

**ORDENANZA 94/2024**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS,  
SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA**

**MUNICIPALIDAD DE LAS HIGUERAS**

**RÉGIMEN DE VENTA DE LOTES EN EL LOTEO**

**“HIJOS DEL PUEBLO”**

**CAPÍTULO I**

**Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 1º. -**

APRÚEBASE el proyecto de loteo de una fracción de campo adquirida mediante Ordenanza N°38/2022, sancionada por el Concejo Deliberante el día 6 de Julio de 2022, y promulgada por Decreto N°3354/2022 de fecha 6 de Julio de 2022, que, como Anexo I, forman parte integrante de la presente Ordenanza.

### **ARTÍCULO 2º.-**

AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a gestionar la adjudicación y posterior venta de trescientos ochenta y dos (382) fracciones de terreno que resultan del proyecto de loteo mencionado en el artículo anterior, de acuerdo con las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.

### **ARTÍCULO 3º.-**

La adjudicación y posterior venta de terrenos que autoriza la presente Ordenanza tiene como principal finalidad la venta de lotes a personas residentes en la localidad de Las Higueras, quienes tendrán el mayor cupo de acceso. Asimismo, se establecerán cupos menores para la venta de lotes a personas no residentes en la localidad, que cuenten con domicilio laboral no menor a cuatro años en la localidad de Las Higueras, garantizando así la satisfacción de la demanda habitacional en la comunidad. Serán consideradas personas residentes en la localidad, aquellas que acrediten fehacientemente la residencia por un plazo no menor a cuatro años.

### **ARTÍCULO 4º.-**

La autoridad de aplicación del régimen establecido en la presente Ordenanza es el Departamento Ejecutivo Municipal, tanto para los trámites concernientes a la determinación de los beneficiarios cuanto para los trámites inherentes al cumplimiento de las obligaciones por parte de éstos. La Autoridad de Aplicación tendrá facultades para dictar las disposiciones reglamentarias, aclaratorias, interpretativas y complementarias que se requieran para resolver las cuestiones que genere la puesta en práctica del presente régimen.

## **CAPÍTULO II**

### **Precio y Modalidad de Venta**

#### **ARTÍCULO 5°.-**

El precio de venta de las fracciones de terreno es de Pesos siete millones quinientos mil (\$7.500.000), que podrá ser abonado por los beneficiarios en alguna de las siguientes formas:

1. En un pago de contado, con una bonificación del diez por ciento (10%).
2. Sin intereses, en hasta doce (12) cuotas iguales, mensuales y consecutivas.
3. En 24, 36 y 48 cuotas, con una tasa de interés mensual equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) informado por el INDEC, aplicable a partir de la cuota número trece, siendo siempre las primeras doce sin interés.

#### **ARTÍCULO 6°.-**

En todos los casos, los beneficiarios deberán ofrecer garantías personales o reales que, a juicio de la Autoridad de Aplicación, sean suficientes para el cumplimiento de las obligaciones de pago.

## **CAPÍTULO III**

### **Registro de Aspirantes y Beneficiarios**

### **ARTÍCULO 7°.-**

Establézcase el Registro de Aspirantes y Beneficiarios para la adquisición de lotes en el marco de la presente Ordenanza.

### **ARTÍCULO 8°.-**

Podrán inscribirse en el Registro de Aspirantes y Beneficiarios aquellas personas físicas que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Tener la condición de mayores de edad.
- b) Carecer, tanto ellas como los integrantes de su grupo familiar, de inmueble de propiedad.
- c) Acreditar su capacidad de pago a través de la presentación de documentación que lo respalde.
- d) Proporcionar una garantía que respalde el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la adquisición del lote.

### **ARTÍCULO 9°.-**

El Registro de Aspirantes estará disponible para los interesados en el sitio web oficial de la Municipalidad de Las Higueras, mediante un formulario web habilitado para tal fin por un plazo de noventa días. Los aspirantes deberán completar de manera íntegra todos los datos requeridos en dicho formulario para formalizar su inscripción.

**ARTÍCULO 10°.-**

El Departamento Ejecutivo Municipal tomará las acciones necesarias para hacer público el Registro de Aspirantes al Loteo “Hijos del Pueblo”. A tal efecto, se procederá a la publicación periódica de la información pertinente en los medios de comunicación con circulación en la localidad, así como también en los canales digitales oficiales del municipio.

