



COMUNA DE SANTA ISABEL

03462-490035 - comunasi@red-belgrano.com.ar - www.comunasantaisabel.com.ar



ORDENANZA N°49/2026

VISTO:

La demanda de viviendas que existe en Santa Isabel, y las dificultades que presentan cientos de familias para acceder a un terreno y a créditos favorables para la construcción de su casa propia, y;

CONSIDERANDO:

Que la necesidad manifiesta de vecinos de esta localidad de acceso a la tierra, y la carencia de planes crediticios acordes a la capacidad económica de los mismos, nos pone en la obligación como gobierno local de desarrollar herramientas que nos permitan intervenir para paliar esas desigualdades. En virtud de ello, esta Comuna propone impulsar diversas políticas públicas en pos de facilitar la accesibilidad al suelo;

Que la vivienda propia es la base fundamental para la consolidación de una familia y el desarrollo individual con arraigo;

Que, según los registros obrantes en la localidad, hay más de 300 familias que necesitan del acompañamiento del Estado para alcanzar el sueño de la casa propia;

Que es potestad del Estado desarrollar políticas que apunten a generar condiciones adecuadas para la adquisición de la vivienda única familiar;

Que la Constitución Nacional ha elevado al rango constitucional la Declaración Universal de Derechos Humanos, la cual entre los derechos sociales establece: "Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social y a obtener la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad", "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que asegure, así como su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda", como asimismo, toda persona tiene derecho a que las libertades y derechos proclamados se hagan plenamente efectivos;

Que el Estado tiene la obligación de garantizar los derechos reconocidos constitucionalmente, estableciendo políticas que tiendan a nivelar los desequilibrios producidos por el sistema económico imperante, promoviendo el desarrollo de los individuos dentro del núcleo familiar;

Que la Comuna de Santa Isabel cuenta con lotes que pueden ser destinados a la venta, siempre en cumplimiento de las políticas generales de gestión de tierras;

Que se propone la creación de un Programa Comunal, orientado exclusivamente a familias y personas que, a pesar de no poder obtener préstamos suficientes para acceder al terreno propio dentro del sistema financiero nacional, tienen un ingreso mensual que les permite afrontar el pago de una cuota, a un bajo costo y con facilidades de pago;

Que el fondo recaudado por implementación de dicho Programa será asignado, en el marco de la legislación vigente, a invertir en políticas públicas orientadas a obtener nuevas tierras, la ejecución de infraestructura y los gastos administrativos que se demanden y así poder avanzar en nuevos planes de accesibilidad a la vivienda propia;

Que de esta manera se estará contribuyendo al bienestar colectivo y a formar un orden social más justo, logrando que el derecho a una vivienda digna se haga plenamente efectivo;

Que es necesario intervenir en el mercado inmobiliario, apuntando así a la reducción en los valores de los lotes por parte de privados o especuladores;

Que, en virtud de lo expuesto, es voluntad de esta Comuna proceder a poner en marcha mecanismos diversos de venta en pos de que vecinos de la localidad puedan acceder a la titularidad de los terrenos disponibles, habida cuenta de las variadas situaciones planteadas anteriormente;

Que la Comuna se dispone a poner en consideración para su venta a ciudadanos una cantidad importante de lotes, fijándose para la presente etapa un loteo de cuarenta y ocho (48) parcelas, sin perjuicio de que dicha cifra se vea incrementada periódicamente y a medida que se obtengan títulos sobre otras parcelas;

Que, respecto al sistema de ventas, existe legislación vigente que se considera siempre perfectible en virtud de la experiencia obtenida en los sucesivos programas de localidades vecinas, citándose como referencia las ordenanzas 4942/17 y 5083/18 de la ciudad de Venado Tuerto;

POR ELLO:

LA COMISION COMUNAL DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO GENERAL LOPEZ, PROVINCIA DE SANTA FE, EN USO DE SUS FUNCIONES QUE LE SON PROPIAS SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE ORDENANZA:



ARTÍCULO 1º: CREACIÓN: Créase en el ámbito de la Comuna de Santa Isabel, el Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar" para el acceso a inmuebles destinados exclusivamente a la construcción de una vivienda única familiar, siendo sus objetivos principales:

- a) Facilitar el acceso a un primer inmueble destinado a la construcción de viviendas de grupos familiares o personas que cuentan con ingresos mensuales para afrontar el pago de una cuota y con facilidades de pago, a través de recursos propios o préstamos personales otorgados por bancos y/o entidades financieras locales;
- b) Fortalecer el núcleo familiar;
- c) Intervenir favorablemente en el mercado inmobiliario, tendiendo a garantizar el derecho a la vivienda;
- d) Incentivar la generación de empleo y la actividad comercial, aportando además al desarrollo de nuestra localidad.

ARTÍCULO 2º: DESTINATARIOS: El Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar" está destinado exclusivamente a grupos familiares residentes en la localidad de Santa Isabel y a personas solas con arraigo probado en el pueblo que, reuniendo capacidad de pago para afrontar una cuota mensual previsible, se encuentran excluidos del acceso al mercado inmobiliario formal y de las líneas de crédito tradicionales del sistema financiero bancario nacional.

ARTÍCULO 3º: MARCO REGULATORIO Y CONSTRUCCIÓN ÚNICA: El Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar" se regirá por las condiciones generales de la presente, las ordenanzas complementarias que se dictaren y la reglamentación que se establezca al respecto. Asimismo, para lograr los objetivos propuestos, la Comuna de Santa Isabel deberá orientar y acompañar a los adjudicatarios a efectos de que construyan sus viviendas con las condiciones de habitabilidad y comodidades indispensables para su asentamiento y el de su grupo familiar; a dichos fines se deja expresamente establecido que solo se podrá edificar una (1) vivienda por cada terreno asignado.

ARTÍCULO 4º: CONCEPTO DE POSTULANTES Y CRITERIO DE PRIORIDAD EN CASCADA: Establézcanse las siguientes categorías y condiciones de prioridad para los aspirantes inscriptos en el programa:

- **Grupo Familiar:** Se entiende por tal al 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.
- **Persona Sola:** Toda persona humana mayor de edad o legalmente emancipada que no conforme un núcleo familiar en los términos del inciso precedente.

En ambas categorías quedarán individualizados aquellos postulantes que cuenten con un integrante a cargo con discapacidad o revistan individualmente la condición de persona con discapacidad, con Certificado Único de Discapacidad (CUD) vigente conforme a los Arts. 5° y 8°.

Criterio de Prioridad y Asignación de Lotes Sobrantes:

El programa establece un orden de prelación en cascada para la adjudicación de las parcelas disponibles:

1. Tendrán prioridad preferente y excluyente los postulantes inscriptos en el Cupo Especial por Discapacidad, participando en el Primer Sorteo. Si de este sorteo restasen lotes vacantes por falta de postulantes validados, dichas parcelas se transferirán automáticamente al cupo de Grupos Familiares.
2. Las parcelas del cupo general, más las sobrantes del cupo de discapacidad, se adjudicarán con prioridad absoluta a los postulantes constituidos como Grupos Familiares en el Segundo Sorteo.
3. Las Personas Solas revisten el carácter de postulantes condicionales y accederán a la asignación y adjudicación de terrenos única y exclusivamente si, concluido el proceso de adjudicación de todos los Grupos Familiares inscriptos y validados, restasen parcelas vacantes sin asignar. En caso contrario, conformarán una lista de espera condicional para futuras etapas del banco comunal de tierras.

ARTÍCULO 5°: REQUISITOS DE LOS POSTULANTES: Para inscribirse en el Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar", los interesados deberán cumplimentar los siguientes requisitos obligatorios al momento de la apertura del registro:

- a) Ser mayor de edad o estar legalmente emancipado.
- b) Acreditar, mediante el Documento Nacional de Identidad (DNI), un mínimo de cuatro (4) años de residencia efectiva, continua e inmediata en la localidad de Santa Isabel.
- c) No poseer, ninguno de los integrantes del grupo familiar o conviviente, o personas solas, bienes inmuebles a su nombre dentro del territorio nacional, debiendo presentar Declaración Jurada de no propiedad.
- d) No poseer el grupo familiar o las personas solas bienes patrimoniales cuya razonable realización le posibilite resolver el problema habitacional por otra vía.
- e) Formar parte de un grupo familiar o revestir la condición de persona sola encuadrada en las prescripciones del Art. 4°, con necesidad habitacional manifiesta. De ser necesario, el Área de Salud y Desarrollo Social concretará un informe socioeconómico.
- f) Acreditar ingresos mensuales netos mínimos equivalentes a un (1) Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM) por grupo familiar o postulante, mediante documentación formal (recibo de sueldo, monotributo, etc.) o declaración jurada de ingresos debidamente constatada por informe socioeconómico del área comunal correspondiente.
- g) Obligarse formalmente a construir la vivienda única y familiar en el lote asignado, prohibiéndose cualquier destino de carácter comercial, especulativo o de segunda residencia.
- h) No haber sido beneficiario, ningún miembro del grupo familiar ni la persona sola, de programas habitacionales de entrega de tierras o viviendas de carácter nacional, provincial o municipal/comunal.
- i) No ser miembro de la Comisión Comunal (miembros de la comisión de gobierno), personal jerárquico hasta el rango de directores inclusive, ni poseer parentesco con los mismos en línea directa o colateral de primer grado.
- j) No tener causas pendientes con la justicia por hechos dolosos, ni registrar antecedentes penales computables que contraríen normas de moralidad y buenas costumbres.
- k) No encontrarse inscripto en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, ni registrar inhibiciones vigentes o procesos de quiebra decretados.
- l) **Acreditación para Cupo Especial por Discapacidad:** En el caso de aspirantes que soliciten su inclusión en el cupo reglado en el Art. 8°, deberán contar con Certificado Único de Discapacidad (CUD) vigente emitido por autoridad competente, a nombre propio (en caso de persona sola) o de un integrante del núcleo familiar conviviente debidamente acreditado. Asimismo, en materia de ingresos (inciso f), se computarán las pensiones no contributivas,



asignaciones por hijo con discapacidad y todo ingreso formal o informal regular percibido por el grupo familiar o el postulante.

