

CORRESPONDE.
EXPTE N°: 0059/25

VISTO:

Que existen en el Partido de Coronel Dorrego personas o grupos familiares que no tienen terreno para construir su vivienda y que cuentan con limitadas posibilidades económicas de adquirirlo; y

CONSIDERANDO:

Que la vivienda es una necesidad humana básica, como el alimento, el abrigo o el descanso, y que representa el lugar de asentamiento, no sólo para personas individuales, sino de los núcleos familiares, que son las estructuras básicas del cuerpo social.

Que es intención de éste Municipio, tomar decisiones tendientes a ayudar a las familias del Distrito de Coronel Dorrego a cumplir el sueño de la casa propia.

Que diversos instrumentos internacionales reconocen el derecho de la vivienda, como el Artículo 25° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Que este derecho está consagrado en la Constitución de la Nación Argentina, entre los derechos sociales incorporados en la reforma de 1957, por el Artículo 14 bis.

Que una vivienda digna debe contar con las mínimas condiciones sanitarias para preservar la salud de sus moradores.

Que como condición de progreso se debe conjugar el derecho a la vivienda con el derecho a la propiedad.

Que existen en el Partido de Coronel Dorrego terrenos de propiedad del municipio, que cumplen con las condiciones necesario para la construcción de viviendas.

Que la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en su Art. 36° inc. 7, y la Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat, promueven el acceso equitativo al suelo y a la vivienda única, otorgando a los municipios herramientas para desarrollar políticas públicas que garanticen este derecho.

Que según el Artículo 54° de la Ley Orgánica Municipal, corresponde al Honorable Concejo Deliberante autorizar la cesión o venta de bienes municipales.

POR TODO ELLO, el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**, en uso de facultades que le son propias, dicta la siguiente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Créase en el ámbito Municipal el “**Programa tu lugar – Acceso al Terreno para la primera Vivienda**”, a través del cual se autoriza al Municipio a vender, con destino a la construcción de vivienda única, los terrenos pertenecientes al Municipio.

ARTICULO 2º) **Condiciones de inscripción:** Podrán acceder a un lote de tierra municipal del Programa Tu lugar – Acceso al Terreno para la Primera

CORRESPONDE.
EXPTE N°: 0059/25

Vivienda”, con la única finalidad de la construcción de la vivienda unifamiliar, todo aquel ciudadano que reúna las siguientes condiciones:

- a. El solicitante deberá ser mayor de dieciocho años.
- b. No haber sido ninguno de los miembros del grupo familiar, adjudicatarios de viviendas financiadas por el estado; se exceptuará de esta disposición a los convivientes que acrediten en forma fehaciente haber constituido un nuevo grupo familiar.
- c. No ser propietario ninguno de los miembros del grupo familiar, de bienes inmuebles destinados a viviendas.
- d. Fijar domicilio en el Partido de Coronel Dorrego durante los últimos cinco años.
- e. La suma de los ingresos del grupo familiar en forma mensual netos deberá superar el valor que corresponda a cuatro salarios mínimos vitales y móviles al momento de la inscripción.

ARTICULO 3º) Prioridades: Tendrán prioridad quienes:

1. Acrediten capacidad de construcción suficiente para efectuar la obra en un 50% (cincuenta por ciento).
2. Los que certifiquen la compra de una vivienda de construcción en seco
3. Quienes presenten recibos de sueldos de los últimos doce (12) meses, o declaración jurada de ingresos suficientes para afrontar la obra.

ARTICULO 4º) Plazos: La construcción se dividirá en las siguientes etapas:

- a. Primera etapa: En 45 (cuarenta y cinco) días a partir de su adjudicación, deberá acceder a la conexión de los servicios de energía eléctrica y agua corriente.
- b. Segunda etapa: En 180 (ciento ochenta) días la construcción deberá alcanzar un avance del 30% (treinta por ciento). (Considérase el 30% de la construcción el equivalente al encadenado de las puertas)
- c. Tercera etapa: En 24 (veinticuatro) meses deberá estar finalizada la obra, en condiciones de habitabilidad.

Durante las etapas descriptas el adjudicatario deberá hacerse responsable del mantenimiento de la obra.

La Dirección de Obras Públicas, tendrá a cargo la inspección de las obras, certificando el cumplimiento de las condiciones establecidas ut supra, pudiendo la misma en caso de considerarlo necesario, otorgar una única extensión del plazo estipulado, que no podrá exceder los 12 (doce meses) contados a partir del cumplimiento de los plazos fijados.

Las viviendas respetarán una construcción mínima de una cocina, baño y ambiente, constituyendo una unidad funcional de 36 m2.

ARTICULO 5º) Documentación:

1. Completar el formulario que establece el Programa Tu lugar – Acceso al terreno para la primera vivienda, cuyos datos a continuación se detallan, el que deberá ser suscripto por el interesado personalmente, valiendo el mismo como declaración jurada.
2. Copia del Documento Nacional de Identidad del solicitante y grupo familiar.
3. Constancia de CUIT o CUIL.
4. En caso de constituir un grupo familiar, presentar documentación que acredite fehacientemente matrimonio o unión convivencial, y en el caso de encontrarse divorciado, sentencia de divorcio.
5. Copias de partidas de nacimiento de los hijos y/o incapaces a cargo, o en su caso, testimonio judicial de tutela, curatela o guarda.
6. Acreditar capacidad económica mediante la presentación de constancia de haberes y/o declaración jurada.

ARTICULO 6º) Inscripción: Todo aquel que reúna los requisitos descriptos deberá
===== inscribirse en la Dirección de Obras Públicas, presentando la

CORRESPONDE.
EXPTE N°: 0059/25

documentación correspondiente. El plazo de inscripción lo determinará el Departamento Ejecutivo.