**CAPÍTULO IV**

**Comisión Evaluadora**

**ARTÍCULO 11°.-**

Créase la Comisión Evaluadora, la cual tendrá como función analizar las solicitudes de los postulantes inscriptos en el Registro de Aspirantes y Beneficiarios. Esta Comisión estará integrada por todos los miembros del cuerpo del Concejo Deliberante, así como por un miembro del Departamento Ejecutivo Municipal, quien ejercerá la presidencia de la misma.

**TÍTULO V**

**Sistema de Cupos**

**ARTÍCULO 12°.-**

ESTABLECESE un sistema de cupos para la adquisición de las primeras

***“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”***

---

doscientos cincuenta (250) fracciones de terreno en el loteo "Hijos del Pueblo", distribuidos en las siguientes modalidades:

1. **De contado:** Se destinarán un total de cien (100) lotes, distribuidos de la siguiente manera:
  - Treinta y cinco (35) lotes para residentes en la localidad con grupo familiar.
  - Treinta y cinco (35) lotes para residentes en la localidad sin grupo familiar.
  - Quince (15) lotes para no residentes en la localidad con grupo familiar.
  - Quince (15) lotes para no residentes en la localidad sin grupo familiar.
2. **En cuotas:** Se asignarán cien (100) lotes, distribuidos de la siguiente forma:
  - Dieciocho (18) lotes para personas residentes en la localidad con grupo familiar, con entrega inicial.
  - Diecisiete (17) lotes para personas residentes en la localidad sin grupo familiar, con entrega inicial.
  - Ocho (8) lotes para personas no residentes en la localidad con grupo familiar, con entrega inicial.
  - Siete (7) lotes para personas no residentes en la localidad sin grupo familiar, con entrega inicial.
  - Dieciocho (18) lotes para personas residentes en la localidad con grupo familiar, sin entrega inicial.
  - Diecisiete (17) lotes para personas residentes en la localidad sin grupo familiar, sin entrega inicial.
  - Ocho (8) lotes para personas no residentes en la localidad con grupo familiar, sin entrega inicial.

***“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”***

---

- Siete (7) lotes para personas no residentes en la localidad sin grupo familiar, sin entrega inicial.
- 3. **Lotes para empleados municipales:** Se destinarán un total de cuarenta (40) lotes para empleados municipales.
- 4. **Lotes para personas con discapacidad:** Se asignarán diez (10) lotes para personas con discapacidad.

**ARTÍCULO 13°.-**

Las restantes ciento treinta y dos (132) fracciones de terreno serán adjudicadas por el Departamento Ejecutivo Municipal cuando este lo disponga, conforme las necesidades habitacionales de la comunidad, y en idénticas proporciones a las antes indicadas para cada grupo.

**ARTÍCULO 14°.-**

Las personas que deseen inscribirse para la adquisición de una fracción de terreno deberán completar el formulario de inscripción establecido en la presente Ordenanza en su artículo 7°. Dicho formulario permitirá a los aspirantes declarar su situación de residencia, la existencia de grupo familiar, y su capacidad de pago. En función de la información brindada en el formulario de aspirantes, cada persona será categorizada y agrupada en una de las modalidades de acceso según lo estipulado en el Artículo 12°.

### **ARTÍCULO 15°.-**

Cada aspirante será incluido en el grupo correspondiente a la modalidad de compra que haya seleccionado en el formulario. La participación en el sorteo público se llevará a cabo conforme a los grupos establecidos, garantizando así que cada aspirante participe dentro de su respectiva categoría. La inclusión en el sorteo se limitará a aquellos postulantes que cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, así como con la documentación complementaria que se requiera.

### **ARTÍCULO 16°.-**

En caso de que no se alcanzara el número suficiente de aspirantes en alguno de los grupos establecidos en el Artículo 12°, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá incrementar o redistribuir la cantidad de lotes disponibles en los diferentes grupos, de acuerdo a la disponibilidad y necesidad de cobertura de la demanda habitacional. No obstante, se deberá otorgar prioridad a los grupos destinados a personas residentes en la localidad, garantizando así el cumplimiento del objetivo de satisfacer la demanda de tierras para los habitantes locales. Tales reasignaciones deberán contar con el visto bueno de la comisión evaluadora.

### **ARTÍCULO 17°.-**

En la modalidad de pago en cuotas con entrega inicial, el monto de dicha entrega nunca podrá ser inferior al de un millón de pesos (\$1.000.000).