ARTÍCULO 6º: REGISTRO DE INSCRIPCIÓN Y DECLARACIÓN JURADA DE ACEPTACIÓN: La autoridad de aplicación habilitará el Registro de Aspirantes al Programa, el cual funcionará a través de un formulario digital unificado y oficial (Google Forms u otra plataforma equivalente de la Comuna). El plazo de inscripción permanecerá abierto por el término de treinta (30) días corridos desde su publicación en los canales oficiales de la Comuna de Santa Isabel.

El formulario digital requerirá con carácter obligatorio y excluyente:

1. La manifestación expresa de la categoría a la que postula (Grupo Familiar o Persona Sola).
2. La declaración jurada sobre si el postulante o algún miembro del grupo conviviente posee discapacidad, consignando en dicho caso el número, vigencia y autoridad emisora del Certificado Único de Discapacidad (CUD) a efectos de su incorporación al Padrón Especial reglado en los Arts. 8º, 10º y 11º.
3. Declaración Jurada de adhesión y aceptación incondicional de los requisitos del Art. 5º, bases, condiciones, penalidades, modalidades de cancelación, pautas de sorteo y régimen resolutorio de dominio normados en la presente Ordenanza y sus reglamentos complementarios.

ARTÍCULO 7º: MODALIDADES DE ADQUISICIÓN Y PAGO: El Programa "Isabel, Mi Lugar" adopta para la presente etapa de cuarenta y ocho (48) parcelas la modalidad de venta (pago contado directo a la Comuna o financiación por entidad financiera), identificándose las medidas, valuaciones, servicios disponibles y datos catastrales de cada lote conforme al anexo técnico que integra la presente:

Modalidad	Descripción del Pago	Financiación / Plazo	Observaciones
1. Pago Contado Directo	Cancelación del 100% del valor tasado del lote de manera directa a la Comuna.	Abonarse dentro de un plazo perentorio de 30 días corridos a contar desde la notificación del acto de adjudicación.	Otorga el derecho a la toma de posesión posterior escrituración según Arts. 17, 18 y 25.
2. Financiación Externa Total	Cancelación del 100% del valor del lote mediante crédito otorgado por entidad financiera asociada o mutual.	Los fondos del crédito se acreditan de forma directa a favor de la Comuna para saldar el compromiso en el plazo fijado en el Art. 17.	Financiación externa sujeta a las premisas y convenios previstos en la presente.



Los pagos directos por la modalidad de Pago Contado deberán realizarse en la Tesorería de la Comuna de Santa Isabel en su sede institucional o en las cuentas bancarias oficiales que la Comisión Comunal habilite específicamente para este fin patrimonial afectado.

Premisas para las Entidades Financieras: En el caso de optar por la Financiación Externa Total (a través de bancos públicos, privados, cooperativas o mutuales habilitadas por convenios comunales), la Comuna de Santa Isabel establece las siguientes pautas rectoras para la protección de los adjudicatarios:

- El valor de la cuota mensual resultante del crédito otorgado sea razonable en función de los ingresos mensuales netos declarados por el grupo familiar o postulante.
- Se solicitará a las entidades financieras que habiliten la realización de pagos extraordinarios o adelantos de cuotas para la reducción o cancelación anticipada del saldo deudor sin recargos punitivos.
- La Comuna brindará a los pre-adjudicatarios una nómina con la información de las entidades financieras sugeridas y los convenios de agilización de trámites vigentes.

ARTÍCULO 8º: CUPO ESPECIAL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y REQUISITOS ESPECÍFICOS: Del total de cuarenta y ocho (48) parcelas afectadas al programa en la presente etapa, se reservará con carácter preferente un cupo de cinco (5) lotes correspondiente a un porcentaje no menor al diez por ciento (10%) del total puesto a la venta para postulantes que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

1. Persona sola con discapacidad: Titular con Certificado Único de Discapacidad (CUD) vigente emitido por organismo competente a nivel nacional o provincial.
2. Grupo familiar con integrante con discapacidad: Núcleo conviviente que cuente con un miembro con CUD vigente a su cargo, acreditándose el vínculo de consanguinidad, afinidad o guarda legal según lo reglado en el Código Civil y Comercial de la Nación junto con la convivencia efectiva e inmediata en el domicilio radicado en Santa Isabel.



Cálculo del Cupo: Cuando en futuros llamados el diez por ciento (10%) de las parcelas arroje un valor con fracción decimal, la asignación resultante se redondeará automáticamente al entero inmediato superior. En ningún caso la reserva podrá ser inferior a una (1) parcela, siempre que existan inscriptos en el padrón correspondiente.

Compatibilidad Económica: A los fines de cumplimentar el rango de ingresos establecido en el Art. 5º inc. f), se computarán de pleno derecho las pensiones no contributivas, asignaciones universales, jubilaciones, subsidios asistenciales periódicos o ingresos derivados de la economía social percibidos por la persona con discapacidad o su grupo familiar, admitiéndose la concurrencia de garantes solidarios conforme a lo reglado en el Art. 12º.

ARTÍCULO 9º: VERACIDAD DE LOS DATOS Y SANCIONES POR FALSEDAD: La Comuna de Santa Isabel se reserva el derecho de auditar y corroborar la información vertida en las declaraciones juradas de inscripción. La detección de falsedades, omisiones deliberadas o maniobras fraudulentas antes de la adjudicación implicará la exclusión inmediata del padrón de aspirantes. Si la falsedad se detecta con posterioridad a la adjudicación o toma de posesión del lote, será causal objetiva de rescisión de pleno derecho del contrato, con desalojo inmediato, pérdida de las sumas abonadas en concepto de penalidad administrativa, e inhabilitación permanente para futuros programas de hábitat comunales.

ARTÍCULO 10º: CLASIFICACIÓN, EXHIBICIÓN DE PADRONES Y RÉGIMEN DE IMPUGNACIONES: Vencido el plazo de inscripción y analizadas las solicitudes por la autoridad de aplicación, el Área de Tierra y Hábitat confeccionará y publicará los siguientes padrones diferenciados a los efectos del sorteo público:

1. **Padrón de Cupo Especial por Discapacidad:** Integrado por todos los postulantes (grupos familiares y personas solas) que hayan acreditado fehacientemente su condición mediante CUD vigente conforme a los Arts. 5º y 8º.
2. **Padrón General de Grupos Familiares:** Integrado por los postulantes validados que revistan la condición de grupo familiar conforme al Art. 4º. En este padrón figurará además la indicación de aquellos postulantes familiares con CUD que, en caso de no resultar adjudicados en el Primer Sorteo, quedarán habilitados de pleno derecho para participar en el Segundo Sorteo.
3. **Padrón de Personas Solas (Condicional):** Integrado por los aspirantes individuales que cumplan los requisitos generales. En este padrón constarán también las personas solas con CUD que, de no resultar adjudicadas en el Primer Sorteo, quedarán habilitadas para el Tercer Sorteo en caso de existir parcelas remanentes.

Publicación e Impugnaciones:

Los listados preliminares serán exhibidos públicamente por el término de cinco (5) días hábiles en la sede comunal, en los canales digitales oficiales y en la Mesa de Entradas de la Comuna.

Durante los tres (3) días hábiles administrativos posteriores al cierre de la exhibición, cualquier ciudadano podrá interponer impugnaciones fundadas y por escrito ante la Comuna respecto del

cumplimiento de las condiciones de admisibilidad del Art. 5º, acompañando la prueba documental pertinente. El Área de Asuntos Jurídicos de la Comuna sustanciará los planteos en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, tras lo cual la Comisión Comunal dictará la Resolución que apruebe los **Padrones Definitivos de Sorteo**, acto que será irrecurrible en sede administrativa.

ARTÍCULO 11º: SORTEO PÚBLICO DIFERENCIADO Y ESQUEMA DE PRELACIÓN

EN CASCADA: Ratificados los padrones definitivos, la Comisión Comunal convocará a acto público fijando día, hora y lugar de realización del sorteo ante Escribano de Registro para la adjudicación de las cuarenta y ocho (48) parcelas disponibles, desarrollándose el sorteo en tres etapas sucesivas bajo el siguiente orden:



1. Primer Sorteo (Cupo Especial por Discapacidad - 5 Lotes):

Se sortearán las parcelas reservadas en cumplimiento del Art. 8º entre los aspirantes del Padrón de Cupo Especial por Discapacidad, tanto grupos familiares como personas solas con CUD vigente.

- **Reasignación de lotes sobrantes:** Si la cantidad de parcelas asignadas a este cupo fuese superior al número total de postulantes especiales validados, los lotes vacantes no adjudicados se transferirán e incorporarán de pleno derecho al fondo de parcelas del Segundo Sorteo (Grupos Familiares).
- **Traspaso de postulantes no favorecidos:** Los aspirantes con CUD que no resulten adjudicatarios titulares ni suplentes directos en esta instancia se integrarán automáticamente al padrón general respectivo (familiar o persona sola) para participar de los sorteos subsiguientes.

