÑO 2017. Aprobado por Ordenanza N° 2081/17.
- b) EXPEDIENTE N° 48511 – LETRA L-O – FOLIO 144. AÑO 2014. Aprobado por Ordenanza N° 1959/16.
- c) EXPEDIENTE N° 49329 (620170091) – LETRA L-O – FOLIO 168. AÑO 2016. Aprobado por Ordenanza N° 2113/17.
- d) EXPEDIENTE N° 48712 – LETRA L-O – FOLIO 150. AÑO 2015. Aprobado por Ordenanza N° 1939/15.
- e) EXPEDIENTE N° 48697 – LETRA L-O – FOLIO 149. AÑO 2015. Aprobado por Ordenanza N° 2079/17.
- f) EXPEDIENTE N° 48746 – LETRA L-O – FOLIO 151. AÑO 2015. Aprobado por Ordenanza N° 1946/15.
- g) EXPEDIENTE N° 48453. – LETRA L-O – FOLIO 142. AÑO 2014. Aprobado por Ordenanza 1903/2015.
- h) Todos los inmuebles resultantes de Loteos y Subdivisiones que apruebe el Concejo Deliberante y que deban ingresar al Banco Municipal de Inmuebles.

Artículo 8°.- Autorización. Autorícese al Departamento Ejecutivo a disponer de los inmuebles mencionados en el artículo anterior, y a la suscripción de todos los actos administrativos necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza.

CAPITULO IV DE LA INSCRIPCIÓN

Artículo 9°.- Requisitos. Podrán inscribirse en el Programa Municipal Terra Nostra las personas mayores de edad, con domicilio en la ciudad de Colonia Caroya, que reúnan los requisitos establecidos por esta Ordenanza y su reglamentación específica dictada por el Departamento Ejecutivo mediante Decreto, teniendo en cuenta las consideraciones emanadas por los dictámenes de la Comisión Ejecutora.

Se deberá tener como base el Padrón Permanente de Demanda de Vivienda, que actualmente se encuentra funcionando en la Dirección de Desarrollo Social.

Al momento de la inscripción el solicitante debe reunir los siguientes requisitos:

- a) **GRUPO FAMILIAR:** Integrar un grupo familiar, entendiéndose por tal al grupo estable de personas convivientes, en el que por los menos dos de sus miembros estén unidos por:

-VÍNCULO MATRIMONIAL.

-UNIÓN CONVIVENCIAL: En este caso se deberá acreditar la convivencia estable inmediata anterior a la inscripción de un (1) año como mínimo.

-VÍNCULO CONSANGUÍNEO: En línea ascendente, descendente o colateral, hasta el tercer grado inclusive.

- b) **CARENCIA DE VIVIENDA PROPIA:** No poseer ninguno de los integrantes del grupo familiar vivienda propia y/o inmueble registrado a su nombre. Quedan exceptuados de este requisito quienes sean titulares de una nuda propiedad; o copropietarios de una vivienda, junto con otras personas ajenas al grupo familiar que se declara.

- c) **DOMICILIO:** Tener domicilio estable, continuo e inmediato al momento de la inscripción de cuatro (4) años como mínimo en la ciudad de Colonia Caroya.



Artículo 10.- Formulario de inscripción. EL solicitante deberá presentar completo el Formulario de Inscripción proporcionado, el que será firmado en presencia del agente municipal que lo reciba, quien efectuará el recibido correspondiente.

La presentación del Formulario de Inscripción reviste el carácter de Declaración Jurada respecto de la veracidad de los datos consignados en él y de aceptación incondicionada de todos los términos y condiciones fijados por esta Ordenanza y su reglamentación.

Artículo 11.- Documentación adjunta. EL solicitante deberá adjuntar la siguiente documentación con el Formulario de Inscripción:

a) DOCUMENTO DE IDENTIDAD: Fotocopia del Documento de Identidad del solicitante y de todos los integrantes del grupo familiar; debiendo constar en todos los documentos de identidad el mismo domicilio actualizado, correspondiente al lugar de residencia del grupo familiar que se hace constar en el Formulario de Inscripción.

b) INFORME NEGATIVO: Informe negativo del Registro de Propiedad sobre existencia de propiedad dominial a nombre del solicitante y/o de algún integrante del grupo familiar.

c) OTRA DOCUMENTACION: El solicitante podrá presentar cualquier otra documentación respaldatoria y/o ampliatoria respecto del cumplimiento de los requisitos exigidos como de su situación familiar.

Artículo 12.- Período de inscripción. La Autoridad de Aplicación fijará el periodo de inscripción, estableciendo el horario y lugar de recepción de la documentación, para cada convocatoria específica.

CAPITULO V EVALUACIÓN DE LOS LEGAJOS DE LOS INSCRIPTOS

Artículo 13.- Legajos personales. Los formularios de inscripción y la documentación presentada, conformarán los legajos personales de cada uno de los solicitantes.

Artículo 14.- Admisión o rechazo. La Comisión Ejecutora procederá a la evaluación y posterior admisión o rechazo, de cada legajo personal.