### **ARTÍCULO 18°.-**

En aquellos casos en que la modalidad de pago elegida sea en cuotas con entrega inicial o pago de contado, la integración de dicho monto deberá ser realizada en un plano máximo de treinta días contados a partir de la fecha de adjudicación del lote.

## **TÍTULO V -**

### **Adjudicación de lotes**

### **ARTÍCULO 19°.-**

La determinación de los beneficiarios de la venta de las fracciones de terreno, así como la adjudicación e identificación de dichas fracciones que correspondan a cada beneficiario, se llevará a cabo mediante un sorteo entre los aspirantes inscriptos en el Registro de aspirantes que hayan obtenido el visto bueno de la comisión evaluadora. Este sorteo será realizado ante Escribano Público Nacional.

### **ARTÍCULO 20°.-**

El sorteo mencionado en el artículo anterior deberá realizarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días posteriores al cierre del Registro de aspirantes, en la fecha y el lugar que establezca la Autoridad de Aplicación.

### **ARTÍCULO 21°.-**

***“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”***

---

Solo participarán en el sorteo aquellos aspirantes que hayan sido ratificados por la Comisión Evaluadora y que pertenezcan al grupo en el que se inscribieron inicialmente. La presencia de los aspirantes inscriptos será obligatoria en el acto de sorteo.

**ARTÍCULO 22°.-**

Será obligatoria la participación de los miembros de la Comisión Evaluadora, así como de todos los integrantes del cuerpo legislativo, del Departamento Ejecutivo, del Intendente Municipal, del Secretario de Gobierno, del Asesor Letrado Municipal y del Escribano Público Nacional, quienes asistirán al acto del sorteo.

**ARTÍCULO 23°.-**

El procedimiento del sorteo se llevará a cabo mediante el sistema de bolillas, para lo cual la Comisión Evaluadora habrá otorgado previamente un número de bolilla a cada aspirante.

**ARTÍCULO 24°.-**

El Escribano Público Nacional labrará un acta con los resultados del sorteo, la cual será firmada por todos los asistentes, garantizando así la transparencia del proceso.

**ARTÍCULO 25°.-**

La Autoridad de Aplicación estará encargada de difundir e informar la fecha y el

lugar de realización del sorteo con anticipación suficiente, a través de los medios de comunicación de la localidad, asegurando la transparencia y el conocimiento público del proceso.

### **ARTÍCULO 26°.-**

Con los aspirantes que no resultasen adjudicados se conformará un orden de lista de beneficiarios suplentes, a los fines de la eventual desadjudicación de fracciones de terreno, o la apertura de nuevos grupos con los restantes lotes disponibles.

## **CAPÍTULO VI**

### **Suscripción de documentación legal y pago del lote**

### **ARTÍCULO 27°.-**

Quienes resulten beneficiarios de la adjudicación y venta de fracciones de terreno deberán suscribir con la Municipalidad de Las Higueras un contrato de compraventa que, además de las cláusulas económicas propias de este régimen y las de garantía que correspondan, contendrá las siguientes condiciones que el beneficiario se obliga a cumplir, bajo pena de resolución del contrato:

1. Construir en la fracción de terreno adjudicada una vivienda destinada a uso familiar.
2. Fijar un plazo estimado para la construcción de la vivienda.

3. Establecer las características de la vivienda, de acuerdo con las prescripciones del Código de Edificaciones y el Plan de Ordenamiento Urbano vigentes.

#### **ARTÍCULO 28°.-**

Los pagos, en cualquiera de las formas establecidas en el Artículo 17° de la presente ordenanza, serán realizados por los beneficiarios ante la Autoridad de Aplicación o ante la entidad bancaria que se haya contratado a esos efectos, conforme a la reglamentación que se dicte.

#### **ARTÍCULO 29°.-**

La Autoridad de Aplicación no percibirá pagos parciales de las cuotas pactadas como precio de venta de las fracciones de terreno y no procederá al cobro de las cuotas impagas mientras no se haya verificado la aplicación de los intereses moratorios de las mismas, de conformidad con la reglamentación que se dicte al efecto.

#### **ARTÍCULO 30°.-**

Verificada la falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas y/o cuatro (4) cuotas alternadas, la Autoridad de Aplicación procederá a intimar por medio fehaciente al beneficiario incumplidor para que, en el perentorio término de cinco (5) días hábiles de recibida la intimación, proceda a cancelar las obligaciones impagas, bajo apercibimientos de desadjudicarlo y de rescindir el contrato que se haya suscripto.