2. Segundo Sorteo (Cupo General de Grupos Familiares - 43 Lotes más Remanentes):

Se sortearán las cuarenta y tres (43) parcelas del cupo general, conjuntamente con los lotes remanentes provenientes del Primer Sorteo si los hubiere, entre los inscriptos del Padrón General de Grupos Familiares (incluyendo a las familias con integrantes con CUD no adjudicadas previamente).

3. Tercer Sorteo (Cupo de Personas Solas - Remanentes Condicionales):

Si finalizada la asignación de lotes a la totalidad de los Grupos Familiares inscriptos y validados restasen parcelas vacantes y disponibles —ya sea porque el cupo ordinario de familias no se agotó, o por la acumulación de sobrantes de instancias anteriores—, dichas parcelas remanentes serán sorteadas y adjudicadas de forma inmediata entre los inscriptos del Padrón de Personas Solas (incluyendo a las personas solas con CUD no adjudicadas en el Primer Sorteo). De no verificarse remanentes, dicho padrón integrará una lista de espera de carácter condicional para futuras etapas del programa.

Reglas Complementarias del Acto:

- En cada instancia se sorteará el 100% de titulares y una nómina equivalente de suplentes en estricto orden correlativo de prelación.
- Los suplentes mantendrán su derecho de prelación para la cobertura de vacantes dentro de su respectivo cupo de origen conforme al régimen de corrimiento reglado en el presente.
- El Escribano de Registro labrará el acta notarial correspondiente, dejando constancia expresa de las cantidades de lotes sorteados, los remanentes transferidos entre cupos y la nómina definitiva de titulares y suplentes.

Procedimiento de Sorteo y Asignación de Suplencias:

A efectos de erradicar toda discrecionalidad o presunción de subjetividad en la asignación física de las parcelas, la determinación de los adjudicatarios titulares se llevará a cabo mediante el empleo simultáneo de **Doble Bolillero**:

- **Bolillero de Postulantes (A):** Contendrá las bolillas numeradas correspondientes a la totalidad de los aspirantes habilitados en el padrón de la instancia en desarrollo.

- **Bolillero de Parcelas (B):** Contendrá tantas bolillas como lotes existan afectados a dicha etapa, identificadas con la numeración catastral y parcelaria respectiva. Por cada asignación, se extraerá en paralelo una bolilla del Bolillero A (adjudicatario titular) y una bolilla del Bolillero B (lote asignado), labrándose el asiento en el acta notarial correspondiente.



Régimen de Suplencias y Corrimiento:

- Agotadas las bolillas del Bolillero de Parcelas (cubierto el 100% de los lotes titulares en juego), se continuará de inmediato con la extracción exclusiva de bolillas del Bolillero de Postulantes (A) para conformar el listado correlativo de Adjudicatarios Suplentes (Suplente 1º, Suplente 2º, y correlativos).
- Se sorteará una nómina de suplentes equivalente al cien por ciento (100%) de las parcelas adjudicadas en cada instancia, o hasta agotar los inscriptos del padrón si el número fuere menor.
- Ante el desistimiento, renuncia, falsedad comprobada, mora en el pago o falta de convalidación documental de un titular en los términos del Art. 12º, la Comuna citará formalmente al Suplente inmediato según el orden de prelación obtenido en el sorteo, quien asumirá la adjudicación de la parcela que haya quedado vacante.
- Los postulantes que resulten sorteados como suplentes en el Primer Sorteo (Discapacidad) conservarán su orden de mérito, pero intervendrán simultáneamente en el sorteo general correspondiente a su condición (familiar o persona sola). Si en el sorteo general resultan favorecidos como titulares de una parcela, causarán baja automática de la suplencia del cupo especial, operando el respectivo corrimiento.

ARTÍCULO 12º: PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO: Los beneficiarios titulares surgidos del sorteo público contarán con un plazo perentorio de veinte (20) días hábiles administrativos para presentar la documentación física que respalde sus declaraciones juradas de inscripción. Aquellos adjudicatarios que no cuenten con ingresos formales o en relación de dependencia deberán presentar una garantía solidaria con recibo de sueldo de un tercero o una fianza que actúe como fiador y codeudor solidario de las obligaciones asumidas.

Los requisitos y la documentación requerida deberán ser evaluados por la Comisión Comunal o el área técnica que esta designe, quienes determinarán la situación económica de los interesados y las posibilidades del grupo familiar o persona sola de llevar adelante el proyecto. Para tal fin, podrán requerir la participación de Trabajadoras/es Sociales de la Comuna, que deberán realizar constataciones e informes que se consideren necesarios.

En la medida que los preadjudicatarios titulares no cumplimentaran con la documentación pertinente, perderán de pleno derecho la condición de beneficiarios del programa, siendo reemplazados por adjudicatarios suplentes, quienes deberán a su vez cumplimentar los trámites correspondientes.

Documentación Específica para Cupo Especial: Los adjudicatarios preseleccionados dentro del Cupo Especial por Discapacidad deberán acompañar, junto con la documentación de rigor:

- Ejemplar original y copia legalizada del Certificado Único de Discapacidad (CUD) vigente.
- Partidas de nacimiento, libretas de familia, resoluciones judiciales de guarda o designación judicial de apoyos que certifiquen el vínculo y la responsabilidad de cuidado respecto de la persona con discapacidad conviviente.
- En caso de requerirse, informe socioambiental y socioeconómico emitido por el Área de Salud y Desarrollo Social Comunal que verifique la convivencia real y releve las necesidades espaciales o de adaptabilidad física requeridas para el lote adjudicado.

ARTÍCULO 13º: PREADJUDICACIÓN DE PLENO DERECHO: Cumplimentados satisfactoriamente los pasos de validación de antecedentes e informes sociales, la Comisión Comunal dictará la Resolución Comunal de Preadjudicación de las parcelas.

Publicará la misma por el término de diez (10) días hábiles administrativos en la Página Web oficial de la Comuna y en el Boletín Oficial Comunal, habilitando un Registro de Impugnaciones circunscripto estrictamente a vicios formales del acto de sorteo o situaciones sobrevinientes de incompatibilidad de los preadjudicatarios. Dicho Registro permanecerá abierto durante los diez (10) días de publicación, para que los ciudadanos puedan presentar reclamos fundados.

Todo reclamo deberá ser presentado por escrito en Mesa de Entradas de la Comuna de Santa Isabel con los datos completos del reclamante y detalle de los hechos y/o derechos en que se funde el mismo, debiendo aportar todos los documentos que se encontraren en su poder, o con indicación de su ubicación.

Las impugnaciones serán sustanciadas por el Área de Asuntos Jurídicos de la Comuna, la cual dictaminará en un término de cinco (5) días hábiles, tras lo cual la Comisión Comunal dictará el respectivo acto administrativo de resolución.



ARTÍCULO 14º: ADJUDICACIÓN DE PLENO DERECHO: Las preadjudicaciones que no hubieren sido observadas en los plazos establecidos en el artículo precedente, o las que habiendo sido observadas hubieran sido resueltas favorablemente, quedarán en condiciones de ser adjudicadas de forma definitiva por medio del pertinente Decreto de la Comisión Comunal. Posteriormente, cada adjudicatario deberá suscribir el respectivo contrato de compraventa del lote adjudicado.

ARTÍCULO 15º: PROHIBICIÓN DE PERMUTAS: Se deja expresamente establecido que no se aceptarán permutas, canjes ni reasignaciones de ubicaciones entre adjudicatarios titulares definitivos en ninguna circunstancia. El lote asignado por el bolillero público reviste carácter definitivo e intransferible, debiendo el beneficiario aceptar la parcela obtenida o renunciar a la postulación para dar lugar al suplente correspondiente.»

ARTÍCULO 16º: INSTRUMENTACIÓN POR BOLETO DE COMPRAVENTA: Dictada la Resolución Comunal de Adjudicación definitiva por la Comisión Comunal y convalidada la documentación exigida en el Art. 12º (incluyendo el CUD original o certificado para los beneficiarios del Cupo Especial), se suscribirá el Contrato de Boleto de Compraventa Comunal entre la Comuna de Santa Isabel y cada adjudicatario titular. Cuando corresponda, se garantizará la intervención de las figuras de apoyo, curatela o representación legal reconocidas por el Código Civil y Comercial de la Nación.

El Boleto de Compraventa constituirá título suficiente para exigir el cumplimiento recíproco de las obligaciones, otorgar la posesión física en los términos del Art. 17º e instar la posterior escrituración conforme al Art. 18º. En dicho instrumento se dejará expresa constancia de:

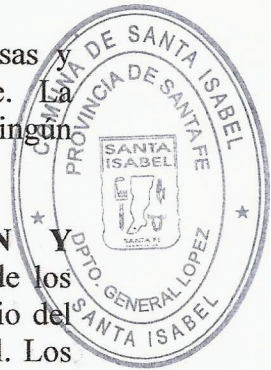
1. El precio final acordado, plazos y modalidad de cancelación directa o por financiamiento externo.
2. La exención de tasas comunales de visado y la opción de acogerse a los prototipos de edificación comunal o prototipos con criterios de diseño universal y accesibilidad reglados en el Art. 22º.
3. El régimen de indivisibilidad de la parcela, el destino exclusivo de vivienda única y familiar, y la plena vigencia de las condiciones resolutorias de dominio, pacto de retroventa e indisponibilidad registral previstos en el Art. 18º.

ARTÍCULO 17º: PLAZOS DE PAGO Y TOMA DE POSESIÓN: El plazo para efectivizar la cancelación del lote de forma directa, o presentar la aprobación formal del crédito por Financiación Externa Total, será de treinta (30) días corridos contados a partir de la notificación fehaciente del decreto de adjudicación definitiva.

