



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

ORDENANZA N° 1101

VISTO:

Las Ordenanzas N°802, N°925, N°982 y N°1022;

CONSIDERANDO:

Que dichas ordenanzas regulan la venta de lotes ubicados en Barrio Bicentenario, en una Primera, Segunda, Tercera y cuarta etapa respectivamente;

Que resulta necesario disponer la venta de lotes remanentes y cuyos convenios hayan sido resueltos por falta de pago y la actualización de los precios y condiciones de venta;

Que atento a ello y en uso de las facultades conferidas;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESTACION JUAREZ CELMAN

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ART. 1°: AUTORÍCESE al Departamento Ejecutivo Municipal a adjudicar lotes ubicados en Barrio Bicentenario -Departamento 13 Pedanía 03 Pueblo 23 Circunscripción 01 Sección 03 -, que se identifican como Manzana 058 Parcelas 101, 104, 113, 115 y 116 ; Manzana 061 Parcelas 103, 115, 116, 118, 119, 120 y 123; Manzana 062 Parcelas 105 y 113 y Manzana 069 Parcelas 107 y 108, así también como lotes de Primera, Segunda, Tercera y Cuarta etapa, correspondientes a las Ordenanzas N°802, N°925, N°982 y N°1022, fuere porque aún no se hayan adjudicado los lotes y/o los contratos de adjudicación hayan sido resueltos de conformidad al Artículo 7°, mediante sistema de adjudicación directa de inmuebles baldíos (sujetos a subdivisión en proceso), pertenecientes al dominio privado de esta Municipalidad.

Artículo 2°: DESÍGNASE como Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza a la Secretaría de Obras y Planeamiento Estratégico Municipal, la que actuará según la presente Ordenanza y sus normas complementarias.

Artículo 3°: LAS condiciones de venta, formas y modalidades de pago sobre el precio de venta establecido, destinos posibles, así como los requisitos y/o documentación a cumplimentar por parte de quienes resulten beneficiarios se registrarán por el Anexo I que en adjunto, forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 4°: SERÁN causales de exclusión y/o no elegibilidad en condición y calidad de beneficiarios, las siguientes:



- La falsedad en los datos o documentación aportados por los postulantes inscriptos.
- La renuncia del/los titular/es.
- Otras causas que determine la Autoridad de Aplicación, según su exclusivo e irrecusable criterio.

Artículo 5°: El beneficiario que formalizare una propuesta de compra deberá expresar la forma de pago entre las propuestas. Además deberá ofrecer una (1) garantía personal o real que, a juicio del D.E.M., sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de pago.

Artículo 6°: EL Departamento Ejecutivo dispondrá la adjudicación en favor del oferente que hubiere cumplimentado los requisitos fijados por aquel, debiendo suscribirse en forma inmediata el convenio de cesión de derechos y/o boleto de compraventa, según corresponda, el que deberá expresar la prohibición de transferencia y/o cesión del mismo.

Artículo 7°: **FACÚLTASE** al Departamento Ejecutivo Municipal a resolver los convenios de cesión de derechos y/o boletos de compraventa, según corresponda celebrados cuando los beneficiarios no cumplan con las obligaciones asumidas, de cualquier naturaleza que fueren. En relación al incumplimiento en el pago de las cuotas, los convenios serán resueltos, por el Departamento Ejecutivo y sin necesidad de notificación previa, toda vez que el beneficiario no abonará tres (3) cuotas consecutivas o cuatro (4) alternas, en dicho caso se le restituirá el setenta por ciento (70%) de los importes abonados, reteniéndose el treinta por ciento (30%) restante como gasto administrativo. En dicho caso y resuelto el convenio el inmueble retornará al patrimonio municipal.

Artículo 8°: **LA** entrega y toma de posesión se realizará una vez cancelado el treinta por ciento (30%) de las cuotas según el plan elegido. La escritura traslativa de dominio será otorgada una vez abonado íntegramente el precio de venta del inmueble, realizada la correspondiente subdivisión y otorgada la habilitación municipal del loteo, por ante el escribano público que designe el municipio, siendo a exclusivo cargo de los beneficiarios todos los gastos y honorarios que ella implique, quedando en consecuencia el DEM autorizado a esos efectos.

Artículo 9°: **AUTORÍCESE** al Departamento ejecutivo a reglamentar por decreto la presente ordenanza.

Artículo 10°: **COMUNÍQUESE**, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESTACION JUAREZ CELMAN, A LOS TRES DIAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL VEINTISEIS.

FDO: ROSANA MONTENEGRO – VICEPTE. 1° A/C HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ESTELA GALDEANO – SECRETARIA HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



