

Bases y Condiciones - Programa de Tierras Comunal

Presentación

Estas Bases y Condiciones establecen cómo funciona el Programa Comunal “Isabel, Mi Lugar”, creado por la Ordenanza N.º 49/2026 de la Comisión Comunal de Santa Isabel (Departamento General López, Provincia de Santa Fe), sancionada mediante Acta N.º 778 del 22 de septiembre de 2026.

1. Objeto y alcance

El Programa de Tierras Comunal “Isabel, Mi Lugar” tiene por objeto facilitar el acceso a inmuebles destinados **exclusivamente a la construcción de una vivienda única familiar** (Art. 1.º). Sus objetivos son (Art. 1.º):

1. Facilitar el acceso a un primer inmueble para construir la vivienda de grupos familiares o personas que cuentan con ingresos mensuales para afrontar el pago, con recursos propios o préstamos de bancos o entidades financieras locales.
2. Fortalecer el núcleo familiar.
3. Intervenir favorablemente en el mercado inmobiliario, tendiendo a garantizar el derecho a la vivienda.
4. Incentivar la generación de empleo y la actividad comercial de la localidad.

1.1. Lotes de esta etapa. En esta primera etapa se ofrecen **cuarenta y ocho (48) parcelas** en venta (Art. 7.º). Las medidas, valuaciones, servicios disponibles y datos catastrales de cada lote constan en el anexo técnico que integra la Ordenanza (Art. 7.º).

1.2. Una sola vivienda por lote. Solo se puede edificar **una (1) vivienda por cada terreno** asignado (Art. 3.º). La parcela es indivisible (Art. 16.º). La Comuna orientará y acompañará a los adjudicatarios para que construyan con condiciones de habitabilidad adecuadas (Art. 3.º).

1.3. Destino de lo recaudado. Lo que la Comuna recaude por la venta de los lotes ingresa a una Cuenta Especial afectada (Fondo Específico de Hábitat). Se destina a infraestructura del Programa, gastos notariales y registrales de los adjudicatarios, compra de nuevas tierras, infraestructura vial e hídrica y gastos operativos de políticas de hábitat (Art. 26.º). Ingresos y egresos se reflejan en el presupuesto comunal de cada ejercicio (Art. 27.º).

2. Quiénes pueden participar

2.1. Destinatarios. El Programa está destinado exclusivamente a (Art. 2.º):

Grupos familiares residentes en Santa Isabel.

Personas solas con arraigo probado en Santa Isabel.

En ambos casos deben tener capacidad de pago para afrontar una cuota mensual previsible y encontrarse excluidos del mercado inmobiliario formal y de las líneas de crédito tradicionales del sistema bancario nacional (Art. 2.º). Además, deben cumplir todos los requisitos del apartado 3.

2.2. Categorías (Art. 4.º). Cada postulante se inscribe en una sola categoría:

Categoría	Definición de la Ordenanza	Carácter
Grupo Familiar	Núcleo estable de personas convivientes unidas en matrimonio, unión convivencial, pareja de hecho, o por vínculos de consanguinidad en línea directa ascendente, descendente o colateral hasta el segundo grado inclusive.	Prioritario (Segundo Sorteo)
Persona Sola	Toda persona humana mayor de edad o legalmente emancipada que no conforme un núcleo familiar en los términos anteriores.	Condiciona l (Tercer Sorteo, solo si quedan lotes)

2.3. Postulantes con discapacidad. En ambas categorías quedan identificados los postulantes que tengan un integrante a cargo con discapacidad, o que sean ellos mismos personas con discapacidad, con Certificado Único de Discapacidad (CUD) vigente (Art. 4.º). Pueden participar del Cupo Especial por Discapacidad (apartado 6).

2.4. Orden de prioridad en cascada (Art. 4.º). Los lotes se asignan en este orden:

1. **Cupo Especial por Discapacidad:** prioridad preferente y excluyente en el Primer Sorteo. Los lotes que sobren pasan automáticamente a Grupos Familiares.

2. **Grupos Familiares:** prioridad absoluta en el Segundo Sorteo sobre los lotes del cupo general más los sobrantes del cupo especial.

