



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

ORDENANZA N° 944 **AUTORIZACION SUBDIVISION EXCEPCION Y** **VENTA LOTES Y VIVIENDAS**

VISTO:

Las Ordenanzas N° 780, 879, y 888, en virtud de las cuales se declara operada la prescripción administrativa y se dispone el ingreso al dominio privado del Municipio del inmueble adquirido que se describe como *Lote de terreno, ubicado en departamento COLON, pedanía CONSTITUCION, MUNICIPIO ESTACION JUAREZ CELMAN, lugar VILLA LOS LLANOS, calle LEOPOLDO LUGONES esq. LOS PARAISOS, con designación oficial Lote 100 de la Manzana 63 y designación catastral Depto.: 13 Ped.: 03 Pblo.: 60 Circ.: 01 Secc.: 01 Manz.: 102 Parc.: 100*, hoy en proceso de inscripción ante el Registro General de la Provincia;

El Convenio de Financiamiento para la construcción de viviendas celebrado entre la Municipalidad de Estación Juárez Celman y el Ministerio de Promoción del Empleo y de la Economía Familiar de la Provincia de Córdoba, en el marco del “Programa 10000 Viviendas – Línea Vivienda Semilla Municipios”, suscripto con fecha 18 de julio 2022 y la adenda de fecha 17 de agosto de 2022, ratificados por el Honorable Concejo Deliberante mediante ordenanzas N° 937 y 939 respectivamente;

CONSIDERANDO:

Que en nuestra localidad se detecta un importante déficit habitacional, con una marcada tendencia de familias jóvenes que por diferentes motivos no pueden acceder a un lote y una vivienda propia; existe una gran cantidad de inmuebles multifamiliares, en los que se ensamblan diferentes grupos parentales;

Que el Estado Municipal, en apoyo a los fines sociales, debe procurar que el mayor número de familias pueda acceder a un techo propio;

Que, a esos fines, se ha resuelto poner a disposición de los vecinos un programa para adquirir viviendas y lotes, de tipo social y en cuotas;

Que nuestra localidad cuenta con lotes de su propiedad, referidos en los vistos de la presente, aptos para la puesta en marcha del programa;

Que es menester contar con la autorización del Honorable Concejo Deliberante a los fines de proceder a la enajenación de los lotes y viviendas referidos, de conformidad a lo establecido en el Art 30 inc 20 de la Ley Orgánica Municipal 8102;



Que la enajenación de los lotes y viviendas se realizará conforme con el procedimiento y los requisitos que se establecen en esta normativa, cuyo pago será asumido por los beneficiarios;

Que es intención de esta administración municipal brindar a la población la posibilidad de llegar a tener su vivienda propia, a través del referido programa;

Que el fraccionamiento propuesto para llevar adelante esta iniciativa no se ajusta al Código de Urbanización vigente, en lo referente a la superficie y frente mínimos requeridos por parcela resultante pero considerándose un plan de viviendas municipal, se requiere de un fraccionamiento diferenciado al general, para poder ser aprovechado para diversas finalidades de utilidad para la comunidad;

Que existen antecedentes en los que se ha hecho excepción a Ordenanzas referidas a fraccionamiento;

Que se acompaña plano modelo ilustrativo de tamaños y superficies del fraccionamiento, el que será adaptado en uno o más planos, según requerimiento de la Dirección de Catastro de la Provincia, por lo cual se requiere autorizar a la Secretaría de Planeamiento Estratégico, de manera EXCEPCIONAL, a visar y aprobar todos los planos de fraccionamiento del inmueble, que se requieran, según normativa Provincial;

Por todo ello y en uso de sus facultades;

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
ESTACION JUAREZ CELMAN SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Artículo 1°: **AUTORÍCESE** a la Secretaría de Planeamiento Estratégico, como Excepción a la Ordenanza N° 928, Código Urbanístico, a visar y aprobar todos los planos de fraccionamiento del inmueble que se describe como Lote de terreno, ubicado en departamento COLÓN, pedanía CONSTITUCIÓN, MUNICIPIO ESTACION JUÁREZ CELMAN, lugar VILLA LOS LLANOS, calle LEOPOLDO LUGONES esq. LOS PARAÍOS, con designación oficial Lote 100 de la Manzana 63 y designación catastral Depto.: 13 Ped.: 03 Pblo.: 60 Circ.: 01 Secc.: 01 Manz.: 102 Parc.: 100, que se requieran, según normativa de la Dirección de Catastro Provincial, que se realicen tomando como base el plano modelo de tamaños y superficies, que como anexo I forma parte de la presente ordenanza.-

Artículo 2°: **ESTABLÉCESE** los siguientes indicadores urbanísticos para las parcelas resultantes: FOS 65% (sesenta y cinco por ciento), FOT 1,8 (uno coma ocho) IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán hasta 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 8 (ocho) metros, que sólo podrá ser superada por elementos



de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. Retiro de frente: 3 (tres) metros. Retiros en lotes esquina: compensados 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de la línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina. Retiros laterales: no se exige. Retiro de fondo: no se exige. Retiro de pozos absorbentes o entubados: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite de la perforación o pozo. Retiro de piscinas: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.-

Artículo 3°: **AUTORÍCESE** al Departamento Ejecutivo Municipal a transferir a título oneroso en forma directa los inmuebles que queden determinados de la subdivisión del lote referido en el artículo 1° –conforme plano que se adjunta como anexo I formando parte de la presente- y que le pertenezcan al dominio privado de esta Municipalidad. Serán válidas a tales fines cualquier esquema de transferencia a título oneroso que el D.E.M. determine tales como: contado efectivo, valores a plazo diferido, canjes, permutas, permutas por infraestructura, compensaciones, la combinación de algunas de las opciones mencionadas, entre otras.-

Artículo 4°: **FACÚLTESE** al Departamento Ejecutivo Municipal para ejecutar por administración las obras civiles (viviendas) y de infraestructura a realizarse en los futuros lotes resultantes del fraccionamiento del inmueble referido en el Artículo 1° de la presente.

Artículo 5°: **AUTORÍCESE** al Departamento Ejecutivo Municipal, a modo de excepción al régimen de contratación establecido en por Ordenanza N° 900, Presupuesto 2022 o la que en el futuro la reemplace, para la compra y/o contratación directa de obras, materiales, mano de obra y/o servicios destinadas a las obras civil y de infraestructura mencionada en el artículo 4° de la presente.-

Artículo 6°: **AUTORÍCESE** al Departamento Ejecutivo Municipal a adjudicar veintiún (21) lotes resultantes del fraccionamiento del inmueble que se describe como *Lote de terreno, ubicado en departamento COLON, pedanía CONSTITUCION, MUNICIPIO ESTACION JUAREZ CELMAN, lugar VILLA LOS LLANOS, calle LEOPOLDO LUGONES esq. LOS PARAISOS, con designación oficial Lote 100 de la Manzana 63 y designación catastral Depto.: 13 Ped.: 03 Pblo.: 60 Circ.: 01 Secc.: 01 Manz.: 102 Parc.: 100*, según plano, que como anexo II forma parte de la presente, mediante sistema de sorteo de inmuebles, pertenecientes al dominio privado de esta Municipalidad. Se sortearán primero los dieciséis (16) lotes de superficie mayor o igual a trescientos (300) metros cuadrados y en un segundo sorteo los cinco (5) lotes cuya superficie es menor de trescientos (300) metros cuadrados. Aquellos oferentes que postularen para el primer sorteo y no resultaren beneficiados en el mismo, ingresarán al segundo sorteo de lotes de menor superficie.

Artículo 7°: **DESÍGNASE** como Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos en relación a las obras a ejecutarse y a la Secretaría de Coordinación para los trámites administrativos, las que actuarán según la presente Ordenanza y sus normas complementarias.-



Artículo 8°: 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 regirán por el Anexo III que adjunto, en cinco (5) fojas, integra la presente ordenanza.-

Artículo 9°: **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.
- No residir en forma continua y permanente en Estación Juárez Celman sin que medien causales de estudio o enfermedad por derivación documentadas, aun cuando no se haya formalizado el cambio de domicilio en el documento de identidad. Solo en el caso de que pasados treinta días (30) desde la fecha de la apertura a convocatoria de oferentes, sin que se complete el cupo de las veintiún (21) viviendas, podrán admitirse como beneficiarios a personas que no residan en la Ciudad de Estación Juárez Celman pero sean familiares por parentesco consanguíneo en línea ascendente; descendente o colateral hasta el segundo (2do) grado de vecinos que residan por más de un año en forma continua y permanente en esta Ciudad.
- Otras causas que determine la Autoridad de Aplicación, según su exclusivo e irrecurrible criterio.-

Artículo 10°: El oferente que formalizare una propuesta de compra, deberá hacerlo de manera genérica, no admitiéndose que se haga por lotes/viviendas determinados. 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. En sorteo público se dispondrá el orden para la asignación del lote/vivienda.-

Artículo 11°: 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 v/o boleto de compraventa, según corresponda, el que det y/o cesión del mismo.-

Artículo 12°: **FACÚ** convenios de cesión de beneficiarios no cumplieren.



icipal a resolver los celebrados, cuando los alquiler naturaleza que

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 abonara 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 13°: La entrega y transmisión de la posesión de las viviendas se realizará una vez

esté concluida la construcción de las mismas. La escritura traslativa de dominio será otorgada una vez abonado íntegramente el precio de venta del inmueble edificado y realizados todos los procedimientos administrativos, 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 14°: En caso de fallecimiento del adherente los sucesores deberán unificar representación ante la Municipalidad en el término de treinta días, por medio de un Administrador designado judicialmente.

Artículo 15°: **AUTORÍCESE** al Departamento ejecutivo a reglamentar por decreto la presente ordenanza.

Artículo 16°: **PROTOCOLÍCESE, COMUNÍQUESE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.-**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESTACION JUÁREZ CELMAN, A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS.

**FDO: CLAUDIO E. CEJAS –PTE. HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
JANET TAPIA – SECRETARIA AH HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**