- Para la modalidad de Pago Contado Directo, la efectivización total del pago en las cuentas comunales otorgará el derecho inmediato a la suscripción del acta de toma de posesión física del inmueble.
- Para la modalidad de Financiación Externa Total, la posesión física se entregará al momento de instrumentarse el desembolso o la acreditación efectiva de pago directo de

los fondos del crédito a favor de la Comuna de Santa Isabel por parte de la entidad financiera interviniente.

A partir del acto de posesión, el adjudicatario asumirá el pago de los impuestos, tasas y contribuciones de orden nacional, provincial y comunal que graven el inmueble. La individualización del inmueble y consecuentemente su ubicación, medidas y linderos, en ningún caso podrán ser objetados por el adjudicatario habiendo participado del sorteo respectivo.



ARTÍCULO 18º: ESCRITURACIÓN, REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Y CLÁUSULAS RESOLUTORIAS DE DOMINIO: La escritura traslativa de dominio de los lotes adjudicados se realizará una vez cancelado el total del precio del lote, por intermedio del Escribano Público de Registro que designe a tal fin la Comisión Comunal de Santa Isabel. Los gastos notariales y registrales de escrituración e inscripción de dominio se encuentran expresamente incluidos e integrados dentro del precio final de venta fijado para cada parcela, siendo por lo tanto asumidos y afrontados de manera directa por la Comuna de Santa Isabel con los recursos del Fondo Específico de Hábitat creado por la presente.

A efectos de garantizar el efectivo cumplimiento de los fines sociales de urbanización, evitar la especulación inmobiliaria y resguardar el patrimonio del pueblo, la escritura de transferencia de dominio deberá incorporar, de forma obligatoria, expresa y registral, las siguientes restricciones bajo el régimen de Dominio Revocable y Limitaciones de Dominio (artículos 1163, 1965 y 1972 del Código Civil y Comercial de la Nación):

- **Condición Resolutoria por Edificación Perentoria:** La transferencia de dominio se realiza bajo la condición resolutoria expresa de que el adjudicatario inicie la construcción de su vivienda única y permanente, debiendo alcanzar un avance de obra mínimo documentado del cuarenta por ciento (40%) de la superficie proyectada en un plazo máximo e improrrogable de cinco (5) años a contar desde la firma de la escritura traslativa de dominio. De verificarse el vencimiento del plazo sin que se logre dicho porcentaje, el dominio se resolverá de pleno derecho a favor de la Comuna de Santa Isabel, perdiendo el adjudicatario todo derecho de propiedad sobre el inmueble.
- **Pacto de Retroventa:** De conformidad con el artículo 1163 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Comuna de Santa Isabel se reserva el derecho de retroventa y recuperación del lote ante el incumplimiento de la obligación de edificación en el plazo previsto en el inciso precedente, restituyendo al adjudicatario exclusivamente el importe neto original abonado a la Comuna por la compra de la tierra, sin intereses, ni actualizaciones, ni gastos, quedando las mejoras construidas incorporadas al suelo a título de penalidad.
- **Prohibición Absoluta de Enajenar (Restricción de Dominio):** De acuerdo con el artículo 1972 del Código Civil y Comercial de la Nación, se establece la prohibición absoluta e indisponible para el adjudicatario de vender, transferir, donar, arrendar, ceder por cualquier título o constituir derechos reales sobre el lote de terreno asignado por el plazo perentorio de diez (10) años contados a partir de la inscripción registral de la escritura, salvo autorización excepcional dictada mediante Resolución fundada de la Comisión Comunal. Esta limitación de dominio se inscribirá de forma conjunta con la titularidad en el Registro General de la Propiedad.

ARTÍCULO 19º: EXCEPCIÓN POR CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE CONSTRUCCIÓN: Autorícese a la Comuna de Santa Isabel a otorgar la escritura traslativa de dominio y a consentir la posposición o renuncia de la condición resolutoria y prohibición de gravar a favor de entidades bancarias oficiales o privadas debidamente autorizadas por el BCRA, cuando ello constituya un requisito indispensable para el otorgamiento y desembolso de créditos hipotecarios bancarios destinados a la construcción de la vivienda única y permanente del beneficiario (líneas Procrear o similares), siempre y cuando el valor total del lote se encuentre íntegramente cancelado a favor de la Comuna.

ARTÍCULO 20º: INCUMPLIMIENTOS Y RESCISIÓN CONTRACTUAL: En caso de que el adjudicatario por la modalidad de Pago Contado Directo incurra en falta de pago dentro de los plazos estipulados, o que por la modalidad de Financiación Externa Total no se concrete el otorgamiento del crédito por causas imputables al beneficiario en el plazo reglado en el Art. 17º, la Comuna procederá a la baja de la adjudicación, convocando al suplente respectivo. En caso de cancelaciones previas o rescisiones contractuales no culpables, la Comuna reintegrará únicamente los fondos propios percibidos sin intereses, en un plazo de hasta sesenta (60) días hábiles administrativos. Si existiesen obras de edificación iniciadas al momento de la revocación, el Área Técnica Comunal tasaré exclusivamente el valor de los materiales acopiados o incorporados que resulten aprovechables para su reembolso, sin reconocer costos por mano de obra.



ARTÍCULO 21º: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA: Queda terminantemente prohibida la venta, cesión de derechos, cesión de boleto, comodato, locación o transferencia por cualquier título (oneroso o gratuito) de los lotes del programa con anterioridad a su escrituración definitiva. La violación de esta norma producirá la caducidad inmediata del derecho del adjudicatario, la restitución del lote a favor del banco de tierras de la Comuna y la inhabilitación para participar de futuros programas comunales.

ARTÍCULO 22º: PLANOS SOCIALES, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA: Los adjudicatarios podrán solicitar la adhesión voluntaria a los proyectos y planos tipo de edificación provistos técnicamente por la Comuna de Santa Isabel, eximiéndose en tal caso del pago de derechos comunales de edificación y visado técnico.

Para las parcelas asignadas en el marco del Cupo Especial por Discapacidad (Art. 8º), el Área Técnica Comunal suministrará prototipos constructivos regidos bajo principios de diseño universal y supresión de barreras físicas y arquitectónicas, conforme a las prescripciones técnicas de la Ley Nacional N° 24.314 y normativas complementarias (previendo rampas de acceso con pendientes reglamentarias, anchos mínimos de vanos y circulaciones internas, sanitarios adaptados y distribución ergonómica funcional). La Comuna brindará asesoramiento técnico gratuito para la adaptación del prototipo a la condición particular del beneficiario.

Asimismo, la Comuna de Santa Isabel se compromete a entregar los lotes afectados al programa con la infraestructura básica indispensable ejecutada y operativa, consistente en: red de distribución eléctrica domiciliaria en baja tensión, alumbrado público eficiente, red de agua potable domiciliaria y calzada vial con estabilizado granular y drenajes pluviales superficiales conformados, encontrándose el costo de estas obras incorporado en la tasación final del suelo.

ARTÍCULO 23º: CASOS DE FALLECIMIENTO O ABANDONO DEL ADJUDICATARIO: Ante el fallecimiento o abandono de hogar de la persona titular del beneficio antes de formalizarse la escrituración, la Comuna de Santa Isabel evaluará la situación del grupo conviviente. En caso de fallecimiento o abandono, la titularidad recaerá sobre el cónyuge supérstite, conviviente o miembros del grupo familiar debidamente inscriptos en el formulario original de registro, sujeto a la previa evaluación socioeconómica y dictamen de la Comisión Comunal.

ARTÍCULO 24º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN: Désignese al Área de Tierra y Hábitat de la Comuna de Santa Isabel como la autoridad de aplicación técnica del presente programa, quedando facultada para el dictado de las resoluciones de orden técnico, organizativo y de control operativo necesarias para asegurar el correcto desenvolvimiento de los objetivos fijados en la presente Ordenanza. Algunas de sus atribuciones serán:

- Poner en marcha el Programa.
- Velar por el cumplimiento de los fines y objetivos de la presente.
- Hacer el seguimiento del Programa.
- Proponer soluciones no contempladas por la presente a las diferentes situaciones sociales que se fueren presentando durante el desarrollo del Programa.

- Dictar las disposiciones reglamentarias, aclaratorias, interpretativas y complementarias que se requieran para resolver las cuestiones que genere la puesta en práctica del presente régimen, durante el desarrollo del programa.

ARTÍCULO 25º: ASIGNACIÓN DE TIERRAS Y MENSURA: Facúltase a la Comisión Comunal a desafectar del uso público e incorporar al dominio privado comunal para su posterior enajenación y subdivisión parcelaria las tierras que formen parte de este plan de urbanización.

La afectación, trazado y adjudicación preliminar podrá realizarse mediante planos de proyecto de subdivisión urbanística autorizados por el Área de Tierra y Hábitat, asumiendo la Comuna de Santa Isabel el compromiso formal de tramitar y registrar ante el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) de la Provincia de Santa Fe los planos de mensura y subdivisión definitivos dentro del término de un (1) año computado desde la preadjudicación, a fin de habilitar la registración de dominio regulada en el Art. 18º.

ARTÍCULO 26º: FONDO ESPECÍFICO DE HÁBITAT: Los recursos económicos y financieros recaudados por la Comuna de Santa Isabel por las ventas de los lotes del Programa "Isabel, Mi Lugar" serán ingresados a una Cuenta Especial y específica de carácter afectado, destinándose exclusivamente al pago de los gastos de infraestructura del presente programa, los gastos notariales, de escrituración y de inscripción registral de los adjudicatarios, la adquisición de nuevas tierras de reserva urbana, el desarrollo de infraestructura vial e hídrica y los gastos operativos que demande la continuidad de las políticas públicas de hábitat comunales u otros fines estrictamente asociados al hábitat social que la Comuna exprese oportunamente.