3. **Personas Solas:** acceden a un lote única y exclusivamente si, terminada la adjudicación a todos los Grupos Familiares inscriptos y validados, quedan parcelas vacantes. Si no quedan, integran una lista de espera condicional para futuras etapas. Inscribirse como Persona Sola **no garantiza** participar de un sorteo con lotes disponibles.

3. Requisitos obligatorios de inscripción

Todos los requisitos deben cumplirse **al momento de la apertura del Registro** (Art. 5.º). Quien no cumpla alguno de ellos no puede inscribirse. Los incisos a) a k) rigen para todos los postulantes; el inciso l) se suma para quienes pidan el Cupo Especial.

Inc.	Requisito (Art. 5.º)	Cómo se acredita según la Ordenanza
a)	Ser mayor de edad o estar legalmente emancipado.	DNI.
b)	Tener un mínimo de cuatro (4) años de residencia efectiva, continua e inmediata en Santa Isabel.	Mediante el DNI.
c)	Que ningún integrante del grupo familiar o conviviente, ni la persona sola, posea bienes inmuebles a su nombre dentro del territorio nacional .	Declaración Jurada de no propiedad.

d)	No poseer el grupo familiar o la persona sola bienes patrimoniales cuya razonable realización le permita resolver el problema habitacional por otra vía.	Declaración jurada de inscripción (Art. 6.º).
e)	Formar parte de un grupo familiar o ser persona sola según el Art. 4.º, con necesidad habitacional manifiesta .	De ser necesario, informe socioeconómico del Área de Salud y Desarrollo Social.
f)	Ingresos mensuales netos de mínimo un (1) Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM) .	Documentación formal (recibo de sueldo, monotributo, etc.) o declaración jurada de ingresos constatada por informe socioeconómico del área comunal.
g)	Obligarse formalmente a construir la vivienda única y familiar en el lote. Se prohíbe todo destino comercial, especulativo o de segunda residencia.	Declaración jurada de aceptación (Art. 6.º) y boleto (Art. 16.º).
h)	No haber sido beneficiario, ningún miembro del grupo ni la persona sola, de programas habitacionales de entrega de tierras o viviendas nacionales, provinciales o municipales/comunales.	Declaración jurada (Art. 6.º).
i)	No ser miembro de la Comisión Comunal, ni personal jerárquico hasta el rango de director inclusive, ni tener parentesco con ellos en línea directa o colateral de primer grado.	Declaración jurada (Art. 6.º).

j)	No tener causas pendientes con la justicia por hechos dolosos, ni antecedentes penales computables que contraríen normas de moralidad y buenas costumbres.	Declaración jurada (Art. 6.º).
k)	No estar inscripto en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, ni registrar inhibiciones vigentes o quiebra decretada.	Declaración jurada (Art. 6.º).
l)	Solo Cupo Especial: CUD vigente emitido por autoridad competente, a nombre propio (persona sola) o de un integrante del núcleo familiar conviviente debidamente acreditado.	CUD (ver apartado 6).

3.1. Ingresos: cómo se cuentan. El mínimo de 1 SMVM se aplica sobre los ingresos netos del grupo familiar o del postulante (Art. 5.º inc. f). Para el Cupo Especial se computan también pensiones no contributivas, asignaciones por hijo con discapacidad y todo ingreso formal o informal regular (Art. 5.º inc. l), y las demás prestaciones del apartado 6.3 (Art. 8.º).

3.2. Veracidad. Toda la información se declara bajo juramento. La Comuna puede auditarla y verificarla (Art. 9.º). Las consecuencias de la falsedad están en el apartado 10.4.

4. Inscripción en el Registro de Aspirantes

4.1. Medio. La inscripción se hace únicamente mediante el **formulario digital unificado y oficial** de la Comuna (Google Forms u otra plataforma equivalente de la Comuna), habilitado por la autoridad de aplicación (Art. 6.º).

4.2. Plazo. El Registro permanece abierto **treinta (30) días corridos** desde su publicación en los canales oficiales de la Comuna de Santa Isabel (Art. 6.º).