ANEXO I

REQUISITOS PARA SER BENEFICIARIO DEL PROGRAMA

1. Residencia: abierto a la comunidad en general.
2. Edad: ser mayor de edad o estar emancipado y no superar los setenta (70) años de edad; a excepción de aquellos beneficiarios que elijan pago de contado, que no tiene límite de edad.
3. Documento de Identidad.
 - Poseer el/los solicitante/s Documento Nacional Argentino.
 - En el caso de matrimonio o unión convivencial, si uno de los integrantes no posee D.N.I. argentino, podrá realizarse la inscripción con el que sí lo posee.
4. Grupo Familiar: tendrán prioridad los oferentes que integren un grupo familiar, no siendo este requisito excluyente, pudiendo ser beneficiario del programa también el vecino que no constituya un grupo familiar.
 - Grupo familiar: se consideran uniones matrimoniales; uniones convivenciales; por parentesco consanguíneo en línea ascendente; descendente o colateral hasta el tercer (3er) grado.
 - Salvo en el caso de los matrimonios, el grupo familiar deberá demostrar, una convivencia mínima de cinco (5) años. Tratándose de uniones convivenciales que tengan hijo/s en común, no será necesario acreditar este extremo.
5. Acreditar ingresos mínimos comprobables equivalentes a dos salarios mínimos, vital y móvil, al momento de presentación de la documentación.
6. Se contabilizarán todos los ingresos del grupo familiar conviviente.
7. Los trabajadores en relación de dependencia deberán acreditar una antigüedad no menor de seis (6) meses en sus empleos y los autónomos una antigüedad no menor de ocho (8) meses de actividad.
8. No registrar deuda por tasas municipales.

DOCUMENTACIÓN EXIGIDA

1. Documento de Identidad:
 - Fotocopia de Documento Nacional de Identidad del/los titular/s y grupo familiar conviviente, tomando vista de los originales.
2. Certificado de domicilio o declaración jurada de domicilio del titular y del grupo familiar con mismo domicilio en original, emitido por la policía.



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

3. Acta de nacimiento de los hijos en caso de no tener registrado en el D.N.I. el nombre de los padres.
4. Estado civil del titular:
 - Titular soltero: Declaración jurada de soltería.
 - Titulares Unidos en Matrimonio: Fotocopia de Acta de Matrimonio y/o Libreta de Familia con vista de la documentación original.
 - Titulares en Uniones Convivenciales: Los titulares en unión convivencial, deberán presentar declaración jurada ante policía, juez de paz, escribano público u otra autoridad competente, que acredite la convivencia por un plazo no menor de cinco (5) años, salvo que tengan hijo/s en común, en que no será necesario acreditar este extremo, pero si presentar partida de nacimiento de los hijos.
 - Titulares Divorciados: Sentencia de divorcio certificada por el tribunal que la dictó o acta de matrimonio con anotación marginal (inscripción) del divorcio.
 - Titular Viudo: Fotocopia de Certificado de defunción del cónyuge, con vista del original.
5. Del Grupo Familiar Conviviente Postulado:
 - Fotocopia de los D.N.I., con constancia de domicilio común con el/los titular/s, tomando vista del original.
6. Ingresos del Grupo Familiar Postulado:
 - Relación de dependencia: Deben presentar los tres últimos recibos de sueldo.
 - Trabajadores independientes o autónomos: Certificación de ingresos de los últimos ocho (8) meses, extendida por Contador Público matriculado, con mención de la fuente de los datos (balances, liquidaciones, facturas, etc.), acompañado de los comprobantes de pago mensuales de AFIP de los mismos.
 - Jubilados/pensionados: Original y fotocopia del recibo de liquidación de haberes del mes inmediato anterior al de la presentación.
7. No registrar deuda por tasas municipales, a los residentes en nuestra localidad.

CONDICIONES DE VENTA

- A) PLAN N°1: PAGO CONTADO EFECTIVO
VALOR TOTAL: \$ 16.500.000 (Pesos Dieciséis Millones Quinientos Mil)
- B) PLAN N°2
 - a. Entrega de \$ 5.000.000 (Pesos Cinco Millones)
 - b. 36 cuotas de \$ 525.000,00 (Pesos Quinientos Veinticinco Mil)
- C) PLAN N°3



- a. Entrega de \$ 8.000.000 (Pesos Ocho Millones)
- b. 36 cuotas de \$ 390.000,00 (Pesos Trescientos Noventa Mil)
- D) PLAN N°4
- a. Entrega de \$ 10.000.000 (Pesos Diez Millones)
- b. 36 cuotas de \$ 300.000,00 (Pesos Trescientos Mil)

La Actualización de las entregas y cuotas fijas se realizará de manera mensual: Según el Coeficiente de Variación Salarial (CVS). Los montos establecidos en el presente anexo son calculados según el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) correspondiente mes de Abril de 2026 y están sujetos a actualización al momento de la fecha del efectivo pago.

NOTA:

- Los que adhieran a pago de contado efectivo deberán abonar una seña al momento de formalizar la propuesta, que representa el 20% (veinte por ciento) del monto del lote. En caso de proceder a la devolución por cualquier motivo, el Municipio se reserva un 3 % (tres por ciento), en concepto de gastos administrativos.

GASTOS:

- La inscripción de planos y habilitaciones municipales correspondientes, serán por cuenta de cada adquirente.
- Escritura: solo contra cancelación (pago total del precio del lote a cargo del comprador) y una vez realizada la correspondiente subdivisión y otorgada la habilitación municipal del loteo, por ante el escribano público que designe el municipio, siendo a exclusivo cargo de los beneficiarios todos los gastos y honorarios que ella implique.

DESTINO Y CONSTRUCCIÓN

1. **Destino:** será para construcción de una vivienda unifamiliar de el/los adquirente/s, pudiendo anexar un local comercial por lote.
2. **Unidades de viviendas:** se podrá construir una sola unidad de vivienda por lote (no apto dúplex).
3. **Indicadores urbanísticos y reglamentación de la construcción:** según Ordenanzas Municipales.
4. **Plazo de inicio de obra sugerido:** 30 días a partir de que los lotes cuenten con la infraestructura básica y habilitación municipal.