

ORDENANZA N° 472 / 2024
Programa Comunal “NUESTRO LOTE PROPIO”

VISTO:

La demanda de soluciones habitacionales recepcionadas por esta comuna, así como las dificultades que presentan los ciudadanos para acceder a un terreno y a financiamiento para la construcción de viviendas en condiciones favorables, y

CONSIDERANDO

Que la necesidad manifiesta de vecinos de esta localidad de acceso a la tierra y al financiamiento para construcción de viviendas, acordes a la capacidad económica de los mismos, nos pone en la obligación como gobierno local de desarrollar herramientas que nos permitan intervenir para paliar esas desigualdades.

Que en este sentido esta Comisión Comunal ha resuelto implementar el Programa Comunal “NUESTRO LOTE PROPIO” para la construcción de vivienda única familiar, para facilitar la accesibilidad al suelo y posibilitar el desarrollo de soluciones habitacionales, como base fundamental para la consolidación de las familias.

Que esta Comuna cuenta con terrenos sin afectación que pueden ser destinados al Programa Comunal “NUESTRO LOTE PROPIO” para la construcción de vivienda única familiar.

Que de esta manera se estará contribuyendo al bienestar colectivo y a formar un orden social más justo, logrando de esta manera que el derecho a una vivienda digna se haga plenamente efectivo.

Que no habiéndose ejecutado el llamado a licitación pública dispuesto por la ordenanza N° 439/2023, se hace necesario disponer la venta de los inmuebles descriptos en la citada ordenanza, mediante venta por sorteo.

Que el tema ha sido tratado y aprobado por unanimidad en reunión de Comisión Comunal de fecha 14/05/2024, Acta N° 6; razón por la cual debe dictarse el acto administrativo que de formalidad legal a la decisión adoptada.

Por todo ello, la Comisión Comunal de Vila sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Estése a lo dispuesto en los Arts 1º y 2º de la ordenanza N° 439/2023 de fecha 04 de agosto de 2023.-

ARTICULO 2º: Creación del Programa. Créase el Programa Comunal “NUESTRO LOTE PROPIO” para la construcción de vivienda única familiar.

El programa tiene como objetivos principales:

- 1) Facilitar el acceso a un primer inmueble destinado a la construcción de viviendas a grupos familiares o personas que cuentan con ingresos para afrontar el pago de las cuotas a través de planes de facilidades de pago.
- 2) Fortalecer el núcleo familiar, incentivando el arraigo.
- 3) Incentivar la generación de empleo y la actividad comercial, promoviendo el desarrollo local.

ARTICULO 3º: Condiciones Generales. El Programa Comunal “NUESTRO LOTE PROPIO” se regirá por las condiciones generales de la presente ordenanza, sus modificatorias y complementarias.

Asimismo, para lograr los objetivos, la Comuna deberá orientar a los adjudicatarios a que construyan sus viviendas con las comodidades indispensables para su asentamiento y el de su familia. A dichos fines se deja expresamente aclarado que sólo se podrá construir una vivienda por cada terreno asignado.

ARTICULO 4º: Adjudicatario-Beneficiario. Cada grupo familiar podrá ser adjudicatario o beneficiario de un solo terreno, que será asignado a un solo grupo familiar, entendiéndose por tal el núcleo estable de personas convivientes, en el cual dos de sus miembros están unidos entre sí en matrimonio, en unión convivencial o en pareja; o por vínculos consanguíneos en línea ascendente o descendente; o colateral en segundo grado.

ARTICULO 5º: Requisitos de Inscripción. Todos los interesados en un terreno para construcción de vivienda única familiar del Programa Comunal “NUESTRO LOTE PROPIO” deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

- a) Ser mayor de 18 años de edad.

- b) Acreditar con el Documento Nacional de Identidad un mínimo de 4 (cuatro) años de residencia en la localidad.
- c) No poseer bienes inmuebles ninguno de los integrantes del grupo familiar o convivencial, debiendo presentar declaración jurada manifestando dicha circunstancia.
- d) Formar parte de un grupo familiar encuadrado en las prescripciones del Art. 4º, con necesidad habitacional. De ser necesario, la Comuna de Vila concretará un informe socio-económico.
- e) No poseer el grupo familiar bienes patrimoniales cuya razonable realización le posibilite resolver el problema habitacional por otra vía.
- f) Acreditar ingresos mensuales mínimos equivalente a 2 (dos) Salario Mínimo Vital y Móvil (\$468.630,24.- al mes de mayo de 2024) y un máximo de 6 (seis) Salarios Mínimo Vital y Móvil (\$ 1.405.890,72.- al mes de mayo de 2024), por grupo familiar, mediante declaración jurada y documentos que comprueben capacidad de pago, que le permitan abonar una cuota mensual.
- g) Obligarse a construir la vivienda para su grupo familiar.
- h) No tener causas pendientes con la justicia penal por hechos dolosos, ni antecedentes que contraríen normas de moralidad y buenas costumbres.
- i) No haber sido beneficiado por algún programa comunal, provincial o nacional que contemplase otorgamiento de lote o vivienda, debiendo presentar declaración jurada al respecto.
- j) No ser miembro de la Comisión Comunal ni personal de gabinete comunal. Asimismo, tampoco podrán serlo familiares de los mismos en línea de parentesco directa o consanguíneo en primer grado.
- k) No ser deudor alimentario, ni tener proceso de quiebra o estar inhibido.

ARTICULO 6º: Registro de Inscripción. Llámese a inscripción de interesados en terrenos para construcción de viviendas del Programa Comunal “NUESTRO LOTE PROPIO”, en el registro comunal habilitado a tales efectos según ANEXO I, en la Administración Comunal, ubicada en Centro Cívico de la localidad de Vila, de lunes a viernes de 7,30 a 12.30 horas, hasta el día 10/07/2024.

ARTICULO 7°: Venta. El Programa Comunal “NUESTRO LOTE PROPIO” adopta la modalidad de venta por sorteo de los terrenos comunales: Partida Inmobiliaria N° 08-21-00-064132/0001 y 08-21-00-064132/0002, inscriptos en el Registro General de la Propiedad Inmueble en la matrícula 2037081, Lote 1 y 2, Parcela 00025 y 00026, Manzana 0048, Planos de Mensura y Subdivisión N° 0224357, confeccionado por la Agrimensora Luisina Martino y aprobado por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, en fecha 02/10/2019; Partida Inmobiliaria 08-21-00-064237/0004, inscripto en el Registro General de la Propiedad Inmueble con Matrícula 2037081, Lote 61, Parcela 00016, Manzana 0029, Plano de Mensura y Subdivisión N° 0184123, confeccionado por el Agrimensor Héctor H. Rodríguez y aprobado por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe en fecha 07/01/2016 y Partida Inmobiliaria N° 08-21-00-064127/0000, inscriptos en el Registro General de la Propiedad Inmueble en el Tomo 513 P, Folio 01747, Dominio N° 08155, Lote N° 1, 2 y 3, Plano de Mensura y Subdivisión N° 248276, confeccionado por la Agrimensora Luisina Martino y aprobado por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, en fecha 23/02/2022, de acuerdo a Planos de Mensura y Subdivisión que forman parte del ANEXO II de la presente Ordenanza, los cuales se detallan a continuación:

Lote N°	Partida Inmobiliaria	Dimensiones	Ubicación	Precio base / Contado
1	08-21-00-064132/0001	Terreno baldío de 12,50 Mts de frente y 50 Mts. de fondo, con cordón cuneta, ripio y alumbrado público.	Calle 9 de Julio	\$22.800.000
2	08-21-00-064132/0002	Terreno baldío de 12,50 Mts. de frente y 50 Mts. de fondo, con cordón cuneta, ripio y alumbrado público.	Calle 9 de Julio	\$22.800.000
61	08-21-00-064237/0004	Terreno Baldío de 15 Mts. de frente y 50 Mts. de	Bv. Córdoba	\$22.800.000

		fondo con cordón cuneta, ripio y alumbrado público.		
1	08-21-00-064127/0000	Terreno baldío de 12,50 Mts de frente y 30 Mts de fondo. Sup. Total 374,97 m ²	Calle 25 de mayo	\$18.000.000
2	08-21-00-064127/0000	Terreno baldío de 10 Mts. de frente y 50 Mts de fondo. Sup. Total 499.96 m ²	Calle 25 de mayo	\$18.000.000
3	08-21-00-064127/0000	Terreno baldío de 10 Mts de frente y 50 Mts de fondo. Sup. Total 499.96 m ²	Calle 25 de mayo	\$18.000.000

Opción pago financiado con entrega.

Lote N°	Precio base / Contado	Entrega del 25%	A) Resto en 60 cuotas de	B) Resto en 80 cuotas de
1 - 2 - 61	\$22.800.000	\$ 5.700.000	\$ 285.000	\$ 213.750
1 - 2 - 3	\$18.000.000	\$ 4.500.000	\$ 225.000	\$ 168.750

Opción pago financiado sin entrega.

Lote N°	Precio base / Contado	A) en 60 cuotas de	B) en 80 cuotas de
1 - 2 - 61	\$22.800.000	\$ 380.000	\$ 285.000
1 - 2 - 3	\$18.000.000	\$ 300.000	\$ 225.000

Forma de Pago.

- a) Los ciudadano/as que opten por la modalidad de pago al contado (valor base) del valor del lote, deberán abonarlo en un plazo de 30 (treinta) días a contar desde la pre-adjudicación.

- b) Los ciudadano/as que opten por la modalidad de pago financiado en cuotas con entrega, deberán realizar el pago de la entrega en un plazo de 30 (treinta) días a contar desde la adjudicación y el monto restante se abonará en hasta ochenta (80) cuotas mensuales y consecutivas; las cuales se calculan mediante sistema de amortización francés con una tasa de interés anual del 20 %. **Dicha tasa de interés será recalculada anualmente por la Comuna de Vila para toda la operatoria de financiamiento, considerando la inflación proyectada para cada año en el presupuesto del ejercicio, lo cual puede generar una variación en el monto de las cuotas.**
- c) Los ciudadano/as que opten por la modalidad de pago financiado en cuotas sin entrega; las cuales se calculan mediante sistema de amortización francés con una tasa de interés anual del 20 % (veinte por ciento), se abonará en hasta 80 (ochenta) cuotas mensuales y consecutivas. **Dicha tasa de interés será recalculada anualmente por la Comuna de Vila para toda la operatoria de financiamiento, considerando la inflación proyectada para cada año en el presupuesto del ejercicio.** La 1° cuota deberá ser abonada en un plazo de 30 (treinta) días a contar desde la adjudicación.

Dichos pagos deberán efectuarse en la Comuna de Vila, en pesos, en cheque a nombre de la Comuna de Vila, o mediante depósito bancario en la Cuenta Corriente N° 5205213/07 del Nuevo Banco de Santa Fe S. A., Sucursal Rafaela, CBU 3300520915200005213076 o Cuenta Corriente N° 5471014145 del Banco de la Nación Argentina, Suc. Vila, CBU 01105476201054710141452.-

Los adjudicatarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a adelantar cuotas, anticipar parte de su deuda o cancelar.

Situaciones específicas.

En el caso de que quedaran lotes disponibles, podrán ser asignados a las personas solteras inscriptas que cumplan con los demás requisitos y según el orden de prioridades establecido.

ARTICULO 8°: Omisión o falsedad de información – Exclusión. La Comuna podrá disponer las medidas pertinentes para verificar los datos consignados en las Declaraciones Juradas y podrá excluir del Registro de Aspirantes a las personas que hubiesen omitido o falseado la información consignada en éstas, mediante resolución fundada en la que se

determine el o los datos omitidos o falseados y la prueba de que se vale para comprobar esa infracción.

La comprobación de falsedad de los datos aportados en la solicitud de inscripción facultará a la Comuna a proceder a:

- a) desde el inicio de la gestión hasta la adjudicación del lote, excluir al interesado y su grupo familiar.
- 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 derechos y la consecuente pérdida de los beneficios otorgados en el marco del presente Programa.

De comprobarse el falseamiento, o cualquier otra maniobra fraudulenta durante toda la ejecución del presente Programa, facultará que el postulante automáticamente quedará excluido del padrón y de futuros programas de terrenos y/o vivienda que se implementen en la Comuna de Vila.

ARTICULO 9°: Publicidad. Los padrones de inscriptos serán exhibidos públicamente a fin de transparentar el proceso y exponer la veracidad de los datos aportados por los interesados.

Los listados serán exhibidos por 5 (cinco) días en los medios de comunicación local y redes sociales de la comuna y en sede comunal, del 15 al 19 de julio de 2024, pudiendo los interesados impugnar los mismos, por escrito y fundadamente, hasta las 12:30 hs. del día 26/07/2024.

Dichas impugnaciones serán analizadas y resueltas por la Comuna en el plazo de 5 (cinco) días (hasta el 2 de agosto de 2024), siendo su decisión inapelable.

ARTICULO 10°: Sorteo de preadjudicatarios y ubicación. En fecha 05/08/2024 la Comuna publicará el listado definitivo de personas inscriptas y habilitadas a participar del sorteo público, el cual será llevado a cabo en fecha 12/08/2024, en horario a convenir, el que será difundido oportunamente, en la Administración Comunal, ubicada en Centro Cívico de la localidad de Vila.

Se sorteará por terreno 1 beneficiario titular y 3 suplentes. Estos últimos mantendrán su condición de tales hasta que se produzca la desadjudicación a un titular.

Se asigna a cada lote el número identificador del plano de mensura, el cual deberá estar expuesto en el lugar donde se realice el sorteo público. Asimismo, se asignará a cada solicitante un número, de acuerdo con su ubicación alfabética en el padrón.

Posteriormente se realizará el sorteo mediante la utilización de un bolillero, del que se irán extrayendo los números hasta completar el cupo de lotes disponibles, del siguiente modo: al primer adjudicatario titular le corresponderá el lote número uno, al siguiente adjudicatario el lote número dos, y así sucesivamente hasta agotar el total de lotes disponibles.

El sorteo se realizará con la participación de un escribano público, quien labrará la respectiva Acta con el proceso del sorteo.

ARTICULO 11°: Documentación. Los preadjudicatarios titulares deberán presentar la documentación respaldatoria de la declaración jurada realizada en la inscripción, hasta las 12:30 hs. del día 23/08/2024, la cual será evaluada por la Comuna.

Los preadjudicatarios titulares que no puedan exhibir ingresos formales, deberán además presentar una garantía propietaria o responsable con recibo de sueldo, que se convertirá en codeudor liso y llano de las obligaciones contraídas por el adjudicatario. También podrá contemplarse una garantía prendaria a cargo del beneficiario.

Los requisitos y la documentación requerida deberán ser evaluados por la Comuna, quienes determinarán la situación económica de los interesados y las posibilidades del grupo familiar de llevar adelante el proyecto. Para tal fin, podrán requerir la participación activa de Trabajadoras/es Sociales de la Comuna, que deberán realizar constataciones e informes que se consideren necesarios.

En la medida que los preadjudicatarios titulares no cumplimentarán con la documentación pertinente, perderán la condición de beneficiarios del programa, siendo reemplazados por adjudicatarios suplentes, quienes deberán a su vez cumplimentar los trámites correspondientes.

En ningún caso se adjudicará más de un terreno a un mismo beneficiario por ninguna operatoria, aún en sucesivas ventas.

ARTICULO 12°: Sistema de Preadjudicación. A los fines de la preadjudicación, la Comuna dictará una Resolución con los datos de los preadjudicatarios, de los lotes y de toda otra información complementaria y/o de interés.

Publicará la misma por el término de 5 (cinco) días en las redes sociales de la Comuna y en un diario local, y habilitará un Registro de Impugnaciones a las preadjudicaciones realizadas.

Dicho Registro permanecerá abierto durante 5 (cinco) días contados a partir del último día de la publicación, para que los ciudadanos puedan presentar ante la Comuna los reclamos por las preadjudicaciones realizadas.

Todo reclamo deberá ser presentado por escrito en Mesa de Entradas de la Comuna de Vila con los datos completos del reclamante y detalle de los hechos y/o derechos en que se funde el mismo, debiendo aportar todos los documentos que se encontraren en su poder, o con indicación de su ubicación.

Las preadjudicaciones que hubieren sido impugnadas serán resueltas por la Comuna, previo dictamen del asesor jurídico de la comuna, en un término de 5 (cinco) días, dictando el respectivo acto administrativo.

ARTICULO 13°: Preadjudicación Aprobada. Las preadjudicaciones que no hubieren sido observadas en los plazos establecidos en el artículo precedente, o las que habiendo sido observadas hubieran sido resueltas favorablemente, estarán habilitadas para disponer, por medio de la pertinente Ordenanza Comunal, su adjudicación. Posteriormente, cada adjudicatario deberá suscribir el respectivo contrato.

ARTICULO 14°: Permuta. Los preadjudicatarios habilitados para ser adjudicatarios podrán hacer permuta de los lotes que les hubiere correspondido en el sorteo, dentro de las 72 (setenta y dos) horas posteriores al acto administrativo descrito en el primer párrafo del Art. 13°. La manifestación deberá ser presentada por ambos interesados, por escrito, ante la Comuna.

ARTICULO 15°: Plazo de Efectivización. Los adjudicatarios tendrán un plazo máximo de 30 (treinta) días para abonar el precio convenido. Vencido dicho plazo quedará excluido como adjudicatario del presente Programa.

La comuna entregará la posesión de los terrenos a los oferentes adjudicatarios a partir de cumplido el plazo de 1 (un) año de la adjudicación y/o habiendo abonado el 50% (cincuenta por ciento) del valor del inmueble, incluida las entregas a cuenta del precio del mismo. A partir de la adjudicación de los inmuebles, estarán a cargo de los adjudicatarios el pago de impuestos, tasas, contribuciones, de orden comunal que graven el inmueble.

La individualización del inmueble y consecuentemente su ubicación, medidas, linderos, etc., en ningún caso podrá ser objetado por el adjudicatario.

ARTICULO 16°: Escritura de Dominio. La escritura traslativa de dominio de los lotes adjudicados se realizará una vez que se haya completado el pago del saldo total de precio, otorgada por el escribano que designe la Comuna. Los gastos que insuma la misma serán abonados por el adjudicatario. Si el adjudicatario lo solicita, se podrá otorgar la escritura traslativa de dominio aún pendiente el pago del treinta por ciento (30%) del saldo total, si el mismo se aviniere a otorgar hipoteca sobre el bien, en concepto de garantía real, debiendo el adjudicatario hacerse cargo de la totalidad del costo, en favor de la Comuna de Vila.

ARTICULO 17°: Cancelación para Escrituración. Autorícese a la Presidente Comunal a otorgar la escritura traslativa de dominio en favor de los beneficiarios del Programa que resulten adjudicatarios de créditos hipotecarios nacionales o provinciales y/o de cualquier entidad financiera pública o privada, debiendo estar destinados a la construcción de vivienda, siempre que se haya producido la cancelación total del valor del terreno.

ARTICULO 18°: Mora. En caso de mora en el pago de las cuotas, la cual no podrá ser superior a 2 (dos) meses, se procederá a la intimación al pago de lo adeudado bajo apercibimiento de la pérdida de los derechos que el programa otorga al adjudicatario en relación al inmueble adjudicado, resolviéndose las obligaciones de la Comuna en relación al inmueble, quedando a salvo el derecho del suscriptor de reclamar el reintegro del monto abonado sin intereses, en un plazo que no excederá los sesenta (60) días hábiles. En caso de que el adjudicatario hubiese comenzado una construcción, la Comuna determinará el valor de la inversión en materiales para ser restituido, no así la mano de obra.

ARTICULO 19°: Prohibición. Asimismo se deja expresamente aclarado que se encuentra prohibida la venta o cesión de los lotes, ya sea a personas humanas y/o jurídicas, por parte de los adjudicatarios; lo cual producirá la pérdida de todos los derechos que el programa otorga al adjudicatario en relación al inmueble adjudicado, así como también la pérdida de derecho a reclamar reintegro de montos abonados o inversiones y/o mejoras efectuadas en el terreno, y la pérdida del derecho a ser beneficiario en cualquier programa comunal futuro; resolviéndose las obligaciones de la Comuna en relación al inmueble.

ARTICULO 20°: Permiso de Edificación. En los casos que corresponda, el adjudicatario podrá gestionar el Plano Comunal según las condiciones vigentes y modelos obrantes en la Comuna de Vila.

ARTICULO 21°: Fallecimiento o Abandono. En caso de fallecimiento o abandono del adjudicatario principal mientras no se haya confeccionado la transferencia de dominio por medio de la escrituración respectiva, se procederá:

- a) en caso de fallecimiento del adjudicatario, toda vez que se modifique el grupo conviviente, la adjudicación será revisable. Dichas condiciones serán evaluadas en cada caso por la Comuna.
- b) en caso de abandono del adjudicatario solo tendrán derecho a considerarse adjudicatarios los miembros del grupo familiar o conviviente declarados en la solicitud, siendo la adjudicación revisable. Dichas condiciones serán evaluadas en cada caso por la Comuna.

ARTICULO 22°: Autoridad de Aplicación. La Autoridad de Aplicación del Programa será la Comisión Comunal de Vila.

ARTICULO 23°: Plano de Mensura. La adjudicación podrá realizarse mediante planos de subdivisión provisorios autorizados por la Comuna de Vila, asumiendo ésta el compromiso de formalizar, en el transcurso de un año, las mensuras y demás trámites legales necesarios para estar aptos para transferir.

ARTICULO 24°: Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Fe, comuníquese y archívese.

Dada en Vila, a los 10 días del mes de junio de 2024.