4.3. Declaraciones obligatorias. El formulario exige, con carácter obligatorio y excluyente (Art. 6.º):

1. **Categoría** a la que se postula: Grupo Familiar o Persona Sola.
2. **Declaración jurada de discapacidad:** si el postulante o algún miembro del grupo conviviente tiene discapacidad. En ese caso, número, vigencia y autoridad emisora del CUD.
3. **Declaración jurada de adhesión y aceptación incondicional** de:
 - los requisitos del Art. 5.º;
 - estas Bases y Condiciones;
 - las penalidades;
 - las modalidades de cancelación (pago);
 - las pautas de sorteo;
 - el régimen resolutorio de dominio de la Ordenanza y sus reglamentos.

Un formulario sin alguno de estos datos no es válido.

4.4. En esta etapa no se presenta documentación física. La inscripción se basa en declaraciones juradas. Solo quienes salgan sorteados como titulares deben presentar la documentación de respaldo (Art. 12.º; apartado 8.1).

4.5. Constancia. Al enviar el formulario, el postulante recibirá una constancia con fecha y número de inscripción.

5. Verificación, padrones e impugnaciones

5.1. Análisis de solicitudes. Vencido el plazo de inscripción, la autoridad de aplicación analiza las solicitudes (Art. 10.º). La Comuna puede auditar y corroborar lo declarado. Si detecta falsedades, omisiones deliberadas o maniobras fraudulentas antes de la adjudicación, el postulante queda **excluido de inmediato del padrón** (Art. 9.º).

5.2. Los tres padrones. El Área de Tierra y Hábitat confecciona y publica tres padrones diferenciados (Art. 10.º):

Padrón	Quiénes lo integran	Sorteo en que participan
1. Cupo Especial por Discapacidad	Grupos familiares y personas solas que acreditaron su condición con CUD vigente (Arts. 5.º y 8.º).	Primer Sorteo
2. General de Grupos Familiares	Grupos familiares validados (Art. 4.º). Indica qué familias con CUD, si no resultan adjudicadas en el Primer Sorteo, quedan habilitadas de pleno derecho para el Segundo.	Segundo Sorteo
3. Personas Solas (condicional)	Personas solas que cumplen los requisitos generales. Incluye a las personas solas con CUD que, si no resultan adjudicadas en el Primer Sorteo, quedan habilitadas para el Tercero.	Tercer Sorteo, solo si quedan lotes

Un postulante con CUD figura en el Padrón de Cupo Especial **y** en el padrón de su categoría. Así, si no obtiene lote en el Primer Sorteo, sigue participando en el siguiente que le corresponda (Arts. 10.º y 11.º).

5.3. Exhibición de padrones preliminares. Los listados preliminares se exhiben públicamente durante **cinco (5) días hábiles** en la sede comunal, en los canales digitales oficiales y en Mesa de Entradas (Art. 10.º).

5.4. Impugnaciones a los padrones (Art. 10.º):

Quién: cualquier ciudadano.

Cuándo: dentro de los **tres (3) días hábiles administrativos** posteriores al cierre de la exhibición.

Sobre qué: únicamente el cumplimiento de las condiciones de admisibilidad del Art. 5.º.

Cómo: por escrito ante la Comuna, de forma fundada y con la prueba documental pertinente.

Trámite: el Área de Asuntos Jurídicos las sustancia en un plazo no mayor a **diez**

(10) días hábiles.

Resolución: luego, la Comisión Comunal dicta la Resolución que aprueba los **Padrones Definitivos de Sorteo**. Según la Ordenanza, este acto es irrecurrible en sede administrativa.

Las impugnaciones se presentan en Mesa de Entradas de la Comuna, con nombre, DNI y domicilio del impugnante, e identificación del postulante impugnado.

6. Cupo Especial por Discapacidad

6.1. Lotes reservados. De las 48 parcelas de esta etapa se reservan, con carácter preferente, **cinco (5) lotes** para el Cupo Especial por Discapacidad, equivalentes a un porcentaje no menor al 10 % del total (Art. 8.º).

6.2. Quiénes pueden acceder (Art. 8.º):

1. **Persona sola con discapacidad:** titular con CUD vigente emitido por organismo competente nacional o provincial.

2. **Grupo familiar con integrante con discapacidad:** núcleo conviviente con un miembro con CUD vigente a su cargo. Debe acreditar:

- el vínculo de consanguinidad, afinidad o guarda legal según el Código Civil y Comercial de la Nación; y
- la convivencia efectiva e inmediata en el domicilio radicado en Santa Isabel.

Además, deben cumplir todos los requisitos generales del apartado 3 (Art. 5.º).

6.3. Cómputo de ingresos. Para alcanzar el mínimo de 1 SMVM (Art. 5.º inc. f), se computan de pleno derecho los ingresos de la persona con discapacidad o de su grupo familiar por (Arts. 5.º inc. l y 8.º):

- pensiones no contributivas;
- asignaciones universales y asignaciones por hijo con discapacidad;
- jubilaciones;
- subsidios asistenciales periódicos;
- ingresos de la economía social;
- todo otro ingreso formal o informal regular.

6.4. Lotes sobrantes. Si hay menos postulantes especiales validados que lotes reservados, los lotes vacantes se transfieren de pleno derecho al Segundo Sorteo (Grupos Familiares) (Arts. 4.º y 11.º).

6.5. Postulantes con CUD no adjudicados. Los aspirantes con CUD que no resulten titulares en el Primer Sorteo siguen participando en el sorteo de su categoría: familias en el Segundo, personas solas en el Tercero (Arts. 10.º y 11.º). Quienes queden como suplentes del Cupo Especial conservan su orden y participan, al mismo tiempo, del sorteo general (apartado 7.5).

6.6. Futuras etapas. Cuando el 10 % de las parcelas de un llamado dé un número con decimales, se redondea al entero superior. La reserva nunca puede ser menor a una (1) parcela, siempre que haya inscriptos en el padrón (Art. 8.º).

7. Sorteo público

7.1. Convocatoria. Aprobados los padrones definitivos, la Comisión Comunal convoca a un acto público fijando día, hora y lugar. El sorteo se realiza **ante Escribano de Registro** y define la adjudicación de las 48 parcelas en tres etapas sucesivas (Art. 11.º). No hay puntajes ni evaluación comparativa: el orden lo decide exclusivamente el sorteo.

7.2. Las tres etapas (Art. 11.º):

Etapas	Padrón que participa	Lotes en juego	Qué pasa con lo que sobra
Primer Sorteo	Cupo Especial por Discapacidad (familias y personas solas con CUD)	5	Los lotes vacantes pasan al Segundo Sorteo. Los postulantes no adjudicados pasan al sorteo de su categoría.
Segundo Sorteo	General de Grupos Familiares, incluidas las familias con CUD no adjudicadas	43 + los remanentes del Primero	Los lotes que queden vacantes tras adjudicar a todos los grupos familiares validados pasan al Tercer Sorteo.
Tercer Sorteo	Personas Solas, incluidas las personas solas con CUD no adjudicadas	Solo los lotes que sigan vacantes	Si no hay remanentes, el padrón queda como lista de espera condicional para futuras etapas.

El Tercer Sorteo se realiza de forma inmediata si existen parcelas remanentes, ya sea porque no se agotó el cupo de familias o por acumulación de sobrantes (Art. 11.º).

7.3. Doble bolillero. Para evitar toda discrecionalidad en la asignación de cada parcela, se usan dos bolilleros en simultáneo (Art. 11.º):

Bolillero A (Postulantes): una bolilla numerada por cada aspirante habilitado en el padrón de esa etapa.

Bolillero B (Parcelas): una bolilla por cada lote de esa etapa, identificada con su numeración catastral y parcelaria.

En cada asignación se extrae **en paralelo** una bolilla del A (titular) y una del B (lote que le corresponde). Cada extracción se asienta en el acta notarial.

7.4. Suplentes (Art. 11.º):

1. Cuando se vacía el Bolillero B (todos los lotes de la etapa asignados), se sigue extrayendo **solo del Bolillero A** para formar la lista de suplentes: Suplente 1.º, 2.º y siguientes.
2. Se sortean tantos suplentes como parcelas adjudicadas en esa etapa (100 %), o hasta agotar el padrón si hay menos inscriptos.
3. Los suplentes mantienen su orden de prelación para cubrir vacantes **dentro de su cupo de origen**.

