



ORDENANZA N°. 1047/2023

VISTO: la necesidad de dictar una Ordenanza que regule la venta por parte de la Comuna de Pilar de 33 (treinta y tres) lotes sociales ubicados en la localidad, como así también de dar respuesta al crecimiento constante de nuestra población y la demanda de soluciones habitacionales por parte de la clase trabajadora de la misma y;

CONSIDERANDO:

Que, entre los principales objetivos de la gestión comunal, se encuentra la planificación y ejecución de políticas públicas, tendientes al mejoramiento de la situación habitacional de la localidad y a la consolidación urbanística de la trama según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Ordenanza 880/2019;

Que, es necesario garantizar efectivamente un derecho amparado por la Constitución Nacional, como lo es el acceso a una vivienda digna, y la posibilidad de acceder a un terreno o una vivienda propios, es el primer paso hacia la concreción del tal derecho. Esto es así debido a que la posibilidad real de este acceso requiere hoy de esfuerzos cada vez más importantes volviéndose, para amplios sectores de nuestra población, extremadamente dificultoso de concretar;

Que, así mismo, tenemos el deber insoslayable de crear las condiciones necesarias para lograr una mayor igualdad entre los ciudadanos y las ciudadanas, asumiendo la obligación de garantizar derechos reconocidos constitucionalmente con políticas de acción tendientes a nivelar los desequilibrios producidos por el sistema económico imperante y promover el desarrollo de los individuos dentro del núcleo familiar y social;

Que, la comunidad de la localidad de Pilar, en su especial carácter de pueblo agro-industrial, ha demandado a lo largo de los últimos años de disponibilidad de viviendas y lotes para el asentamiento de jóvenes profesionales, trabajadores y sus familias. Esta demanda es cubierta en parte mediante la habilitación de nuevos loteos y edificaciones producto de inversiones privadas realizados con fines de venta o locación urbana, pero siguen siendo insuficientes para cubrir la demanda y en ocasiones inaccesibles para determinados sectores sociales;

Que, dada la constante demanda de terrenos por parte de los vecinos, que desean construir su vivienda propia pero no cuentan con ingresos suficientes para adquirir los lotes en el mercado inmobiliario local, debido a los altos costos, esta comuna usualmente ha puesto en venta inmuebles sociales afectados especialmente para tal fin;

Que, en los últimos años se han llevado adelante distintos planes destinados a cubrir la necesidad de vivienda y que han incluido: planes de carácter nacional o provincial a los cuales adhirió la Comuna, construcciones de viviendas por parte de la Comuna con recursos propios o provenientes de la Nación o la Provincia, construcción de viviendas por parte de la Comuna con aporte total o parcial de materiales y/o mano de obra de los adjudicatarios y venta de lotes para construcción de viviendas de modo particular (autoconstrucción), entre otros;

Que, en el año 2019 La Comuna de Pilar ha puesto en marcha su Plan de Ordenamiento Territorial que debe ser tenido principalmente en cuenta para desarrollar planes de viviendas y loteos con fines sociales, localizando los mismos de acuerdo a los usos de suelos vigentes en la localidad. Como así también deberá ser convocada a trabajar para el mismo fin su Oficina Técnica, requiriendo informes profesionales en los casos en que sean necesarios y aconsejables. (Ordenanzas N°. 879/2019, 880/2019, 882/2019);

Que, en la Zona Urbana se incluye las Áreas Residencial y de Expansión Urbana donde será factible la realización de nuevos loteos y urbanizaciones;

Que, es función del Gobierno Comunal velar por el bienestar general, buscando un ordenado crecimiento de las urbanizaciones, a los efectos de preservar y mantener la armonía y salud de la población;



Que, todo ello redundará a favor de una más económica y eficiente prestación de servicios públicos;

Que, para lograr condiciones y oportunidades justas y equitativas, es necesario establecer requisitos y agrupamientos especiales y procedimiento para la adjudicación y venta de los lotes disponibles;

POR TODO ELLO: La Comisión Comunal de Pilar, Departamento Las Colonias, Provincia de Santa Fe, en uso de las facultades que le son propias sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º: INTERÉS SOCIAL: Declárese de interés social las acciones y programas tendientes a paliar el déficit habitacional de los vecinos de nuestra ciudad, que emprenda la Comuna de Pilar. Autorícese al presidente y a la comisión comunal a desarrollar planes de vivienda y loteos de carácter social.-

Artículo 2º: LOTEEO SOCIAL: La presente ordenanza, comprende un total de **treinta y tres (33) Lotes** que se describen a continuación:

A) Plano de Mensura N°. 252255, inscripto en el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia en fecha 28/06/2022; de la Manzana 0009, Dominios inscriptos al Tomo 414 Folio 3077 N° 256465, Año 2021:

LOTE 1 – P.I. 09-20-00087710-0003
LOTE 2 – P.I. 09-20-00087710-0004
LOTE 3 – P.I. 09-20-00087710-0005
LOTE 6 – P.I. 09-20-00087710-0008
LOTE 7 – P.I. 09-20-00087710-0009
LOTE 8 – P.I. 09-20-00087710-0010
LOTE 9 – P.I. 09-20-00087710-0011
LOTE 10 – P.I. 09-20-00087710-0012
LOTE 11 – P.I. 09-20-00087710-0013
LOTE 12 – P.I. 09-20-00087710-0014
LOTE 13 – P.I. 09-20-00087710-0015
LOTE 14 – P.I. 09-20-00087710-0017
LOTE 15 – P.I. 09-20-00087710-0018
LOTE 16 – P.I. 09-20-00087710-0019
LOTE 17 – P.I. 09-20-00087710-0020
LOTE 22 – P.I. 09-20-00087710-0025
LOTE 23 – P.I. 09-20-00087710-0026
LOTE 24 – P.I. 09-20-00087710-0027
LOTE 25 – P.I. 09-20-00087710-0028
LOTE 26 – P.I. 09-20-00087710-0029

B) Plano de Mensura N°. 260607, inscripto en el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia en fecha 13/03/2023, de la Manzana 0009, Tomo 414 Folio 3080 N° 256467, Año 2021:

LOTE 4 – P.I. 09-20-00087710-0035
LOTE 5 – P.I. 09-20-00087710-0036



LOTE 6 – P.I. 09-20-00087710-0037
LOTE 7 – P.I. 09-20-00087710-0038
LOTE 8 – P.I. 09-20-00087710-0039
LOTE 10 – P.I. 09-20-00087710-0040
LOTE 11 – P.I. 09-20-00087710-0041
LOTE 12 – P.I. 09-20-00087710-0042
LOTE 13 – P.I. 09-20-00087710-0043
LOTE 14 – P.I. 09-20-00087710-0044
LOTE 15 – P.I. 09-20-00087710-0045
LOTE 16 – P.I. 09-20-00087710-0046
LOTE 17 – P.I. 09-20-00087710-0047

Artículo 3°: DESTINATARIOS: Podrán ser postulantes a la adjudicación de un lote social del loteo descripto ut supra grupos familiares o personas individuales. Se entiende por grupo familiar aquel núcleo estable de personas convivientes, en el cual al menos dos de sus miembros están unidos entre sí en matrimonio o en unión convivencial; o por vínculos consanguíneos en línea ascendente o descendente hasta el primer grado.

Artículo 4°: REQUISITOS: Todo postulante deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Declarar si es una persona soltera o si constituye un grupo familiar estable y permanente, en tal caso informar quienes son cada una de las personas que lo integran y sus vínculos;
- b) Ser mayor de dieciocho (18) años y ejercer actividad económica comprobable;
- c) Residir en la localidad con una antigüedad mínima de un (1) año, acreditando dicha circunstancia con Documento Nacional de Identidad, boletas de servicios públicos y/u otra documentación que determinará y evaluará la Comuna;
- d) Poseer Documento Nacional de Identidad Argentino;
- e) Presentar constancia de ingresos demostrables mediante tres (3) últimos recibos de sueldos o certificación de ingresos justificables por el mismo plazo como trabajador autónomo o informe socio-ambiental realizado por la Comuna a través del Área Social. Acreditar solvencia suficiente dentro de parámetros legales y razonables. Los ingresos como grupo familiar no deberán ser inferiores a 2 salarios mínimos vitales y móviles, ni mayor a 6 salarios mínimos vitales y móviles;
- f) No haber sido, ningún integrante del grupo familiar, beneficiario o adjudicatario de vivienda o lote social o beneficiario de préstamo para la vivienda propia, otorgado por entidades bancarias u organismos nacionales, provinciales y/o municipales durante los últimos diez (10) años;
- g) Los miembros del grupo familiar conviviente no deben ser propietarios o usufructuarios de inmuebles destinados a viviendas, o de inmuebles o bienes realizables cuyo valor de plaza le permita solucionar el problema habitacional, la Comuna determinará la cuantía previo informe del Área Social;
- h) No poseer procesos penales pendientes;
- i) No estar inhabilitado o inhibido de sus bienes;
- j) No estar inscripto en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos;
- k) No haber sido excluido de otros planes Comunales o haber perdido una adjudicación anterior por causas imputables al postulante;
- l) No poseer deudas por tributos, derechos o tasas comunales, ni haber sido demandado por la Comuna de Pilar mediante procedimiento de Apremio Fiscal;
- m) No poseer antecedentes por hechos que contraríen normas de moralidad y buenas costumbres.

Artículo 5°: POSTULACIÓN: Para ser considerado postulante a la adjudicación de un lote social, un representante del grupo familiar o persona interesada deberá:



- a) Satisfacer la solicitud de inscripción y documentación respaldatoria exigida por la Comuna de Pilar. Dicha solicitud contendrá los datos fundamentales del solicitante y su grupo familiar, los que permitirán evaluar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la presente ordenanza a los fines de la admisión de la inscripción presentada;
- b) Declarar expresamente que aceptará todas las condiciones y requisitos de la presente ordenanza.

Artículo 6°: DECLARACIÓN JURADA: Los datos aportados en la solicitud serán reservados, revistiendo tal solicitud carácter de declaración jurada. La comprobación de falsedad de dichos datos facultará a la comuna a proceder:

- a) Desde el inicio de la gestión hasta la adjudicación, a excluir al grupo familiar o persona postulante;
- 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 actos administrativos suscriptos, habilitando la adjudicación al suplente que corresponda según orden de sorteo.

Artículo 7°: CONVOCATORIA A INSCRIPCIÓN: El presidente y la Comisión Comunal, efectuarán una amplia convocatoria a inscripción de aspirantes. Dicha convocatoria se efectuará en forma pública, con debida antelación al sorteo cuando se dispusiera, determinando fecha de finalización del plazo de inscripción.

Se organizará un registro de inscripciones que será público y deberá garantizar el acceso a la información veraz a los postulantes.

Cerrada la inscripción se evaluarán las solicitudes y la documentación presentada por cada postulante y se emitirá admisión de la inscripción en caso de cumplir con los requisitos establecidos.

Artículo 8°: GRUPOS. Se agrupará a los postulantes individuales y grupos familiares que reúnan los requisitos básicos de admisión, buscando de esta manera una mayor equidad y justicia en el sorteo de los inscriptos y en consideración a la finalidad del loteo social. Priorizando la adjudicaciones de lotes para **grupos familiares**, para los cuales se reservará el **ochenta por ciento (80%)** de los lotes disponibles, equivalente a **veintisiete (27) lotes**. Se adjudicarán a **personas individuales solteras**, el **veinte por ciento (20%)** restante, equivalente a **seis (6) lotes**.

Artículo 9°: SORTEO. La selección de los adjudicatarios y la identificación de las fracciones de terreno que correspondan a cada uno se efectuará por sorteo público entre los grupos postulantes inscriptos y admitidos.