El listado de inscriptos será publicado bajo los mecanismos que se estimen corresponder, quedando a disposición para recibir observaciones y/u objeciones al mismo, las que deberán efectuarse en un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles a partir de la publicación.

ARTICULO 7º) Adjudicación: A los efectos de la adjudicación, se convocará a los ===== inscriptos y se procederá a la realización de un sorteo a cargo de Escribano Público.

Cumplido el sorteo de adjudicación, en acto público convocado por el Departamento Ejecutivo, se realizará la entrega de los certificados de adjudicación.

Para el sorteo de adjudicación de los lotes se procederá del siguiente modo:

1. Se le entregará a cada pre adjudicatario a un lote un número de orden.
2. Se colocará al comienzo del proceso en lugar visible un bolillero introduciendo las bolillas que correspondan a cada preadjudicatario.
3. Se dará a conocer el lote que será sorteado (brindando sus datos catastrales) y el valor del mismo. Las parcelas se sortearán teniendo en cuenta su identificación catastral, de menor a mayor.
4. Se extraerá un número del bolillero, el poseedor del número será el beneficiario del lote sorteado y dicha bolilla quedará fuera del bolillero.
5. Se repetirán los puntos 3 y 4 hasta terminar el total de los lotes o los aspirantes.

ARTICULO 8º) Impugnaciones: El listado final con la nómina de adjudicatarios será ===== remitido con datos completos al Registro de la Propiedad de Inmueble de la Provincia de Buenos Aires para la averiguación de los antecedentes dominiales de los incriptos.-

ARTICULO 9º) Tasaciones de los lotes: El valor de cada uno de los lotes afectados, será ===== determinado por la Comisión de Tasación de Bienes Inmuebles Privados, perteneciente a la Municipalidad de Coronel Dorrego.-

El valor establecido se dividirá en hasta 36 cuotas en pesos, mensuales y consecutivas, actualizadas semestralmente por el Coeficiente Casa Propia, informado por el Gobierno nacional; las que podrán ser ampliadas a criterio del Departamento Ejecutivo y ante casos especiales.

Una vez recibido el informe del Registro de la Propiedad de Inmuebles de la Provincia de Buenos, que acredite la legalidad de la adjudicación, el Departamento Ejecutivo liquidará dentro de los sesenta días corridos, las cuotas a abonar por el beneficiario.

El beneficiario tomará posesión del terreno desde el momento de su adjudicación definitiva.

ARTICULO 10º) De la falta de pago de las cuotas: Ante el no pago en término de las ===== cuotas convenidas, el Departamento Ejecutivo aplicará el interés previsto por mora en la Ordenanza Fiscal vigente.

Asimismo, el beneficiario que deje de abonar 3 (tres) cuotas consecutivas y/o alternadas, previa intimación fehaciente de las áreas municipales intervinientes, perderá el total de lo abonado hasta la fecha, quedando la suma percibida como indemnización a la Municipalidad de Coronel Dorrego, por la utilización del bien desde la toma de posesión hasta la fecha de producida la mora. El adjudicatario desafectado por incumplimiento no tendrá derecho a reclamo alguno por lo invertido en el lote hasta su des adjudicación.-

ARTICULO 11º) Desadjudicación: Vencidos los plazos estipulados en el Artículo 4º, se ===== producirá la mora automática de parte del adjudicatario, y sin necesidad de intimación o interpelación por parte del Municipio, se procederá a iniciar el proceso de des adjudicación, llamando a una nueva adjudicación, teniendo preferencias los inscriptos que no hubieran sido favorecidos en el sorteo inicial y que sigan cumpliendo los requisitos mencionados en los artículos precedentes.

CORRESPONDE.
EXPTTE N°: 0059/25

El valor del lote será determinado nuevamente por la Comisión de Tasaciones de Bienes Inmuebles Privados perteneciente a la Municipalidad del Partido de Coronel Dorrego.

ARTICULO 12°) Boleto de Compraventa: Cumplido el plazo de dos años estipulado en ===== el Artículo 4°, se efectuará la firma de los boletos de compraventa.

ARTICULO 13°) Escrituración de Interés Social: La transferencia de dominio a los ===== adjudicatarios se gestionará por ante la Escribanía General de Gobierno, declarándose de Interés Social la escrituración de la misma o ante escribanía particular. Ello sucederá con posterioridad a la cancelación total de la deuda del terreno asignado.-

ARTICULO 14°) Intransferibilidad del lote. Excepciones: Dada la finalidad social de ===== los lotes que regula la presente Ordenanza, la adjudicación de los terrenos y los derechos que de ella emanan son intransferibles. En todos los boletos de compraventa que se celebren, como así también las escrituras traslativas de dominio que se otorguen, deberá incluirse obligatoriamente la siguiente cláusula penal: “Este boleto (escritura) es intransferible y el o los adquirentes no podrán ceder ninguno de los derechos que el mismo acuerda”. El o los compradores no podrán vender ni dar locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita el inmueble objeto de este acto, por un término de 10 (diez) años contados a partir de la fecha de la suscripción del boleto de compra venta. La violación de esta cláusula dará derecho a la Municipalidad a exigir del comprador originario la diferencia resultante entre el valor del terreno y el importe del precio pactado.

ARTÍCULO 15°) Comuníquese al Departamento Ejecutivo, demás que corresponda, ===== dése al Registro Oficial y oportunamente, archívese.-

SALA DE SESIONES, 28 de Mayo de 2027.-

Ana María Balda
SECRETARIA LEGISLATIVA
H. CONCEJO DELIBERANTE



Casiano Esteban Gutiérrez
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE