

ORDENANZA N° 719/2025

Título: Régimen de venta de fracciones de terrenos pertenecientes al Programa “Mi tierra”. Mi Pueblo II”

VISTO:

La existencia de fracciones de terrenos pertenecientes a la Comuna de Cafferata que se encuentran baldías y la necesidad de acceder a soluciones habitacionales por parte de los grupos familiares de la localidad.

CONSIDERANDO:

Que, en función de la demanda de fracciones de terreno para la construcción de viviendas familiares, resulta necesario establecer un régimen especial de adjudicación y venta de las que pertenecen a la Comuna, para ponerlos a disposición de aquellas personas físicas y sus grupos familiares que deseen adquirirlas.

Que, mediante un régimen de esas características, se pretende brindar soluciones habitacionales equitativas y accesibles a las familias de nuestra comunidad, fomentando la construcción y el desarrollo local.

POR TODO ELLO:

LA COMISIÓN COMUNAL
en uso de sus facultades y atribuciones que le confiere la ley
SANCIONA Y PROMULGA LA PRESENTE

ORDENANZA:
RÉGIMEN ESPECIAL DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Autorización de venta

ARTÍCULO 1º: AUTORIZÁSE la adjudicación y posterior venta de los terrenos de propiedad de la Comuna descritos en el Anexo I que forma parte de esta Ordenanza, en las condiciones del presente régimen.

Autoridad de Aplicación

ARTÍCULO 2º: Será Autoridad de Aplicación del régimen establecido en la presente Ordenanza una Comisión de Tierras integrada por el Presidente Comunal y un representante de la Comisión Comunal y de la Administración Comunal, con facultades para la realización de todos los trámites y procedimientos previstos en esta Ordenanza. A esos fines, la Autoridad de Aplicación tendrá facultades para dictar los instrumentos legales reglamentarios, aclaratorios, interpretativos y complementarios y demás actos administrativos que se requieran para resolver todas las cuestiones que genere la puesta en práctica del presente régimen.

Finalidad. Interpretación

ARTÍCULO 3º: La adjudicación y posterior venta que autoriza la presente Ordenanza tiene por finalidad la satisfacción de la demanda habitacional en la Comuna de Cafferata y la urbanización del sector en el que se ubican los terrenos, por lo que las disposiciones que siguen deben interpretarse, reglamentarse y aplicarse de acuerdo con esa finalidad.

CAPÍTULO II
ASPIRANTES

Requisitos

ARTÍCULO 4º: Los aspirantes a la adjudicación de los terrenos ofrecidos en venta, y sus grupos familiares, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Contar con ingresos totales del grupo familiar que sean mayores a un (1) Salario Mínimo Vital y Móvil y que no superen los cinco (5) Salarios Mínimos Vitales y Móviles, que deberán ser expresamente consignados en la Declaración Jurada (DDJJ) que se establece en el artículo siguiente.
- b) Manifestar el expreso compromiso de construcción de una (1) vivienda en el terreno que se les adjudique, dentro del plazo previsto en esta Ordenanza.
- c) No poseer otros bienes inmuebles ninguno de los integrantes del grupo familiar que sirvan para solucionar la necesidad habitacional, a cuyo fin deberán presentar la Declaración Jurada de Bienes Patrimoniales (DDJJ) que se establece en el artículo siguiente.
- d) No registrar deudas alimentarias.

Declaración jurada

ARTÍCULO 5°: Los aspirantes a la adjudicación y venta de terrenos dispuesta en esta Ordenanza deberán formalizar ante la Autoridad de Aplicación una Declaración Jurada en la que consignent:

1. Los datos de identificación del aspirante y de todos los integrantes de su grupo familiar conviviente (Apellidos y nombres; documentos de identidad; fecha de nacimiento; domicilio real; parentesco);
2. Los ingresos económicos del aspirante y de cada uno de los integrantes del grupo familiar conviviente;
3. Una expresa declaración de que el aspirante y ninguno de los integrantes del grupo familiar conviviente son titulares o poseedores de otros bienes inmuebles que sirvan para solucionar la necesidad habitacional.
4. Un expreso reconocimiento de que el inmueble adjudicado no resultará apto para la construcción de viviendas únicas, familiares y de ocupación permanente en operatorias crediticias hipotecarias, hasta tanto se otorgue la escritura traslativa de dominio.