7.5. Corrimiento. Si un titular desiste, renuncia, se comprueba falsedad, incurre en mora en el pago o no convalida su documentación (Art. 12.º), la Comuna cita formalmente al **suplente inmediato** según el orden del sorteo. Ese suplente asume la parcela que quedó vacante (Art. 11.º).

Los suplentes del Primer Sorteo conservan su orden y participan, al mismo tiempo, del sorteo general de su categoría. Si allí salen titulares, quedan dados de baja automáticamente como suplentes del Cupo Especial y corre la lista (Art. 11.º).

7.6. El lote sorteado es definitivo. No se aceptan permutas, canjes ni reasignaciones de ubicación entre adjudicatarios. Quien sale sorteado debe aceptar la parcela o renunciar, dando lugar al suplente (Art. 15.º). Por haber participado del sorteo, el adjudicatario no puede objetar la ubicación, medidas ni linderos del lote (Art. 17.º).

7.7. Acta notarial. El Escribano labra el acta con la cantidad de lotes sorteados, los remanentes transferidos entre cupos y la nómina definitiva de titulares y suplentes (Art. 11.º).

7.8. Número de bolilla. El número de bolilla de cada postulante se publica junto con los padrones definitivos, antes del sorteo.

8. Después del sorteo: documentación, preadjudicación y adjudicación

Salir sorteado **no es** ser dueño del lote. Cada etapa produce un efecto distinto y se completa en este orden:

Etapa	Qué es	Quién la dispone	Efecto para el vecino
1. Sorteo	Determina titulares, suplentes y qué lote corresponde a cada titular.	Acto público ante Escribano (Art. 11.º)	Expectativa de adjudicación, sujeta a validar la documentación.
2. Preadjudicación	Acto que asigna el lote tras validar documentación e informes sociales.	Resolución de la Comisión Comunal (Art. 13.º)	Puede ser impugnada durante 10 días hábiles administrativos.
3. Adjudicación definitiva	Acto que adjudica en forma definitiva.	Decreto de la Comisión Comunal (Art. 14.º)	Desde su notificación corren 30 días corridos para pagar o acreditar el crédito.
4. Boleto de compraventa	Contrato entre la Comuna y el adjudicatario.	Firma de ambas partes (Art. 16.º)	Fija precio, plazos y modalidad de pago y las restricciones de dominio.

5. Toma de posesión	Entrega física del lote.	Acta de toma de posesión (Art. 17.º)	Desde ese momento paga impuestos y tasas del inmueble.
6. Escrituración	Transferencia de la propiedad.	Escritura ante Escribano designado por la Comisión Comunal (Art. 18.º)	Es propietario, con las restricciones del apartado 10.

8.1. Documentación de respaldo. Los titulares sorteados tienen un plazo perentorio de **veinte (20) días hábiles administrativos** para presentar la documentación física que respalda sus declaraciones juradas (Art. 12.º). Debe acreditar cada requisito del apartado 3:

- **General:** identidad, edad y residencia (DNI); composición del grupo familiar; Declaración Jurada de no propiedad (Art. 5.º).
- **Ingresos:** recibo de sueldo, constancia de monotributo u otra documentación formal, o declaración jurada de ingresos constatada por informe socioeconómico (Art. 5.º inc. f).
- **Cupo Especial, además** (Art. 12.º):
 - CUD vigente: ejemplar original y copia legalizada;
 - partidas de nacimiento, libretas de familia, resoluciones judiciales de guarda o de designación de apoyos que acrediten el vínculo y la responsabilidad de cuidado sobre la persona con discapacidad conviviente;
 - si se requiere, informe socioambiental y socioeconómico del Área de Salud y Desarrollo Social que verifique la convivencia y las necesidades de adaptación del lote.

8.2. Evaluación. La Comisión Comunal, o el área técnica que designe, evalúa la documentación y la situación económica, y las posibilidades de llevar adelante el proyecto. Puede intervenir el equipo de Trabajo Social de la Comuna con constataciones e informes (Art. 12.º).