ARTÍCULO 27º: INCORPORACIÓN PRESUPUESTARIA: Los flujos de ingresos y egresos que deriven de la ejecución del presente programa deberán reflejarse en los Presupuestos de Gastos y Recursos de cada ejercicio fiscal de la Comuna de Santa Isabel.

ARTÍCULO 28º: REGLAMENTACIÓN: La Comisión Comunal dictará la reglamentación complementaria necesaria para la instrumentación práctica, cronogramas específicos de sorteo, tipologías de planos admisibles y formas operativas del Registro Digital en un plazo no mayor a sesenta (60) días corridos a partir de la promulgación de la presente.

ARTÍCULO 29º: PERSPECTIVA DE FUTUROS APORTES: Considérese para futuras etapas y sorteos la evaluación de los cupos de demanda a efectos de expandir los lotes comunales asignados a personas solas y grupos en lista de espera, de acuerdo con la disponibilidad de nuevo suelo en el banco comunal de tierras.

ARTÍCULO 30º: DE FORMA: Regístrese, Comuníquese y Archívese.

**Sancionado en el Despacho Oficial de la Comisión Comunal de Santa Isabel,
mediante Acta N°778 de fecha 22 de setiembre de 2026.**


MARTA E. PÉREZ
SECRETARÍA DE GOBIERNO
Comuna de Santa Isabel




Lic. PABLO A. GONZÁLEZ
PRESIDENTE COMUNAL
Comuna de Santa Isabel



COMUNA DE SANTA ISABEL

03462-490035 - comunasi@red-belgrano.com.ar - www.comunasantaisabel.com.ar



ORDENANZA N°50/2026

VISTO:

Las facultades otorgadas a esta Comisión Comunal por la Ley Provincial N°2439 (Orgánica de Comunas) y la Ordenanza Comunal de creación del Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar" N°49/2026; y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza N°49/2026 se creó el Programa Comunal de Acceso al Suelo Urbano "Isabel, Mi Lugar", cuyo fin es promover activamente la adjudicación y venta de tierras comunales con servicios para la edificación de la vivienda única y permanente de familias isabelenses excluidas del mercado financiero tradicional;

Que el Artículo 25° de dicha norma faculta expresamente a esta Comisión Comunal a desafectar del dominio público e incorporar al dominio privado para su posterior subdivisión y enajenación las tierras comunales afectadas a los planes de urbanización social;

Que para dar inicio efectivo a la puesta en marcha del programa y garantizar la equidad procesal durante el Sorteo Público de ubicaciones (conforme al Art. 11° de la Ordenanza de base), es de estricta necesidad jurídica e institucional la individualización catastral, técnica y dominial de las parcelas de tierra que integrarán esta primera etapa de adjudicación;

Que, asimismo, el Área de Obras Públicas y el Área de Tierra y Hábitat de la Comuna han definido un esquema de amojonamiento y pre-mensura estructurado en dos tipologías dimensionales estándar: parcelas de trescientos metros cuadrados (300 m²) y cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), maximizando el aprovechamiento del suelo conforme al Código de Ordenamiento Urbano Local y el programa "Planificar Santa Fe Región Sur";

Que resulta prioritario ratificar normativamente que la pre-selección o elección discrecional de un lote específico o de una superficie dimensional por parte de los postulantes inscritos y preadjudicados se encuentra estrictamente prohibida, supeditándose la asignación final única y exclusivamente al azar y el orden de prelación determinado mediante el Sorteo Público ante Escribano de Registro (Artículos 11° y 17° de la Ordenanza base);

POR ELLO:

LA COMISION COMUNAL DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO GENERAL LOPEZ, PROVINCIA DE SANTA FE, EN USO DE SUS FUNCIONES QUE LE SON PROPIAS SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: AFECTACIÓN E INCORPORACIÓN: Desaféctese del Dominio Público Comunal e incorpórese al Dominio Privado de la Comuna de Santa Isabel las fracciones de tierra de propiedad de esta Comuna que integrarán la Primera Etapa de Urbanización del Programa de Acceso al Suelo Urbano "Isabel, Mi Lugar", de acuerdo con el siguiente detalle:

- **Fracción 1 (Anexo A):** Una fracción de suelo inscripta en el Registro General de la Propiedad bajo el Tomo 772, Folio 41 N°157691 de Fecha 04/06/2025 de esta Comuna, identificada catastralmente como Partida de Impuesto Inmobiliario N°17-18-00-378122/0003 de este Distrito Comunal, correspondiente al Lote 1 plano de mensura N°298727 del Ing. Agrim. Ailen Bertoldo I.Co.P.A N°2-0486-2. Con una superficie de 9.900,00 m² ubicada sobre calle Hipólito Yrigoyen y Camino Público, con un total de 24 lotes (Manzana A1), incorporada como Anexo A a la presente ordenanza.

- **Fracción 2 (Anexo B):** Una fracción de suelo inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el Tomo 772, Folio 41 N°157691 de Fecha 04/06/2025 de esta Comuna según croquis de mensura, identificada catastralmente como Partida de Impuesto Inmobiliario N°17-18-00-378122/0001 (mayor área) de este Distrito Comunal, correspondiente al Lote 2 del plano de mensura N°295551/2026. Con una superficie de 9.900,00 m² ubicada sobre calle Hipólito Yrigoyen y Moreno, con un total de 24 lotes (Manzana A2), incorporada como Anexo B a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 2º: APROBACIÓN DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN: Apruébese el proyecto de trazado vial, mensura y subdivisión parcelaria provisoria elaborado por el Área de Tierra y Hábitat Comunal para la conformación de un total de **cuarenta y ocho (48) parcelas edificables**, las cuales se agruparán técnicamente bajo dos tipologías de dimensiones de superficie de acuerdo con su amojonamiento físico inicial, según se detalla en el **Anexo C** de la presente Ordenanza:

- **Grupo Técnico I (Lotes de 300 m²):** Lotes que cuenten con una superficie total de trescientos metros cuadrados (300 m²), con un frente mínimo de diez (10) metros (32 parcelas).
- **Grupo Técnico II (Lotes de 400 m²):** Lotes que cuenten con una superficie total de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), con un frente mínimo de diez (10) metros (16 parcelas).

ARTÍCULO 3º: INEXISTENCIA DE DERECHO A LA ELECCIÓN INDIVIDUAL: Establézcase que la postulación, validación e inscripción de los aspirantes en el Programa "Isabel, Mi Lugar" de ninguna manera confiere un derecho de preferencia, opción o facultad de elección individual sobre el tamaño de la parcela (300 m² o 400 m²) ni sobre su ubicación geográfica exacta dentro de la manzana de subdivisión.

ARTÍCULO 4º: METODOLOGÍA DE ASIGNACIÓN IMPERSONAL POR DOBLE BOLILLERO: En estricto cumplimiento del Artículo 11º de la Ordenanza N°49/2026, la asignación de la dimensión y ubicación física de cada una de las cuarenta y ocho (48) parcelas se determinará única y exclusivamente mediante la metodología impersonal y azarosa del **Sorteo Público por Doble Bolillero** ante Escribano de Registro:

1. **Mecánica simultánea:** Por cada adjudicación titular se extraerá una bolilla del *Bolillero de Postulantes* para individualizar al beneficiario titular y, en simultáneo, una bolilla del *Bolillero de Parcelas* para determinar la manzana y número de lote que le corresponderá de manera inalterable.
2. **Carácter inobjetable e inmutable:** La ubicación y superficie que arroje el azar de las bolillas revisten carácter vinculante y definitivo, sin posibilidad de objeción técnica o administrativa por parte del beneficiario y con expresa prohibición de permutas conforme al Art. 15º de la norma marco.

ARTÍCULO 5º: CONSISTENCIA DE PRECIOS Y VALORACIÓN: La Comisión Comunal, mediante Resolución Reglamentaria y con base en el Informe Técnico de Tasación oficial elaborado por el Área de Catastro, Hábitat y Obras Públicas Comunal, fijará el valor homogéneo y de promoción social por metro cuadrado (**m²**) para todas las tierras afectadas, a efectos de que el precio final e inamovible de cada lote individual (de 300 m² o 400 m²) guarde perfecta proporcionalidad matemática directa y correspondencia jurídica con las dimensiones finalmente asignadas por el azar del sorteo.

ARTÍCULO 6º: DE FORMA: Regístrese, Comuníquese y Archívese.

**Sancionado en el Despacho Oficial de la Comisión Comunal de Santa Isabel,
mediante Acta N°778 de fecha 22 de setiembre de 2026.**


MARTA E. PÉREZ
SECRETARÍA DE GOBIERNO
Comuna de Santa Isabel




Lic. PABLO J. GIORGIS
PRESIDENTE COMUNAL
Comuna de Santa Isabel

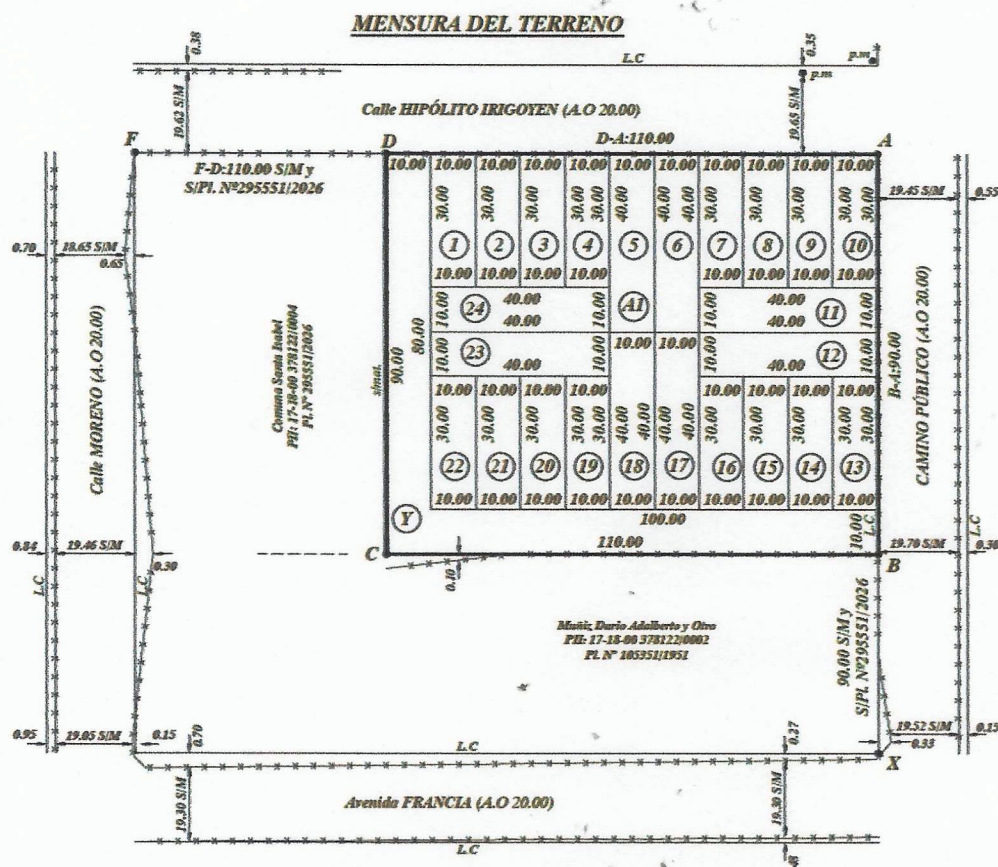


COMUNA DE SANTA ISABEL

03462-490035 - comunasi@red-belgrano.com.ar - www.comunasantaisabel.com.ar

ANEXO A

Subdivisión de la Fracción I descripta en el inciso a del art. 1



MARTA E. PÉREZ
SECRETARIA DE GOBIERNO
Comuna de Santa Isabel



Lic. PABLO J. GIORGIS
PRESIDENTE COMUNAL
Comuna de Santa Isabel

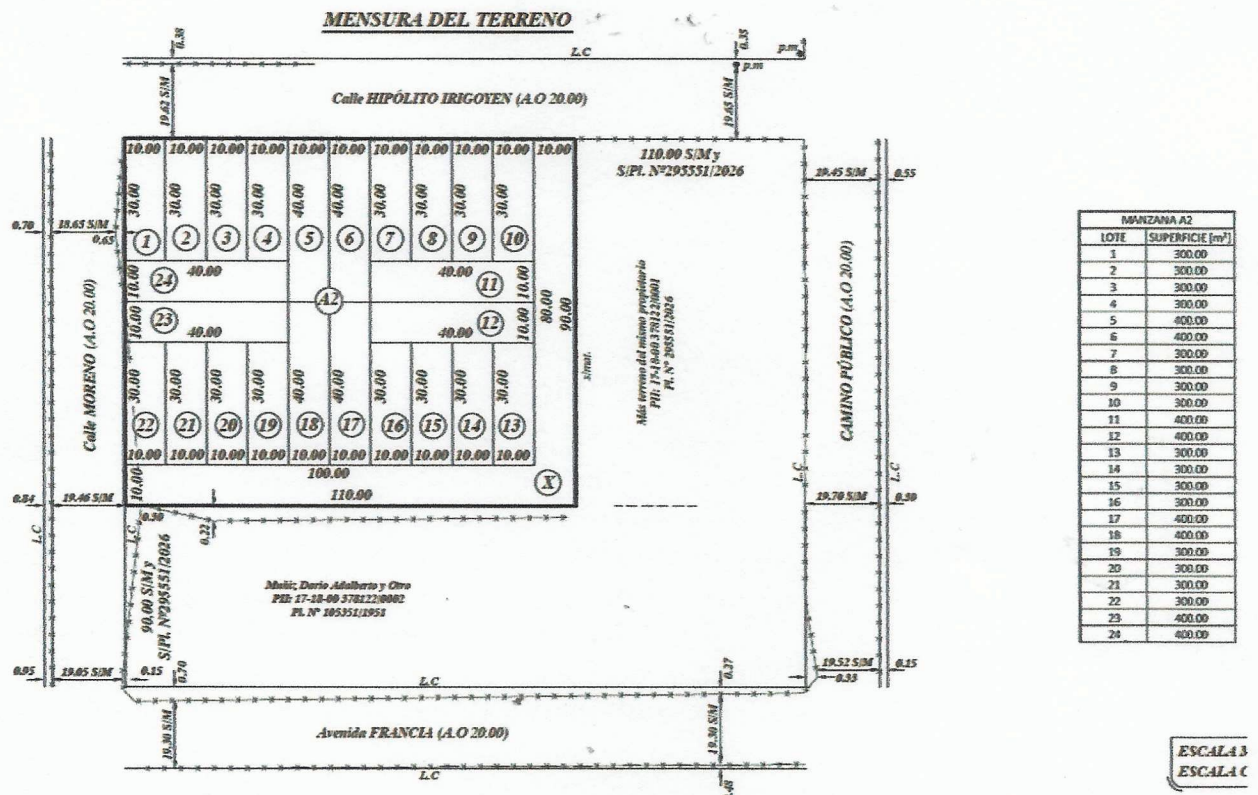


COMUNA DE SANTA ISABEL

03462-490035 - comunasi@red-belgrano.com.ar - www.comunasantaisabel.com.ar

ANEXO B

Subdivisión de la Fracción 2 descripta en el inciso b del art. 1



MARTA E. PÉREZ
SECRETARIA DE GOBIERNO
Comuna de Santa Isabel



Lic. PABLO J. GIORGIS
PRESIDENTE COMUNAL
Comuna de Santa Isabel



COMUNA DE SANTA ISABEL

03462-490035 - comunasi@red-belgrano.com.ar - www.comunasantaisabel.com.ar

ANEXO C

Consolidación Cuantitativa de Tipologías de Parcelas por Manzana y Grupo Técnico

Resumen técnico e inventario consolidado de la oferta parcelaria correspondiente a la Primera Etapa del Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar":

Grupo Técnico	Superficie / Dimensiones	Anexo A (Manzana A1)	Anexo B (Manzana A2)	Total Parcelas
Grupo Técnico I	300 m ² (Frente min. 10m)	16	16	32
Grupo Técnico II	400 m ² (Frente min. 10m)	8	8	16
TOTAL GENERAL DE LOTES		24	24	48


MARTA E. PÉREZ
SECRETARIA DE GOBIERNO
Comuna de Santa Isabel




Lic. PABLO J. GIORGIS
PRESIDENTE COMUNAL
Comuna de Santa Isabel



COMUNA DE SANTA ISABEL

03462-490035 - comunasi@red-belgrano.com.ar - www.comunasantaisabel.com.ar



ORDENANZA N°51/2026

VISTO:

El Artículo 5° de la Ordenanza Comunal N°50/2026 de Afectación, Fraccionamiento y Asignación Parcelaria; y el Informe Técnico de Tasación Urbana elaborado por el Área de Catastro, Hábitat y Obras Públicas Comunal de fecha 21 de setiembre de 2026; y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza N°50/2026 la Comisión Comunal de Santa Isabel aprobó la desafectación e incorporación al dominio privado de 76 parcelas destinadas a la Primera Etapa de Urbanización del Programa de Acceso al Suelo Urbano "Isabel, Mi Lugar";

Que el Artículo 5° de la mencionada norma encomendó a la Comisión Comunal la fijación del valor definitivo y promocional por metro cuadrado (m^2) considerando las particularidades urbanísticas de cada fracción afectada, garantizando la perfecta proporcionalidad matemática directa entre el precio final del lote y la superficie asignada por el azar del Sorteo Público ($300 m^2$ y $400 m^2 m^2$);

Que el Área de Catastro, Hábitat y Obras Públicas ha emitido el correspondiente Informe Técnico de Tasación Urbana, fijando el Valor Base Promocional Integral en la suma de PESOS DIECIOCHO MIL (\$18.000,00) por metro cuadrado (m^2) para las fracciones 1 y 2, integrando la provisión e instalación completa de la infraestructura mejorado, red de energía eléctrica, red de agua potable y Alumbrado Público y la absorción total por parte de la Comuna de los gastos notarial-registrales y de escrituración;

Que con este valor base, el monto total a recaudar por la venta de las 48 parcelas ($15.600,00 m^2$ en total) asciende a la suma de PESOS DOSCIENTOS OCENTA y OCHO MILLONES con 00/100 (\$288.000.000,00), garantizando el financiamiento de las obras y los trámites dominales correspondientes;

Que esta medida asegura que las familias beneficiarias tengan plena certeza del monto total de su inversión, evitando costos ocultos o erogaciones posteriores al momento de recibir la escritura traslativa de dominio;

Que, resulta procedente dictar el acto administrativo que apruebe la tasación oficial integral y formalice la escala de valores resultante;

POR ELLO:

LA COMISION COMUNAL DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO GENERAL LOPEZ, PROVINCIA DE SANTA FE, EN USO DE SUS FUNCIONES QUE LE SON PROPIAS SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: APROBACIÓN DE TASACIÓN OFICIAL INTEGRAL. Apruébese en todos sus términos el Informe Técnico de Tasación Urbana Promocional elaborado por el Área de Catastro, Hábitat y Obras Públicas Comunal para la Primera Etapa del Programa Comunal de Acceso al Suelo Urbano "Isabel, Mi Lugar", el cual forma parte integrante de la presente Resolución como Anexo Único.