Previo a su resolución definitiva, podrá disponer la presentación por parte de los solicitantes de toda la documentación complementaria que considere necesaria para la acreditación de los requisitos exigidos por esta Ordenanza y el reglamento, debiendo notificar fehacientemente a los solicitantes correspondientes, fijándoles el plazo perentorio de presentación de la documentación requerida.

Sin perjuicio de ello, la Comisión Ejecutora podrá disponer de otras medidas para mejor proveer, con la finalidad de constatar la situación del solicitante y del grupo familiar declarado, como la veracidad de los datos y documentos presentados por aquel.

Una vez evaluados los legajos, emitirá resolución publicando el listado de legajos aprobados.

Aquellos legajos que no se encuentren completos se archivarán y continuaran en el padrón permanente de demanda de vivienda.

Artículo 15.- Listado de adherentes. Concluida la evaluación de la totalidad de los legajos, la Comisión Ejecutora elaborará un listado con aquellos solicitantes que



cumplan las condiciones establecidas para ser adherentes del Programa y que se encuentran habilitados para participar del Acto Público de Pre - Adjudicación.

Los solicitantes que inscriptos no hayan sido incluidos en la lista por resolución desfavorable de la comisión podrán, recurrir por ante el Departamento Ejecutivo Municipal, este hecho aportando las pruebas que hagan a su derecho, en un plazo no mayor de dos (2) días hábiles desde la fecha de publicación.

CAPITULO VI DEL ACTO PÚBLICO DE PRE-ADJUDICACIÓN

Artículo 16.- Fecha. El Acto Público de Pre – Adjudicación se llevará a cabo en la fecha, lugar y hora que fije la Autoridad de Aplicación, con una anticipación mínima de quince (15) días corridos con relación a aquella fecha, una vez que la selección de los adherentes haya quedado resuelta definitivamente.

Artículo 17.- Difusión. La Autoridad de Aplicación deberá dar amplia difusión de la fecha, lugar y horario en los que se llevará a cabo el Acto Público y del listado de adherentes habilitados para participar del mismo.

Artículo 18.- Acto público. En el Acto Público serán seleccionados por sorteo, adjudicatarios titulares y pre-adjudicatarios suplentes, tantos como lotes existan.

Artículo 19.- Suplentes. El pre-adjudicatario suplente podrá postularse para otro proyecto de viviendas o de sorteo de terrenos que el municipio lleve adelante sin ninguna prioridad.

CAPÍTULO VII ADJUDICACIÓN DE LOS LOTES DE TERRENOS.

Artículo 20.- Acto Público. Las adjudicaciones de los lotes de terrenos se realizaran por Acto Público convocado por la Autoridad de Aplicación, conforme con el procedimiento previsto en esta Ordenanza y sus reglamentaciones.

Las adjudicaciones serán dispuestas por la Autoridad de Aplicación por lotes de terrenos por el método de sorteo directo, con el control y certificación del acto de un Escribano Público.

Artículo 21.- No aceptación. En el mismo acto de adjudicación, y hasta cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de realización del mismo, quienes hayan resultado adjudicatarios podrán expresar su “No Aceptación”, con lo cual quedarán como adherentes para futuras adjudicaciones.

Artículo 22.- Anticipo. Los adjudicatarios deberán abonar en concepto de “Anticipo”, el veinte por ciento (20%) del valor determinado del terreno, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al sorteo ante la Secretaria de Administración y Finanzas de este Municipio.

Artículo 23.- Incumplimiento. En caso de que un adjudicatario no abonare en término, se producirá de pleno derecho la caducidad de la Adjudicación, continuando el adherente en calidad de pre – adjudicatario suplente primero y así sucesivamente.

CAPITULO VIII DE LA ENTREGA DE LOS LOTES DE TERRENOS.

Artículo 24.- Entrega y toma de posesión. Cumplidos los requisitos, se suscribirá el Contrato de Tenencia Precaria entre el Departamento Ejecutivo y cada uno de los Adjudicatarios y se procederá al acto de entrega y toma de posesión de los terrenos.



Artículo 25.- Destino exclusivo. Los terrenos serán destinados solo para la construcción de viviendas familiares, debiendo cumplimentarse con todas y cada una las normas de edificación vigentes en el Municipio.

Artículo 26.- Obligaciones del adjudicatario. Estará a cargo exclusivo de los adjudicatarios el pago de todos los tributos y tasas que recaigan sobre la propiedad como de las expensas comunes, a partir de la fecha del acto de entrega del inmueble.

Artículo 27.- Prohibiciones. Queda absolutamente prohibido a los adjudicatarios ceder a título gratuito u oneroso, alquilar o dar en comodato el terreno.

En el caso de cancelación total del precio del inmueble, la prohibición impuesta en el párrafo anterior será por el plazo de cinco (5) años como mínimo, posterior a la fecha de la cancelación.

Artículo 28.- Escritura y transferencia. La escrituración y transferencia de dominio será a cargo del adjudicatario y se realizará una vez que se haya cancelado el 100 % (ciento por ciento) del precio de cada inmueble.

CAPITULO IX DEL PRECIO Y PAGO DE LOS LOTES DE TERRENO.