8.3. Si no se completa la documentación. El titular que no cumpla pierde de pleno derecho su condición de beneficiario y es reemplazado por el suplente, que a su vez debe cumplir los mismos trámites (Art. 12.º).

8.4. Preadjudicación (Art. 13.º). Validados los antecedentes e informes sociales, la Comisión Comunal dicta la **Resolución de Preadjudicación**. Se publica durante **diez (10) días hábiles administrativos** en la página web oficial y en el Boletín Oficial Comunal.

Durante ese plazo funciona un **Registro de Impugnaciones** limitado estrictamente a:

- vicios formales del acto de sorteo; o
- situaciones sobrevinientes de incompatibilidad de los preadjudicatarios.

El reclamo se presenta por escrito en Mesa de Entradas, con los datos completos del reclamante, los hechos y derechos en que se funda y la documentación disponible (o la indicación de dónde está). El Área de Asuntos Jurídicos dictamina en **cinco (5) días hábiles** y luego la Comisión Comunal resuelve.

8.5. Adjudicación definitiva (Art. 14.º). Las preadjudicaciones no observadas, o las observadas y resueltas favorablemente, se adjudican en forma definitiva por **Decreto de la Comisión Comunal**. Después, cada adjudicatario firma el boleto de compraventa.

8.6. Boleto de compraventa (Art. 16.º). Dictada la adjudicación definitiva y convalidada la documentación (incluido el CUD original para el Cupo Especial), se firma el Boleto de Compraventa Comunal. Cuando corresponda, se garantiza la intervención de apoyos, curatela o representación legal. El boleto deja constancia de:

1. El precio final, los plazos y la modalidad de pago (contado o financiación externa).
2. La exención de tasas comunales de visado y la opción de usar los prototipos comunales o de diseño universal (Art. 22.º).
3. La indivisibilidad de la parcela, el destino exclusivo de vivienda única y familiar, y la vigencia de la condición resolutoria, el pacto de retroventa y la indisponibilidad registral (Art. 18.º).

El boleto es título suficiente para exigir el cumplimiento recíproco de las obligaciones, otorgar la posesión e instar la escrituración (Art. 16.º).

9. Pago, posesión, construcción y escritura

9.1. Modalidades de pago. En esta etapa los lotes con un valor de \$5.400.000 (300m²) y \$7.200.000 (400 m²) se venden por una de las dos modalidades, y solo esas dos (Art.

7.º). La Comuna no otorga financiación propia en cuotas.

Modalidad	Cómo se paga	Plazo	Cuándo se entrega la posesión
1. Pago Contado Directo	100 % del valor tasado, directo a la Comuna, en la Tesorería comunal o en las cuentas bancarias oficiales habilitadas para este fin (Art. 7.º).	30 días corridos desde la notificación fehaciente del decreto de adjudicación definitiva (Arts. 7.º y 17.º).	Al acreditarse el pago total: derecho inmediato a firmar el acta de toma de posesión (Art. 17.º).
2. Financiación Externa Total	100 % del valor mediante crédito de una entidad financiera asociada o mutual. Los fondos se acreditan directamente a favor de la Comuna (Art. 7.º).	30 días corridos desde la misma notificación para presentar la aprobación formal del crédito (Art. 17.º).	Al desembolso o acreditación efectiva de los fondos a favor de la Comuna (Art. 17.º).

9.2. Pautas para la Financiación Externa (Art. 7.º). Pueden intervenir bancos públicos o privados, cooperativas o mutuales habilitadas por convenios comunales. La Comuna fija como pautas rectoras:

- que la cuota mensual sea razonable en función de los ingresos netos declarados;
- solicitar a las entidades que permitan pagos extraordinarios o adelantos de cuotas para reducir o cancelar el saldo sin recargos punitivos;
- entregar a los preadjudicatarios una nómina de entidades sugeridas y de los convenios vigentes.

La Comuna no garantiza el otorgamiento del crédito. Si el crédito no se concreta en plazo por causas imputables al beneficiario, se da de baja la adjudicación (Art. 20.º; apartado 10.4).

9.3. Cargas desde la posesión. Desde el acto de posesión, el adjudicatario paga los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales y comunales que gravan el inmueble (Art. 17.º).

9.4. Escrituración (Art. 18.º). La escritura se otorga cuando se cumplen dos condiciones:

1. El precio del lote está cancelado en su totalidad.
2. El plano de mensura y subdivisión está registrado ante los organismos catastrales de la Provincia de Santa Fe.

La realiza el Escribano Público de Registro que designe la Comisión Comunal. Los gastos notariales y registrales **están incluidos en el precio** del lote y los afronta la Comuna con el Fondo Específico de Hábitat. La Comuna se compromete a tramitar y registrar los planos definitivos ante el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) dentro de **un (1) año desde la preadjudicación** (Art. 25.º).

9.5. Obligación de construir (Arts. 3.º, 5.º inc. g y 18.º):

- El lote tiene destino **exclusivo de vivienda única y familiar**. Se prohíbe todo uso comercial, especulativo o de segunda residencia.
- Se puede construir **una sola vivienda** por lote.
- El adjudicatario debe alcanzar un **avance de obra mínimo documentado del 40 % de la superficie proyectada** en un plazo máximo e improrrogable de **cinco (5) años desde la firma de la escritura**.
- Si no lo logra, se aplica la condición resolutoria y el pacto de retroventa (apartado 10.1).

10. Restricciones, incumplimientos y situaciones especiales

10.1. Restricciones que se inscriben en la escritura (Art. 18.º). Para evitar la especulación y asegurar el fin social, la escritura incorpora en forma obligatoria y registral, bajo el régimen de dominio revocable y limitaciones de dominio (arts. 1163, 1965 y 1972 del Código Civil y Comercial):

Restricción	Qué significa	Plazo	Consecuencia
-------------	---------------	-------	--------------

Condición resolutoria por edificación	El adjudicatario debe iniciar su vivienda única y permanente y alcanzar el 40 % de avance documentado de la superficie proyectada.	5 años desde la firma de la escritura, improrrogable.	El dominio se resuelve de pleno derecho a favor de la Comuna y el adjudicatario pierde todo derecho de propiedad.
Pacto de retroventa	La Comuna se reserva el derecho a recuperar el lote si no se cumple la obligación de edificar.	El mismo plazo de edificación.	Se devuelve solo el importe neto original pagado por la tierra, sin intereses, actualización ni gastos. Lo construido queda incorporado al suelo como penalidad.
Prohibición de enajenar	Prohibido vender, transferir, donar, arrendar, ceder por cualquier título o constituir derechos reales sobre el lote.	10 años desde la inscripción registral de la escritura.	Solo puede exceptuarse por Resolución fundada de la Comisión Comunal. Se inscribe en el Registro General de la Propiedad.

10.2. Prohibición de transferir antes de la escritura (Art. 21.º). Hasta la escrituración está terminantemente prohibido vender, ceder derechos, ceder el boleto, dar en comodato, alquilar o transferir el lote por cualquier título, oneroso o gratuito. Si se viola:

- caduca de inmediato el derecho del adjudicatario;
- el lote vuelve al banco de tierras de la Comuna;
- el adjudicatario queda inhabilitado para futuros programas comunales.

10.3. Excepción para créditos hipotecarios de construcción (Art. 19.º). La Comuna puede otorgar la escritura y consentir la posposición o renuncia de la condición resolutoria y de la prohibición de gravar a favor de un banco oficial o privado autorizado por el BCRA, solo si se cumplen **todas** estas condiciones:

1. Es requisito indispensable para otorgar y desembolsar el crédito.

2. El crédito es hipotecario y se destina a construir la vivienda única y permanente del beneficiario (líneas Procrear o similares).
3. El valor total del lote está íntegramente cancelado a favor de la Comuna.

10.4. Incumplimientos y sus consecuencias. Solo se aplican las consecuencias previstas en la Ordenanza:

Situación	Consecuencia	Art.
Falsedad, omisión deliberada o fraude detectado antes de la adjudicación	Exclusión inmediata del padrón.	9.º
Falsedad detectada después de la adjudicación o de la posesión	Rescisión de pleno derecho, desalojo inmediato, pérdida de lo abonado como penalidad administrativa e inhabilitación permanente para futuros programas de hábitat comunales.	9.º
Falta de documentación en 20 días hábiles administrativos	Pérdida de pleno derecho de la condición de beneficiario; se convoca al suplente.	11.º y 12.º
Falta de pago (Contado Directo) en 30 días corridos	Baja de la adjudicación; se convoca al suplente.	17.º y 20.º
Crédito no concretado en plazo por causa imputable al beneficiario	Baja de la adjudicación; se convoca al suplente.	17.º y 20.º
Desistimiento o renuncia, incluida la no aceptación del lote sorteado	Se convoca al suplente.	11.º y 15.º
No alcanzar el 40 % de obra en 5 años desde la escritura	Resolución del dominio a favor de la Comuna y retroventa.	18.º

Transferencia, cesión, locación o comodato antes de la escritura	Caducidad del derecho, restitución del lote e inhabilitación para futuros programas.	21.º
Venta, cesión, arriendo o gravamen dentro de los 10 años desde la inscripción	Restricción de dominio inscripta; la Ordenanza no fija otra sanción específica.	18.º

10.5. Devolución de fondos (Art. 20.º). En cancelaciones previas o rescisiones no culpables, la Comuna devuelve solo los fondos propios percibidos, sin intereses, en un plazo de hasta **sesenta (60) días hábiles administrativos**. Si al momento de la revocación hay obra iniciada, el Área Técnica tasa solo los materiales acopiados o incorporados aprovechables, sin reconocer mano de obra.

10.6. Fallecimiento o abandono de hogar (Art. 23.º). Si el titular fallece o abandona el hogar **antes de la escritura**, la Comuna evalúa la situación del grupo conviviente. La titularidad recae sobre el cónyuge supérstite, el conviviente o los miembros del grupo familiar **inscriptos en el formulario original**, previa evaluación socioeconómica y dictamen de la Comisión Comunal.

11. Planos, infraestructura y autoridad de aplicación

11.1. Planos sociales (Art. 22.º). Los adjudicatarios pueden adherir voluntariamente a los proyectos y planos tipo que provee la Comuna. Quien adhiere queda eximido del pago de derechos comunales de edificación y visado técnico.

11.2. Prototipos accesibles para el Cupo Especial (Art. 22.º). Para las parcelas del Cupo Especial, el Área Técnica Comunal suministra prototipos con diseño universal y sin barreras físicas ni arquitectónicas, conforme a la Ley Nacional N.º 24.314. Prevén rampas con pendientes reglamentarias, anchos mínimos de vanos y circulaciones, sanitarios adaptados y distribución ergonómica. La Comuna brinda **asesoramiento técnico gratuito** para adaptar el prototipo a la situación de cada beneficiario.

11.3. Infraestructura (Art. 22.º). La Comuna **se compromete** a entregar los lotes con la siguiente infraestructura básica ejecutada y operativa:

- red de distribución eléctrica domiciliaria en baja tensión;

- alumbrado público eficiente;
- red de agua potable domiciliaria;
- calzada vial con estabilizado granular;
- drenajes pluviales superficiales conformados.

El costo de estas obras está incluido en la tasación del lote. La Ordenanza establece un compromiso de ejecución; no indica que las obras estén terminadas ni fija fecha.

11.4. Autoridad de aplicación (Art. 24.º). El **Área de Tierra y Hábitat** es la autoridad de aplicación técnica. Puede dictar resoluciones técnicas, organizativas y de control operativo. Sus atribuciones son:

- poner en marcha el Programa;
- velar por el cumplimiento de sus fines y objetivos;
- hacer el seguimiento del Programa;
- proponer soluciones no contempladas en la Ordenanza a las situaciones sociales que surjan;
- dictar disposiciones reglamentarias, aclaratorias, interpretativas y complementarias para resolver cuestiones de la puesta en práctica.

Las facultades del Área no alcanzan para modificar los requisitos, cupos, plazos ni el sistema de sorteo fijados por la Ordenanza.

11.5. Futuras etapas (Arts. 4.º y 29.º). Para futuras etapas se evaluará ampliar los lotes para personas solas y grupos en lista de espera, según la disponibilidad de nuevo suelo. Estar en lista de espera no otorga derecho adquirido a un lote.