***“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”***

---

Transcurrido ese plazo, si no se verifica el pago de las obligaciones incumplidas, la Autoridad de Aplicación dictará una resolución particular que disponga la caducidad de la adjudicación de la fracción de terreno al beneficiario incumplidor y la rescisión del contrato que se haya suscripto con este, y procederá a adjudicar la fracción de terreno de que se trate al beneficiario suplente, de acuerdo con el orden de lista que resulte del mecanismo de adjudicación establecido en esta ordenanza.

**ARTÍCULO 31°.-**

Los adquirentes no podrán disponer la venta, cesión, ni transferencia, por ningún título, a terceras personas de la fracción de terreno adjudicada hasta transcurridos diez (10) años contados a partir de la fecha de celebración del contrato de compraventa.

Cualquier acto de disposición de la propiedad que contravenga esta disposición será considerado nulo y sin efecto legal alguno.

**ARTÍCULO 32°.- RETROVENTA.**

En aquellos casos de necesidad de venta por razones debidamente justificadas, los adjudicatarios tendrán la obligación de realizar la venta a la Municipalidad de Las Higueras, sin derecho a reclamo alguno, por igual monto al abonado en el contrato celebrado, con menos un diez por ciento en concepto de multa.

**ARTÍCULO 33°.-**

La posesión de las fracciones de terreno se otorgará una vez suscripto el boleto de

***“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”***

---

compraventa y después de que la Municipalidad de Las Higueras haya efectuado la apertura de las calles del loteo aprobado en el Artículo 1º, y haya provisto a las fracciones de terreno de la infraestructura de obras necesarias para dotarlas de los servicios de agua corriente y de energía eléctrica.

**ARTÍCULO 34º.-**

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Las Higueras pondrá a disposición de los adjudicatarios dos modelos de vivienda, con sus respectivos planos y especificaciones técnicas. La adopción de estos modelos será optativa, permitiendo a los adjudicatarios la libertad de optar por su construcción o diseñar un proyecto propio, siempre que estas se ajusten a la normativa urbanística vigente.

**ARTÍCULO 35º.-**

Facúltese al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Las Higueras a suscribir convenios con empleadores que tengan domicilio en la localidad, con el propósito de implementar un sistema de descuentos en cuotas del precio de los terrenos adjudicados a los empleados de dichas firmas.

**ARTÍCULO 36º.-**

La escritura traslativa de dominio de cada lote será otorgada a los adjudicatarios una vez que el Municipio concluya los trámites de subdivisión ante los organismos provinciales competentes y se verifique el pago íntegro del precio de la parcela adjudicada. Los gastos que demanden la escrituración serán a exclusivo cargo del

***“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”***

---

adjudicatario, quien deberá gestionar su otorgamiento ante el escribano designado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

**ARTÍCULO 37°.-**

Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS EN LA SEDE DEL MISMO DE LA LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS, PROVINCIA DE CÓRDOBA A LOS 5 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

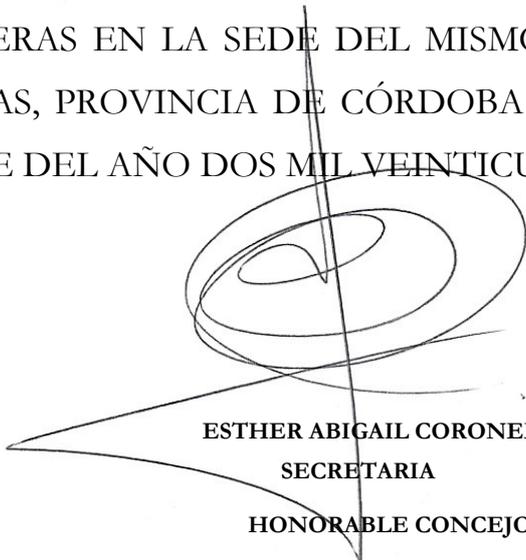


ANA REBECA ARCANGEL

PRESIDENTE

HONORABLE CONCEJO

DELIBERANTE LAS HIGUERAS



ESTHER ABIGAIL CORONEL

SECRETARIA

HONORABLE CONCEJO

DELIBERANTE LAS HIGUERAS