Omisión o falsedad de información

ARTÍCULO 6°: La Autoridad de Aplicación podrá disponer las medidas pertinentes para verificar los datos consignados en las Declaraciones Juradas y podrá excluir 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.

Adjudicación. Prioridad

ARTÍCULO 7°: Los terrenos deberán ser adjudicados de conformidad con los siguientes lineamientos y condiciones:

- a) No podrá adjudicarse más de un (1) terreno por cada grupo familiar.
- b) El ochenta por ciento (80%) de los terrenos ofrecidos en venta se reservarán para ser adjudicados a grupos familiares que cuenten con más de dos (2) años de residencia continua en la Comuna.
- c) El veinte por ciento (20%) de los terrenos ofrecidos en venta se reservarán para ser destinados a grupos familiares que cuenten con menos de dos (2) años de residencia continua en la Comuna o que tengan residencia en otras localidades.

Procedimientos

ARTÍCULO 8°: FACÚLTASE a la Autoridad de Aplicación a disponer los procedimientos necesarios para:

- 1. Relevar las necesidades de adquisición de terrenos que tengan los residentes de la localidad;
- 2. Informar a la población las condiciones del presente régimen de adjudicación y venta de terrenos, con la advertencia de que los inmuebles que se adjudiquen no resultarán aptos para la construcción de viviendas únicas, familiares y de ocupación permanente en operatorias crediticias hipotecarias, hasta tanto se otorgue la escritura traslativa de dominio.
- 3. Disponer la apertura de un Registro de Aspirantes a los fines de la inscripción de los interesados en la compra de los terrenos incluidos en el presente régimen, mediante formularios digitales;
- 4. Disponer la recepción de las Declaraciones Juradas previstas en el Artículo 5°.
- 5. Establecer todos los plazos procedimentales y fijar las fechas de apertura y cierre de cada una de las fases del procedimiento;
- 6. Determinar las formalidades de los sorteos en que se realicen para las adjudicaciones, garantizando un trato igualitario a todos los aspirantes;

7. Conformar un orden de lista de aspirantes de las personas que no resultaran adjudicadas, a los fines de la eventual desadjudicación de terrenos;
8. Determinar la fecha de inicio del programa de ventas y de asignación de los Terrenos.

Exclusión

ARTÍCULO 9º: No podrán aspirar a ser adjudicatarios, ni participar del presente régimen, por sí o por interpósitas personas, las autoridades de los órganos de gobierno y de control de la Comuna en ejercicio, ni las personas que posean con ellos un vínculo de parentesco de primer grado.

CAPÍTULO III PRECIO Y MODALIDAD DE PAGO

Precio. Valor metro cuadrado

ARTÍCULO 10º: FÍJASE el precio de venta de los terrenos en la suma de dinero que surja de multiplicar la superficie total de cada una de las fracciones por el valor de Pesos Catorce mil (\$15.021,00) de cada metro cuadrado.

Precio. Actualización

ARTÍCULO 11º: FACÚLTASE a la Autoridad de Aplicación para que determine la actualización del valor del metro cuadrado cuando, a su exclusivo criterio, exista una variación sustancial en el precio de mercado de los terrenos que aún no hayan sido comercializados.

Gastos administrativos

ARTÍCULO 12º: En todos los casos, los adjudicatarios deberán abonar un dos por ciento (2%) adicional al precio de venta, en concepto de gastos de gestión y de administración,

que deberán cancelarse en todos los casos en un (1) pago al momento de la suscripción del contrato de compraventa previsto en el presente Régimen.

Precios. Formas de pago

ARTÍCULO 13°: ESTABLÉCENSE las siguientes modalidades de pago:

- a) Hasta un sesenta por ciento (60%) de los terrenos ofrecidos en venta, podrán ser abonados mediante un pago inicial equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del terreno y, el saldo, en treinta y seis (36) cuotas mensuales, consecutivas y actualizables.
- b) Hasta un cuarenta por ciento (40%) de los terrenos ofrecidos en venta, podrán ser abonados en treinta y seis (36) cuotas mensuales cuotas mensuales, consecutivas y actualizables.

Cuotas. Actualización

ARTÍCULO 14°: Las cuotas serán actualizadas trimestralmente de acuerdo con la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) durante los últimos tres meses, comenzando a partir de la cuarta cuota.

Cuotas. Máximo

ARTÍCULO 15°: Las cuotas no podrán superar el treinta por ciento (30%) de los ingresos informados por los aspirantes en sus Declaraciones Juradas.

La Autoridad de Aplicación deberá asegurarse que se respete el máximo previsto en este artículo en forma previa a la suscripción de los respectivos contratos de compraventa.

En el caso en que se supere ese máximo por causa de la actualización, la Autoridad de Aplicación fijará el importe máximo de cada cuota y determinará de qué manera se

extenderá el plazo de pago a los fines de la cancelación de la totalidad del precio que resulte de las actualizaciones.

Garantía

ARTÍCULO 16°: En los casos de pagos en cuotas, los adjudicatarios deberán ofrecer garantías personales que, a juicio de la Autoridad de Aplicación, sean suficientes para el cumplimiento de las obligaciones de pago.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES

Contrato de Compraventa

ARTÍCULO 17°: Quienes resulten adjudicatarios de la venta de terrenos, deberán presentar toda la documentación que le sea requerida por la Autoridad de Aplicación, y suscribir con la Comuna de Cafferata un contrato de compraventa que deberá contener, además de las cláusulas económicas propias de este régimen y las de garantía que correspondiesen, las siguientes obligaciones:

1. Construir, en el terreno adjudicado, una vivienda con destino a uso familiar dentro del plazo de 3 años contados desde la entrega de la posesión del terreno.
2. Cumplir, a los fines de la construcción de la vivienda, con la normativa de edificaciones y urbanas vigentes.
3. No transferir, a cualquier título, la posesión del terreno adjudicado hasta tanto hayan cumplido con las obligaciones de pago de las cuotas comprometidas y con las exigencias previstas en los incisos anteriores.
4. Consentir la retroventa del terreno a la Comuna de Cafferata, en el caso en que no pueda cumplir las obligaciones de pago de las cuotas comprometidas o con las exigencias previstas en los incisos 1 y 2 de este artículo.

Pago

ARTÍCULO 18°: Los pagos, en cualquiera de las modalidades que se establezcan, serán realizados por los adjudicatarios ante la Comuna de Cafferata, en las cajas habilitadas en su sede y/o en las entidades bancarias que ésta determine.

Pagos parciales

ARTÍCULO 19°: La Comuna de Cafferata no percibirá pagos parciales de las cuotas que se pacten como precio de venta de los terrenos y no procederá al cobro de las cuotas impagas mientras no se haya verificado la aplicación de los intereses moratorios a las que se encuentren impagas.

Pagos adelantados

ARTÍCULO 20°: La Comuna de Cafferata podrá percibir el pago de cuotas adelantadas. En este caso, dispondrá la imputación de los pagos adelantados a la cancelación de las cuotas finales, con descuento de los intereses que correspondiesen.

Desadjudicación

ARTÍCULO 21°.- Verificada la falta de pago de cuatro (4) cuotas consecutivas, la Autoridad de Aplicación procederá a intimar por medio fehaciente al adjudicatario incumplidor para que, en el perentorio término de cinco (5) días de recibida la intimación, proceda a cancelar las obligaciones impagas, bajo apercibimientos de desadjudicar y de rescindir el contrato que se haya suscrito.

Transcurrido ese plazo, si no se verifica el pago de las obligaciones incumplidas, la Autoridad de Aplicación dictará una resolución particular que disponga la desadjudicación del terreno y la rescisión del contrato que se haya suscrito con adjudicatario.

La Autoridad de Aplicación también podrá disponer la desadjudicación y la rescisión del contrato que se suscriba cuando, con posterioridad a esos actos, descubra que los datos consignados en las Declaraciones Juradas han sido falseados u ocultados intencionalmente. En este caso la desadjudicación se efectuará 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.

Nueva adjudicación

ARTÍCULO 22°: En el caso en que la Autoridad de Aplicación decida la desadjudicación de un terreno, procederá a adjudicarlo al interesado suplente de acuerdo con el orden de lista previsto en el Artículo 8°, inciso 7) del presente régimen.

En este caso, la nueva adjudicación se realizará por el precio de venta que determine la Autoridad de Aplicación en los términos previstos en el Artículo 11° de esta Ordenanza. Del pago que realice el nuevo adjudicatario se retendrá la cantidad de dinero que sea necesaria para la devolución de los pagos efectuados por el desadjudicados sin intereses.

Renuncia. Desadjudicación. Devolución de dinero

ARTÍCULO 23°: En el caso en que los adjudicatarios que hayan suscripto contratos de compraventa y que hayan abonado la entrega y parte de las cuotas que componen el precio de venta de la fracción de terreno de que se trate, renuncien expresamente a los beneficios del presente Régimen, la Autoridad de Aplicación procederá a desadjudicar los y a devolverles la totalidad de lo abonado, con excepción del dos por ciento (2%) del precio de venta que hayan abonado en concepto de gastos de gestión y de administración.

En estos casos se procederá a adjudicar el terreno de acuerdo con el orden de lista establecido en el Artículo 8° inciso 7), en las condiciones previstas en el artículo anterior.

Poseción

ARTÍCULO 24°: La posesión de los terrenos se otorgará luego de la suscripción del contrato de compraventa previsto en el Artículo 17° de esta Ordenanza, en los siguientes casos:

- a) Al momento en el que se cancele el pago inicial equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del terreno, si se hubiera optado por la opción prevista en el Artículo 13°, inciso a);
- b) Al momento en el que se cancele el diez por ciento (10%) del valor del terreno o se haya cancelado la tercera cuota del plan, lo que ocurra primero.

Impuestos y contribuciones

ARTÍCULO 25°: Desde la entrega de la posesión de cada terreno, comienza para el adjudicatario la obligación de pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que lo graven.

Escrituración

ARTÍCULO 26°: La escritura traslativa de dominio se otorgará luego de que se haya cancelado el precio total de venta del terreno y que se haya construido al menos un cuarenta por ciento (40%) de la vivienda.

No obstante lo anterior, la Autoridad de Aplicación podrá extender la escritura traslativa de dominio en los siguientes casos:

- a) Si, en forma previa, el adjudicatario suscribe una garantía hipotecaria sobre el terreno a favor de la Comuna de Cafferata.
- b) Si, luego de cancelado el precio de venta, el adjudicatario demuestra que ha sido beneficiario de un crédito hipotecario en alguna operatoria crediticia bancaria.

Escritura. Pago

ARTÍCULO 27°: La escritura traslativa de dominio deberá ser abonada exclusivamente por el adjudicatario en su totalidad.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Reservas

ARTÍCULO 28°: FACÚLTASE al Departamento Ejecutivo Municipal a reservar terrenos con la finalidad de mantener su disponibilidad futura para hacer frente a eventuales necesidades que pudieren surgir y/o para asignarlos a planes nacionales y/o provinciales de construcción de viviendas sociales.

Ingresos. Destino

ARTÍCULO 29°: Los ingresos provenientes de la venta de los terrenos adjudicados de conformidad con el presente régimen serán asignados a las partidas correspondientes de Rentas Generales, con excepción de un treinta por ciento (30%) que deberá ser destinado exclusivamente a la compra de materiales de construcción para el fomento del desarrollo territorial y de la construcción.

De forma

ARTÍCULO 30°: COMUNÍQUESE, publíquese, regístrese y archívese.

Dado, sellado y firmado en el Despacho Oficial de la Comisión Comunal de Cafferata, Departamento General López, Provincia de Santa Fe, a los 03 días del mes de abril de 2025.

Queda registrado como Ordenanza N° 719/2025.