Artículo 10°: CONVOCATORIA A SORTEO: El acto de sorteo será convocado públicamente con indicación de fecha, hora y lugar y notificando a los interesados con anticipación razonable.

Artículo 11°: IDENTIFICACIÓN DE ADMITIDOS. A los grupos familiares y personas individuales admitidas se les extenderá un comprobante donde constará el grupo y número de orden correspondiente y con el cual participarán del sorteo público, siendo obligatoria su presencia efectiva en el acto del sorteo para su inclusión en el mismo, pudiendo ser representados, mediante autorización escrita, por un integrante del grupo familiar o representante legal.

Artículo 12°: PROCEDIMIENTO. El sorteo de los adjudicatarios procederá mediante bolillero, con presencia de escribana pública y sorteando cada uno de los lotes según los porcentajes



asignados a cada grupo, identificando las fracciones de terrenos que correspondan a cada uno de los adjudicatarios, por orden de numeración de lotes e identificando la parcela antes de seleccionar cada bolilla.

Asignados la totalidad de los lotes disponibles se determinará el orden de suplentes para cada agrupamiento, los que se sortearán de la misma manera y en el mismo acto.

Artículo 13°: ACTA DE SORTEO. El acta del sorteo público que contendrá el listado de adjudicatarios y suplentes será confeccionada por escribana pública.

Artículo 14°: CONVENIO DE ADJUDICACIÓN: Quienes resulten beneficiarios de la adjudicación de lotes; suscribirán un convenio (boleto de compra-venta) que deberá ajustarse a los siguientes recaudos formales:

- a) Se celebrará en instrumento privado, en tantos ejemplares de un mismo tenor, de acuerdo a la cantidad de adjudicatarios y serán firmados por cada uno de ellos con firma certificada;
- b) El adjudicatario o adjudicatarios constituirán en el respectivo instrumento domicilio especial para todos los efectos derivados del convenio, aceptando expresamente someterse a los Tribunales de la ciudad de Rafaela para cualquier cuestión judicial que se suscitare respecto del mismo;
- c) Las cláusulas económicas propias de cada régimen, las de garantía que correspondiesen y las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 15°: CÓNYUGES O CONVIVIENTES: La adjudicación se efectuará a los cónyuges o convivientes en condominio por partes iguales. En caso de rescisión o abandono unilateral por parte de uno de los cónyuges o convivientes, el presidente y la comisión comunal evaluarán, mediante informe del Área Social, la situación del cónyuge o conviviente residente en el inmueble y podrá considerarlo adjudicatario exclusivo si mantuviera el cuidado de hijos menores de edad y continúa el cumplimiento del convenio suscripto. Esto, sin derecho a reclamo de restitución de precio a la Comuna por parte del cónyuge o conviviente rescindente o que hizo abandono unilateral, quienes deberán compensar entre ellos los aportes económicos realizados, de corresponder. En caso de divorcio las partes deberán resolver mediante convenio privado con asesoramiento letrado y firmas certificadas o convenio regulador presentado en el juicio, la atribución de la vivienda familiar y la división de este bien a los fines de la posterior escrituración y acompañar la documentación correspondiente a la Comuna.

Artículo 16°: OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO: El o los adjudicatario/s y su grupo familiar queda/n sometido/s a las siguientes obligaciones:

- a) Cumplir las obligaciones asumidas al momento de la firma del convenio de adjudicación y las previstas en la presente ordenanza;
- b) Ocupar el lote inmediatamente, iniciar la obra de construcción de la vivienda en el plazo máximo de tres (3) años desde la adjudicación y habitarla con su grupo familiar. Es una obligación esencial destinar el inmueble exclusivamente para la construcción de **vivienda familiar** del adjudicatario, no pudiendo darle otro destino distinto, sin la expresa autorización Comunal, por un plazo de **diez (10) años** después de otorgada la escritura traslativa de dominio;
- c) Abonar las obligaciones económicas asumidas dentro de los plazos establecidos en el convenio de adjudicación;
- d) Cumplir los requisitos de edificación establecidos en la normativa local (Reglamento de edificaciones, disposiciones de la Oficina Técnica, etc.);
- e) Presentarse a la Comuna cada vez que sea requerido y acompañar la documentación o información que le fuera solicitada.



- f) Guardar las buenas costumbres, necesarias para la convivencia, mantener en buen estado de conservación, orden e higiene del inmueble y no cometer faltas o infracciones previstas en Ordenanzas locales, leyes Provinciales o Nacionales.
- g) No poseer deudas en la Comuna por impuestos, tasas, infracciones de tránsito o faltas Comunes.
- h) Abonar todos los impuestos, tasas, contribución de mejoras y todo otro gravamen que correspondiera al inmueble, ya sean nacionales, provinciales o municipales.

Artículo 17°: PROHIBICIONES: Queda prohibido a los adjudicatarios:

- a) Ceder, locar o transferir a título oneroso o gratuito en forma parcial o total, permanente, temporaria, la vivienda construida o terreno adjudicado, los derechos u obligaciones relativos al mismo, por un plazo de diez (10) años después de otorgada la escritura traslativa de dominio;
- b) Dejar en estado de abandono el lote adjudicado;
- c) Permitir la residencia de personas ajenas al grupo familiar o persona adjudicataria, sin expresa autorización Comunal;
- d) Hacer uso de la vivienda para fines reñidos con la moral y buenas costumbres;
- e) Cometer faltas contra la sanidad e higiene, contra la convivencia pacífica, faltas relacionadas a animales domésticos o de compañía, y/o cualquier otra relacionada al lote adjudicado.
- f) Afectar todo o parte del inmueble a un uso o destino distinto del señalado.

Artículo 18°: PERMUTA: Se podrá autorizar la permuta de lotes entre adjudicatarios, previo estudio de las condiciones y causales y no existiendo deuda por cuotas de ninguna de las partes. El pedido deberá estar expresado formalmente por escrito y firmado por todas las partes. En todos los casos se deberá incluir una cláusula que contemple la plena conformidad de las partes, deslindando a la comuna de toda responsabilidad por los perjuicios futuros que emerjan del mencionado acuerdo.

Artículo 19°: PRECIO: La determinación del valor de venta de los lotes comunales será de **pesos un millón seiscientos mil (\$ 1.600.000).**

Artículo 20°: FORMA DE PAGO: El precio establecido en el artículo que antecede deberá ser abonado por los adjudicatarios de la siguiente forma:

Al salir sorteado el postulante deberá abonar en un plazo máximo de **treinta (30) días**, una suma no menor a **pesos trescientos mil (\$ 300.000)**, que deberá efectivizarse al momento de la firma del convenio de adjudicación y en el mismo acto decidir por algunas de las siguientes alternativas:

- a) Pago contado. Abonando el saldo en el plazo máximo de **noventa (90) días**, con la firma de la escritura.
- b) Pago financiado. Abonando una **segunda entrega no menor a pesos trescientos mil (\$ 300.000)** en un plazo máximo de **treinta (30) días** desde la firma del convenio de adjudicación y el **saldo** se podrá financiar **hasta en doscientos cuarenta (240) meses** con una tasa anual directa del 20%, actualizable cada cuota de forma trimestral con el índice de la construcción publicado por el IPEC mensualmente.

Las boletas de pago de cuotas se emitirán de manera trimestral y contendrán las tres cuotas a abonar con sus respectivos vencimientos, actualizadas con el índice de la construcción correspondiente al trimestre anterior a la emisión de la chequera, publicado por el IPEC.

Artículo 21°: LUGAR DE PAGO: Los pagos se realizarán en dinero efectivo y en la caja comunal habilitada y/o cuenta habilitada por la Comuna para tal fin en entidades bancarias o mutuales de la localidad. Si alguno de los adjudicatarios son empleados comunales se podrá



realizar mediante descuento en forma automática por planilla de sueldos. En todos los casos el incumplimiento de pago en tiempo y forma devengará los intereses, cargos y multas que correspondan según Ordenanza Tributaria vigente.

Artículo 22°: PAGO ANTICIPADO: Los adjudicatarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a anticipar parte de su deuda o cancelarla.

Artículo 23°: PAGO PARCIAL: La comuna no percibirá pagos parciales de las cuotas que se pacten y no procederá al cobro de las cuotas impagas mientras no se haya verificado la aplicación de los intereses moratorios correspondientes.

Artículo 24°: FALTA DE PAGO: Verificada la falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas y/o seis (6) alternadas, la Comuna 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 apercibimiento de desadjudicar y de resolución lisa y llana del convenio que se haya suscripto. La mora en el pago de las cuotas será automática, sin necesidad de previo requerimiento o interpelación judicial o extrajudicial. Transcurrido ese plazo, si no se verifica el pago de las obligaciones incumplidas, el presidente y la comisión comunal dictarán una resolución particular que disponga la caducidad de la adjudicación al beneficiario incumplidor y la rescisión del contrato que se haya suscripto con éste, adjudicando en la misma resolución, el lote al suplente que corresponda según orden de sorteo.

Artículo 25°: RESCISIÓN: La caducidad de la adjudicación y rescisión del convenio de uno de los lotes, se dispondrá por incumplimientos de las obligaciones asumidas por convenio de adjudicación y lo expresado en la presente ordenanza, sin necesidad de requerimiento judicial o extra judicial alguno exigiéndose el inmediato desalojo, como así también el resarcimiento de los daños y perjuicio irrogados en cualquiera de los casos.

Los montos abonados quedarán a favor de la administración comunal en concepto de retribución por la ocupación y uso del inmueble y en carácter de Cláusula Penal por incumplimiento de convenio, sin que corresponda reclamo alguno.

Artículo 26°: RENUNCIA: Si el adjudicatario pierde su interés en el lote deberá renunciar formalmente al beneficio y dejar el lote desocupado y en buen estado, a disposición de la Comuna. La Comuna dejará sin efecto la adjudicación y rescindirá el convenio suscripto. En cuanto a las cuotas abonadas éstas serán consideradas como valor locativo por el uso del lote. Se realizará constatación por personal técnico de la comuna, mediante una inspección de la que se levantará acta, no existiendo obligación de parte de la Comuna de reconocer el valor de las mejoras introducidas en el lote. En caso de falta de mantenimiento, impuestos impagos o infracciones cometidas en relación al mismo, serán a cargo del renunciante los costos correspondientes para regularizar el estado del lote, a los fines de reintegrarlo en las mismas condiciones que lo recibió. Una vez rescindido el convenio, el lote será adjudicado al suplente que corresponda según orden de sorteo.

Artículo 27°: ESCRITURACIÓN: La escritura traslativa de dominio se otorgará una vez cumplidas todas las obligaciones establecidas en la presente ordenanza y en el convenio de adjudicación. Su instrumentación será a cargo los adjudicatarios, pudiendo optar por la intervención del Escribano que deseen, corriendo todos los gastos que demande la escrituración del inmueble por su cuenta y cargo exclusivo.



Artículo 28°: RESTRICCIÓN AL DOMINIO: Los escribanos intervinientes están obligados al momento de confeccionar las escrituras, a incluir en la misma la restricción al dominio impuesta al inmueble y dentro del período que abarca la restricción al dominio solo podrán realizar nuevas escrituras a favor de terceros cuando medie autorización expresa de la Comuna de Pilar.

Artículo 29°: OTORGAMIENTO: La escritura traslativa de dominio será otorgada únicamente a nombre del o los adjudicatarios, en caso de fallecimiento a nombre de sus herederos.

Artículo 30°: CASOS NO PREVISTOS: Los casos no previstos en la presente ordenanza serán resueltos por el Presidente y la Comisión Comunal, solicitando los informes que crean oportuno a las áreas técnicas pertinentes.

Artículo 31°: Deróguese toda otra normativa que se oponga a la presente.

Artículo 32°: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones de la Comuna de Pilar, Departamento Las Colonias, Provincia de Santa Fe, a los quince días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.---