ARTÍCULO 2º: FIJACIÓN DEL VALOR BASE PROMOCIONAL INTEGRAL. Fijase en la suma de:

- **PESOS DIECIOCHO MIL (\$18.000,00) por metro cuadrado (m²)** el valor homogéneo, justo y promocional del suelo para las 48 parcelas pertenecientes a las Fracciones 1 y 2 de los Anexos A y B de la Ordenanza Comunal N°50/2026.

ARTÍCULO 3º: COBERTURA DE SERVICIOS Y ESCRITURACIÓN. Establézcase que los Valores Base Promocionales fijados en el Artículo 2º contempla expresamente e incluye sin costo adicional para los beneficiarios:

- a) La apertura de calles
- b) El mejorado con agregados pétreos sobre las mismas
- c) La red de agua potable
- d) La red de energía eléctrica de baja tensión
- e) La ejecución e instalación del sistema completo de **Alumbrado Público** en la traza vial de los loteos (columnas, luminarias y red de distribución).
- f) La totalidad de los honorarios, tasas, sellados y gastos notario-registrales necesarios para el otorgamiento de la **Escritura Traslativa de Dominio** a nombre de los adquirentes, haciéndose cargo la Comuna de Santa Isabel de forma directa e íntegra de dichas erogaciones.

ARTÍCULO 4º: VALORES FINALES POR TIPOLOGÍA PARCELARIA. Establézcanse los siguientes precios finales, inamovibles e integrales para las parcelas que resulten asignadas a los beneficiarios mediante el Sorteo Público:

- **Parcelas del Grupo Técnico I (300 m²): PESOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL (\$5.400.000,00)**, para las fracciones 1 y 2 de los anexos A y B de la ordenanza la Ordenanza Comunal N°50/2026.
- **Parcelas del Grupo Técnico II (400 m²): PESOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL (\$7.200.000,00)** para las fracciones 1 y 2 de los anexos A y B de la ordenanza la Ordenanza Comunal N°50/2026.

ARTÍCULO 5º: MODALIDADES Y CANCELACIÓN DE PAGO. De estricto acuerdo con el Artículo 7º de la Ordenanza N°49/2026, los adjudicatarios deberán hacer efectivo el saldo total fijado en el Artículo 4º mediante:

- **a) Pago Contado Directo:** Cancelación del 100% del valor ante la Tesorería Comunal dentro del plazo perentorio de treinta (30) días corridos desde la notificación de adjudicación.
- **b) Financiación Externa Total:** Presentación del comprobante de aprobación y desembolso del crédito gestionado ante las entidades financieras con convenio comunal vigente, en idéntico plazo de treinta (30) días corridos.

ARTÍCULO 6º: REGISTRO Y NOTIFICACIÓN. Regístrese, comuníquese al Área de Tierra y Hábitat, a la Junta Evaluadora del Programa, publíquese y archívese.

Sancionado en el Despacho Oficial de la Comisión Comunal de Santa Isabel,
mediante Acta N°778 de fecha 22 de setiembre de 2026.


MARTA E. PÉREZ
SECRETARIA DE GOBIERNO
Comuna de Santa Isabel




Lic. PABLO J. GIORGIS
PRESIDENTE COMUNAL
Comuna de Santa Isabel



COMUNA DE SANTA ISABEL

03462-490035 - comunasi@red-belgrano.com.ar - www.comunasantaisabel.com.ar



ORDENANZA N°52/2026

VISTO:

Las Ordenanzas Comunes N°49/2026 (Creación del Programa "Isabel, Mi Lugar") y N°50/2026 (Afectación y Subdivisión Parcelaria); y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 11° de la Ordenanza Comunal N°49/2026 establece la realización de un Sorteo Público ante Escribano de Registro para la adjudicación imparcial y transparente de las parcelas del programa;

Que la Primera Etapa del Programa comprende un total de cuarenta y ocho (48) lotes disponibles, estableciéndose una reserva preferente del diez por ciento (10%) - equivalente a cinco (5) lotes - para el Cupo Especial por Discapacidad, y cuarenta y tres (43) lotes destinados a Grupos Familiares y remanentes;

Que a efectos de erradicar toda discrecionalidad o sospecha de subjetividad en la asignación física de las parcelas, la Ordenanza dispone la utilización obligatoria del sistema de Doble Bolillero (uno para postulantes y otro para parcelas);

Que, asimismo, la Ordenanza N°49/2026 consagra un mecanismo de prelación en cascada para la absorción de parcelas sobrantes, la confección de tres padrones oficiales y el derecho de solicitar permutas voluntarias de común acuerdo;

POR ELLO:

LA COMISION COMUNAL DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO GENERAL LOPEZ, PROVINCIA DE SANTA FE, EN USO DE SUS FUNCIONES QUE LE SON PROPIAS SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: OBJETO Y AUTORIDAD NOTARIAL. El presente Reglamento rige la metodología del Sorteo Público de adjudicación de las cuarenta y ocho (48) parcelas correspondientes a la Primera Etapa del Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar". El acto será presidido por la Comisión Comunal y fiscalizado de manera exclusiva por el/la Escribano/a Público/a de Registro designado/a, quien constatará la legalidad del procedimiento y labrará el Acta Notarial respectiva.

ARTÍCULO 2°: PADRONES HABILITADOS Y NÚMEROS DE ORDEN. De conformidad con el Art. 10° de la Ordenanza N°49/2026, participarán los postulantes que integren los padrones definitivos homologados, asignándose a cada aspirante un número correlativo de bolilla según su orden alfabético:

- Padrón de Cupo Especial por Discapacidad: Familias y personas solas con CUD vigente.
- Padrón General de Grupos Familiares: Familias aptas, más aquellas familias con CUD no favorecidas como titulares en el primer sorteo.
- Padrón de Personas Solas (Condicional): Aspirantes individuales aptos, más personas solas con CUD no favorecidas como titulares en el primer sorteo.

ARTÍCULO 3º: INDIVIDUALIZACIÓN DEL BOLILLERO DE PARCELAS. A los efectos del sorteo, las cuarenta y ocho (48) parcelas estarán representadas individualmente en bolillas identificadas con su Manzana y Número de Lote del plano de fraccionamiento comunal, divididas según el cupo: cinco (5) parcelas para el Cupo de Discapacidad y cuarenta y tres (43) parcelas para el Cupo General de Familias.

ARTÍCULO 4º: SISTEMA DE DOBLE BOLILLERO Y SECUENCIA DE SORTEO. El sorteo se realizará en tres etapas sucesivas mediante el funcionamiento simultáneo de dos bolilleros (Bolillero A: Postulantes / Bolillero B: Parcelas):

1. PRIMERA ETAPA — Cupo Especial por Discapacidad (5 Lotes):

- En el Bolillero A se ingresan tantas bolillas como aspirantes habilitados integren el Padrón Especial con CUD. En el Bolillero B se ingresan las cinco (5) bolillas correspondientes a las parcelas reservadas para este cupo.
- Se extraerá simultáneamente una bolilla del Bolillero A (Titular) y una del Bolillero B (Lote asignado) hasta agotar las cinco (5) parcelas.
- Si el número de postulantes con CUD fuere menor a cinco (5), los lotes vacantes no adjudicados se transferirán de pleno derecho e ingresarán al Bolillero B de la Segunda Etapa.
- Los aspirantes del cupo especial no favorecidos como titulares se incorporarán de pleno derecho al padrón general que corresponda según su condición (Familias o Personas Solas).

2. SEGUNDA ETAPA — Cupo General de Grupos Familiares (43 Lotes más remanentes)

- En el Bolillero A ingresan las bolillas de la totalidad de las familias habilitadas (incluidas las familias con CUD no adjudicadas previamente). En el Bolillero B ingresan las cuarenta y tres (43) parcelas generales más las que hubiesen sobrado de la Primera Etapa.
- Se extraerá en simultáneo una bolilla del Bolillero A y una del Bolillero B hasta adjudicar la totalidad de los lotes en juego.

3. TERCERA ETAPA — Cupo de Personas Solas (Condicional sobre Lotes Remanentes):

- Únicamente en el supuesto de que, finalizada la Segunda Etapa, hubiesen quedado parcelas vacantes sin adjudicar por haberse cubierto a todas las familias habilitadas, dichas parcelas remanentes ingresarán al Bolillero B y se sortearán bajo la misma modalidad de doble bolillero entre las bolillas del Padrón de Personas Solas. Caso contrario, este padrón integrará la lista de espera oficial.

ARTÍCULO 5º: SORTEO DE SUPLENTE POR EXTRACCIÓN CONTINUA. Concluida la adjudicación de titulares en cada etapa (vaciado el Bolillero B de parcelas), se continuará inmediatamente con la extracción correlativa de bolillas del Bolillero A de postulantes para conformar el listado de Adjudicatarios Suplentes (Suplente 1º, 2º, 3º, etc.):

- Se extraerán cinco (5) suplentes del Cupo Especial por Discapacidad y cuarenta y tres (43) suplentes del Cupo de Grupos Familiares (o hasta agotar el padrón).
- Los suplentes cubrirán por estricto orden de corrimiento las vacantes de aquellos titulares que desistan, no presenten la documentación en término o incurran en falsedad.
- Si un suplente de discapacidad resultare favorecido como titular en la etapa general, causará baja de la lista de suplentes del cupo especial, corriendo el orden de mérito.



ARTÍCULO 6º: CARÁCTER INOBJETABLE E IMPERMUTABLE DE LA ASIGNACIÓN. Conforme a lo establecido en el Art. 15º de la Ordenanza N°49/2026, la asignación de manzana y parcela resultante del Sorteo Público de Doble Bolillero reviste carácter inalterable, definitivo y vinculante. Queda terminantemente prohibida la tramitación o aceptación de permutas, cesiones precarias o acuerdos privados de intercambio de lotes entre beneficiarios. Frente al rechazo o disconformidad con la ubicación sorteada, el adjudicatario deberá presentar formal renuncia, procediéndose de pleno derecho a convocar al Suplente inmediato según el orden de prelación.

ARTÍCULO 7º: PUBLICACIÓN Y PLAZO DE DOCUMENTACIÓN. El Acta Notarial labrada por el Escribano con la nómina de adjudicatarios, ubicaciones y suplentes se publicará por cinco (5) días hábiles en los canales oficiales de la Comuna. A partir de la notificación formal, los adjudicatarios titulares contarán con el plazo perentorio de veinte (20) días hábiles administrativos para presentar la documentación física respaldatoria en la sede comunal (Art. 12º de la Ordenanza).

ARTÍCULO 8º: REGISTRO Y COMUNICACIÓN. Regístrese, comuníquese al Área de Tierra y Hábitat, a la Asesoría Notarial designada, publíquese y archívese.

**Sancionado en el Despacho Oficial de la Comisión Comunal de Santa Isabel,
mediante Acta N°778 de fecha 22 de setiembre de 2026.**


MARTA E. PÉREZ
SECRETARÍA DE GOBIERNO
Comuna de Santa Isabel




Lic. PABLO J. GIORGIS
PRESIDENTE COMUNAL
Comuna de Santa Isabel



COMUNA DE SANTA ISABEL

03462-490035 - comunasi@red-belgrano.com.ar - www.comunasantaisabel.com.ar

ANEXO I

Resumen Final de la Estructura del Sorteo (96 Bolillas Extraídas en Total)

Categoría de Sorteo	Padrón Participante	Titulares (Lotes)	Suplentes (Orden de Prelación)	Total Bolillas Extraídas
Cupo Discapacidad (Fracciones 1 y 2)	Cupo Especial CUD	5 Lotes	5 Suplentes	10
Cupo General (Grupos Familiares + Discapacidad)	Cupo General	43 Lotes	43 Suplentes	86
TOTALES GENERALES	—	48 Titulares	48 Suplentes	96 Extraídas


MARTA E. PÉREZ
SECRETARIA DE GOBIERNO
Comuna de Santa Isabel




Lic. PABLO J. GIORGIO
PRESIDENTE COMUNAL
Comuna de Santa Isabel



COMUNA DE SANTA ISABEL

03462-490035 - comunasi@red-belgrano.com.ar - www.comunasantaisabel.com.ar*



ORDENANZA N°53/2026

VISTO:

Las Ordenanzas Comunes N°49/2026 (Creación y Bases del Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar") y N°50/2026 (Afectación y Subdivisión Parcelaria); y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 6° de la Ordenanza Comunal N°49/2026 dispone que la autoridad de aplicación habilitará un Registro de Aspirantes al Programa a través de un formulario web unificado y seguro, fijando un plazo de inscripción de treinta (30) días corridos desde su publicación oficial;

Que, la norma establece con carácter obligatorio e insoslayable la inclusión de una Declaración Jurada de Aceptación Incondicional dentro de la plataforma digital, garantizando la veracidad de los datos suministrados sobre residencia, ingresos y ausencia de propiedades inmuebles;

Que, asimismo, la Ordenanza base instituye un sistema de prelación en cascada y una clasificación rigurosa en tres padrones diferenciados (Cupo Especial por Discapacidad, Grupos Familiares y Personas Solas Condicionales);

Que, a los fines de asegurar la transparencia, accesibilidad y eficiencia operativa en la carga de datos de los vecinos de Santa Isabel, corresponde aprobar la estructura técnica del formulario digital y dictar la reglamentación para el funcionamiento del Registro de Inscripción;

POR ELLO:

LA COMISION COMUNAL DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO GENERAL LOPEZ, PROVINCIA DE SANTA FE, EN USO DE SUS FUNCIONES QUE LE SON PROPIAS SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: APERTURA DEL REGISTRO DIGITAL. Habilítese la apertura oficial del Registro Digital de Aspirantes al Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar" (Primera Etapa - 48 Lotes), por el término perentorio de treinta (30) días corridos, comprendido desde el día 1 de octubre de 2026 hasta el 30 de octubre de 2026 inclusive.

ARTÍCULO 2°: CANAL Y PLATAFORMA DE INSCRIPCIÓN. La carga de solicitudes se realizará exclusivamente por vía digital a través del formulario unificado alojado en el portal web institucional oficial de la Comuna de Santa Isabel (www.santaisabel.gob.ar/isabelmilugar) o plataforma Google Forms oficial enlazada. Para aquellas personas que requieran asistencia técnica o no posean conectividad, el Área de Tierra y Hábitat habilitará un puesto de atención presencial en la sede comunal durante todo el período de inscripción.

ARTÍCULO 3°: ESTRUCTURA Y CAMPOS DEL FORMULARIO WEB. Apruébese la estructura de campos obligatorios que compondrán el Formulario Digital de Inscripción, estructurado según las siguientes secciones:

1. Datos del Postulante Titular: Nombre completo, DNI/CUIL, fecha de nacimiento, estado civil, domicilio real en Santa Isabel, teléfono de contacto y correo electrónico.
2. Acreditación de Residencia: Declaración de antigüedad en la localidad (mínimo 4 años continuos e inmediatos).

3. Categoría de Postulación (Art. 4°): Declaración de postulación como Grupo Familiar (con detalle de integrantes y vínculos de consanguinidad/convivencia) o como Persona Sola.
4. Declaración de Ingresos Netos (Art. 5° inc. f): Monto total de ingresos mensuales del postulante o núcleo (rango obligatorio entre 1 SMVM y 4 SMVM, computándose pensiones no contributivas y asignaciones asistenciales) y modalidad de acreditación formal o informal.
5. Inclusión en Cupo Especial por Discapacidad (Arts. 5° inc. l y 8°): Indicación de postulación al Cupo Especial, debiendo consignar obligatoriamente el número de Certificado Único de Discapacidad (CUD), fecha de vigencia y autoridad oficial emisora.
6. Opción Previsional de Pago (Art. 7°): Indicación no vinculante de preferencia entre Pago Contado Directo a la Comuna o Financiación Externa Total mediante crédito bancario/entidad financiera asociada.

ARTÍCULO 4°: APROBACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA DIGITAL. Incorpórese al final del Formulario Web la Declaración Jurada de Aceptación Incondicional, la cual deberá ser validada obligatoriamente por el aspirante mediante casilla de verificado (check-box) previa al envío de la solicitud, con el siguiente texto normativo:

"Declaro bajo juramento de ley que todos los datos consignados en el presente formulario son verídicos, exactos y completos. Declaro conocer y aceptar de manera incondicional las bases, condiciones, modalidades de pago, penalidades, régimen de doble bolillero, prelación en cascada, la prohibición de permutas de lotes y las cláusulas resolutorias de dominio del Programa Comunal "Isabel, Mi Lugar", regulados por las Ordenanzas N°49/2026 y N°50/2026 y sus normas reglamentarias. Manifiesto expresamente que ningún integrante del grupo familiar o persona sola posee bienes inmuebles registrados a su nombre en el territorio nacional, ni ha sido beneficiario de planes de hábitat estatales previo a este acto. Acepto que la comprobación de falsedades, omisiones deliberadas o maniobras fraudulentas implicará la exclusión automática del padrón, o la rescisión de pleno derecho de la adjudicación con pérdida de los montos abonados."

ARTÍCULO 5°: CERTIFICADO DIGITAL DE RECEPCIÓN. Comprobada y enviada la solicitud en la plataforma web, el sistema emitirá automáticamente un comprobante digital de inscripción con número de trámite correlativo, fecha y hora de carga, el cual servirá como constancia formal de recepción provisoria para el aspirante.

ARTÍCULO 6°: AUDITORÍA Y CONFECCIÓN DE LOS TRES PADRONES. Vencido el plazo fijado en el Art. 1°, el Área de Tierra y Hábitat, conjuntamente con el Área de Salud y Desarrollo Social, procederá a la auditoría cruzada de los datos declarados. Finalizada la verificación, confeccionará los tres padrones previstos en el Art. 10° de la Ordenanza N°49/2026 (Padrón de Cupo Especial por Discapacidad, Padrón General de Grupos Familiares y Padrón de Personas Solas Condicional) para su posterior exhibición pública por cinco (5) días hábiles administrativos y apertura del período de impugnaciones.

ARTÍCULO 7°: REGISTRO Y COMUNICACIÓN. Regístrese, comuníquese al Área de Sistemas e Informática para la habilitación técnica del formulario en el portal web, publíquese y archívese.

**Sancionado en el Despacho Oficial de la Comisión Comunal de Santa Isabel,
mediante Acta N°778 de fecha 22 de setiembre de 2026.**


MARTA E. PÉREZ
SECRETARIA DE GOBIERNO
Comuna de Santa Isabel




Lic. PABLO J. GIORGIS
PRESIDENTE COMUNAL
Comuna de Santa Isabel