Artículo 29.- Precio total. Fíjase el precio de cada inmueble en el equivalente a cinco (5) bolsas de cemento por cada metro cuadrado.

Artículo 30.- Forma de pago. Establécese como forma de pago de los lotes de terreno, la siguiente:

a) **ENTREGA INICIAL:** Los pre - adjudicatarios titulares deberán abonar, en concepto de entrega inicial, la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor determinado del terreno por Decreto, previo dictamen de la Comisión Ejecutora, utilizándose como valor la unidad económica de la bolsa de cemento.

b) **FINANCIACIÓN:** A partir del momento de firma del acta de entrega del inmueble y hasta la finalización del plan, el Adjudicatario abonara el monto equivalente a tantas bolsas de cemento como se determine por Decreto reglamentario. La financiación se podrá realizar en hasta 100 (cien) cuotas mensuales y consecutivas.

Las cuotas mensuales deberán ser abonadas entre los días 1 a 10 de cada mes, o el inmediato hábil posterior.

Artículo 31.- Pagos anticipados. Los pre - adjudicatarios y los adjudicatarios podrán efectuar pagos de cuotas por adelantado, hasta el cincuenta por ciento (50%) de la cantidad de cuotas.

El pago por adelantado se efectuará al momento de abonarse la correspondiente cuota mensual, al valor de las bolsas de cemento en esa oportunidad.

Artículo 32.- Falta de pago de las cuotas. EL incumplimiento del pago de de tres (3) cuotas mensuales consecutivas y/o de cinco (5) alternadas, facultará al Departamento Ejecutivo a rescindir la adhesión al Programa, dándose de baja al pre-adjudicatario o adjudicatario incumplidor.

Artículo 33.- Rescisión. EN caso de rescisión de la adhesión al programa, se le reintegrará al adherente el importe actualizado equivalente al ochenta por ciento



(80%) del monto entregado. El importe resultante se reintegrará en un plazo de hasta dos (2) años a partir de la fecha de caducidad del plan, según lo establezca la Autoridad de Aplicación.

Artículo 34.- Transferencia. En caso de que un pre - adjudicatario titular y/o adjudicatario manifieste su voluntad de renunciar como adherente, se procederá a la transferencia de su adhesión, ajustándose la misma a la reglamentación específica que establecerá el Departamento Ejecutivo, en la que también se determinará el reintegro de los aportes hechos por el adherente renunciante, cuyo plazo no podrá exceder de los cinco (5) años, a partir del perfeccionamiento de la renuncia.

Artículo 35.- Incumplimientos. EL incumplimiento por parte de los adherentes, pre - adjudicatarios y/o adjudicatarios de cualesquiera de las obligaciones establecidas por la presente y su reglamentación, como las que surjan de los instrumentos contractuales que suscriban con la Municipalidad de Colonia Caroya, facultará al Departamento Ejecutivo a declarar la rescisión culpable de la adhesión, pre - adjudicación y/o adjudicación, disponiendo la baja del adherente, pre - adjudicatario y/o adjudicatario.

Para el supuesto de tratarse de un adjudicatario que se encuentre ocupando el inmueble, deberá proceder a desalojar y ponerla a disposición de la Municipalidad de Colonia Caroya, dejándola libre de cosas y de personas que de él dependan, en un plazo no superior de treinta (30) días corridos, bajo apercibimiento de proceder a su desalojo y lanzamiento por la vía prevista en el Artículo 121 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Córdoba N° 6658 y sus modificatorias.

CAPITULO X DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 36.- Reglamentación. Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar todas las cuestiones necesarias para el funcionamiento del Programa Municipal Terra Nostra, debiendo regular las situaciones no previstas en la presente en base a las disposiciones, espíritu y principios contenidos en la Carta Orgánica Municipal y en la presente.

Artículo 37.- Nuevas modalidades. Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a ampliar las características del Programa Terra Nostra; pudiendo incorporar en el mismo modalidades establecidas en Planes de Viviendas o de Hábitat Social a través de programas del Gobierno Nacional y/o Provincial.

Artículo 38.- Valor de la Bolsa de Cemento. Autorícese al Departamento Ejecutivo a fijar por Decreto el monto de la bolsa de cemento, cada seis (6) meses, para lo cual deberá tener en cuenta el valor según el índice de construcción.

Artículo 39.- Fondo Especial. Los fondos provenientes de la venta de los terrenos afectados a este Programa, ingresaran a una Cuenta Corriente Especial denominada Fondo Programa Terra Nostra, y se utilizarán exclusivamente para la adquisición de nuevos inmuebles destinados al Banco Municipal de Inmuebles, previa autorización especial otorgada por el Concejo Deliberante.

Artículo 40.- Implementación por etapas. Facúltese al Departamento Ejecutivo, a implementar el presente Programa en diversas etapas, con modalidades diferentes y según surja de las reglamentaciones recomendadas por la Comisión Ejecutora.



Artículo 41.- Derogación de normas anteriores. Derogase toda otra disposición legal que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 42.- De Forma. Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 13 DE DICIEMBRE DE 2017.

**Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante**

**Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante**