

30 ENE 2024

Caseros,

**VISTO** el expediente la referencia N° 4117.45981.2023.01, originado a fin de establecer las nuevas condiciones del Plan de Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá;

La Ordenanza N° 3595, de Plan de Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá, promulgada mediante el Decreto N° 414/2022; y, su Decreto Reglamentario N° 775/2022.

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ordenanza N° 3595, se creó el Programa de Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá, con el objeto de transferir el dominio de las viviendas a las familias ocupantes que cumplan con los requisitos establecidos, creándose a estos efectos el "Registro de Titulares de la Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá".

Que mediante el Decreto N° 775/2022 se aprobó la reglamentación de la Ordenanza N° 3595, asignándose a la Secretaría de Desarrollo Territorial y Movilidad como Autoridad de Aplicación, facultándola para el dictado de las normas complementarias que considere necesarias para su implementación.

Que el artículo 8vo de la Ordenanza 3595 establece que la autoridad de aplicación determinará las nuevas condiciones del Programa para quienes incurran en caducidad.

Que, consecuentemente, las nuevas condiciones estarán dirigidas a aquellos beneficiarios del programa que no hayan iniciado los trámites de

acreditación al mismo en el plazo de ciento ochenta (180) días hábiles de promulgada la ordenanza 3595, es decir el 11 de abril del año 2022, hasta el 11 de febrero del año 2023.

Que también alcanzará aquellos beneficiarios que no hayan suscrito el convenio antes de los noventa (90) días de notificados de su incorporación en el Registro de Titulares de la Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá, habiendo sido intimados a presentarse en el plazo perentorio de treinta (30) días hábiles bajo procedimiento de perder la permanencia en el programa.

Que de acuerdo al artículo 13 el decreto 775/22, que reglamenta su igual de la ordenanza 3595, establece las sanciones por Mora; así en su segundo párrafo reza "A tal fin, verificada la falta de pago de una cuota a la fecha de su vencimiento, por parte del beneficiario, la Dirección de Vivienda y Regularización Dominial procederá a notificarlo fehacientemente de tal situación; haciéndole saber que se aplicará al valor vencido, el índice "Casa Propia". En el mismo acto se notificará que el convenio perderá vigencia una vez transcurrido ciento ochenta (180) días a partir de la percepción de la notificación.

Que, por ello, aquellos inscriptos como beneficiarios que se encuentren en la situación de mora referida por el artículo 13 de la Ordenanza y del decreto 775/22, también serán alcanzados por las nuevas condiciones que aquí se establecen.

Que habiendo transcurrido el plazo establecido en la cláusula de Caducidad, Artículo 8 de la Ordenanza 3595, surge necesario que esta Autoridad de Aplicación establezca las nuevas condiciones del Programa las que no podrán ser más beneficiosas que las anteriores.

Que a fin de cumplir con lo mencionado ut supra, esta secretaría ha pedido intervención de la Secretaría de Finanzas y Modernización y la Subsecretaria de Legal, Técnica y Administrativa.

Que atento a ello, esta Autoridad de Aplicación considera razonable la actualización del monto inicial que fuera establecido en la ordenanza 3595, toda vez que la actualización de valores económicos debe ser proporcional, equitativa y justa, teniendo en cuenta no sólo las circunstancias económicas vigentes en el país, la significativa variación de los precios, sino también el interés público comprometido.

Que consecuentemente se procederá a la actualización del monto inicial con los coeficientes del ÍNDICE CASA PROPIA, agregándole un veinte por ciento (20%) de interés a dicho total; ello, a fin de cumplir con la manda del artículo 8vo de la ordenanza, respecto a que las nuevas condiciones que se establezcan en ningún caso podrán ser más beneficiosas; entendiéndose razonable tal incremento y a fin de no utilizar otros índices o indicadores de actualización que terminarían desvirtuando el interés público comprometido.

• Que, asimismo, surge necesario establecer los nuevos planes de pago.

Que la presente medida se toma en virtud a lo establecido en el artículo 8vo de la ordenanza 3595, como también de su reglamentación, Decreto N° 775/2022.

Por ello,

**EL SECRETARIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y MOVILIDAD****RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Establecer las nuevas condiciones del Programa de Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá, conforme lo establecido en el artículo 8° de la Ordenanza 3595 y su reglamentación, que como Anexo I forma parte del presente.

**Artículo 2°.-** Actualizar los Convenios de Adhesión al Programa de Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá, constando los mismos en el Anexo II que forma parte integrante del presente.

**Artículo 3°.-** Establecer los Planes de Pago del Convenio, conforme lo establecido en el primer artículo de la presente, lo que se encuentran en el Anexo III de la Presente.

**Artículo 4°.-** Registrar. Publicar en el Boletín Oficial. Solicitar las colaboraciones necesarias a fin que se dé difusión de la presente a través de los canales comunicacionales disponibles en el Municipio (v.gr. página web y redes sociales). Pase a la Dirección de Vivienda y Regularización Dominial a todos sus efectos. Archívese.

**RESOLUCIÓN N°:**

03/24

ARO JAVIER EMILIO ARCA  
SECRETARIO DE DESARROLLO  
TERRITORIAL Y MOVILIDAD  
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO

DIEGO VALENZUELA  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO

FRANCO MARTIN  
DIRECTOR DE  
DOCUMENTACION Y REGISTRO  
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO

**ANEXO I****Nuevas condiciones del Programa de Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá.**

**Artículo 1.- PAGO DE GASTOS Y COSTOS** los beneficiarios deberán abonar exclusivamente en concepto de pago de gastos y costos de esta tramitación, la suma total de pesos un millón novecientos sesenta y ocho mil ciento cuarenta y cuatro (\$1.968.144).

**Artículo 3°.- BENEFICIO** Los beneficiarios que realicen la cancelación total del monto determinado en un solo pago tendrán los siguientes beneficios:

- a) En caso que la cancelación se realice en un pago se descontará un veinte por ciento (20%) del monto total a pagar.
- b) En caso de haber elegido un plan de pagos y luego querer cancelar el total se le descontará un diez por ciento (10%) del total si es dentro de los seis (6) meses firmado el convenio.
- c) En caso de haber elegido un plan de pagos y luego querer cancelar el total se le descontará un cinco por ciento (5%) del total si es luego de los seis (6) meses de firmado el convenio.

**Artículo 4 ° - PLANES DE PAGO** El beneficiario podrá cancelar el convenio además de lo establecido en el artículo 3, mediante diferentes planes de pago que se encuentran en el Anexo III que forma parte de la presente resolución.

**Artículo 5°.- PLAN DE PAGO SOCIAL** Los beneficiarios del “Programa” cuyos ingresos familiares no excedan del monto equivalente a dos (2) salarios mínimos, vitales y móviles o que sean titulares de programas sociales mientras duren en esa condición podrán acceder a un plan de pago especial. El plan de pago social es un plan de pago especial en el que se reduce el valor de la cuota establecida en el anexo II en un treinta por ciento (30%) de cualquiera de los dos planes al que decidan acogerse.

En el caso de que los beneficiarios por el plan de pago social dejarán de encontrarse incluidos en alguno de los supuestos definidos en el párrafo primero del presente artículo, el beneficio caducará de pleno derecho pasando automáticamente al plan de pago original del convenio.

**Artículo 6°.- VIGENCIA** La presente Resolución entra en vigencia luego de su registración y publicación en el Boletín Oficial.

**Artículo 7°.- PLAZO** Las presentes condiciones serán nuevamente determinadas por la Autoridad de Aplicación, para aquellos que se encuentren en las circunstancias descriptas por los considerandos de la presente, dentro los cuarenta y cinco (45) días de publicada la Resolución.

**Artículo 8°.- SANCIONES POR MORA.** Se mantienen las establecidas en el artículo 13 por la Ordenanza 3595.

**ANEXO II**  
**CONVENIO DE ADHESIÓN AL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN Y**  
**TRANSFERENCIA DOMINIAL DEL BARRIO ALTOS DE PODESTA - 24 CUOTAS**

Entre la **Municipalidad De Tres De Febrero**, en adelante "**EL MUNICIPIO**", representada por el **Señor Intendente Diego Valenzuela**, D.N.I. N° 21.788.668, con domicilio legal en la calle Juan Bautista Alberdi N° 4840, de la Ciudad de Caseros, Partido de Tres de Febrero y por otro lado, el/la Sr./Sra. \_\_\_\_\_ D.N.I. N° \_\_\_\_\_, y el/la Sr./Sra. \_\_\_\_\_ D.N.I. N° \_\_\_\_\_, con domicilio legal en la calle Av. Bernabé Márquez 2521, manzana \_\_\_\_\_, casa \_\_\_\_\_, Beneficiarios del Programa de Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá ("Programa"), en adelante "**EL/LA/LOS BENEFICIARIO/A/S**", conjuntamente denominadas "**LAS PARTES**", acuerdan celebrar el presente **CONVENIO DE ADHESIÓN** en el marco del "**PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DOMINIAL Y FINALIZACIÓN INTEGRAL DEL BARRIO ALTOS DE PODESTÁ**", en adelante "**EL CONVENIO**", quienes se sujetarán a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El objetivo del Programa es la transferencia del dominio de las viviendas a las familias ocupantes beneficiarias que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos por la presente Ordenanza y demás normas que se dicten en consecuencia.

**SEGUNDA:** "EL/LA/LOS BENEFICIARIO/A/S", deberán abonar exclusivamente los gastos y costos emergentes de los trámites administrativos y dominiales necesarios para el cumplimiento del Programa de marras conforme lo establecido en el Artículo 9° de la presente Ordenanza.

**TERCERA:** Los gastos y costos referenciados en la CLÁUSULA SEGUNDA equivalen a la suma total de Pesos un millón novecientos sesenta y ocho mil ciento cuarenta y cuatro (\$1.968.144) y podrán ser abonados en veinticuatro cuotas (24) mensuales de pesos ochenta y dos mil (\$82.000).

Vencidos los plazos perentorios establecidos para el pago de cada cuota, operará la mora de pleno derecho, aplicándose los intereses previstos en el artículo 86 de la

Ordenanza Fiscal, como también las sanciones por mora dispuestas en el artículo 13 de la Ordenanza 3595.

Consecuentemente, para el caso de mora en el pago de las cuotas del presente convenio de regularización dominial, las mismas serán actualizadas de acuerdo al índice "CASA PROPIA" o el que en el futuro lo reemplace siempre y cuando mantenga la misma composición del coeficiente, el cual tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de a variación salarial del último año con un aforo del noventa por ciento (90%) y el promedio de la inflación del mismo período.

**CUARTA:** Si desde el inicio de la obligación al pago de la primer cuota y/o del último pago realizado, transcurridos los ciento ochenta (180) días y fueren notificados de ello fehacientemente sin que "EL/LA/LOS BENEFICIARIO/A/S" haya/n realizado pago alguno, se producirá la caducidad de pleno derecho del "Convenio".

**QUINTA:** Al momento de declarada la caducidad del artículo anterior, se le reconocerá al beneficiario el crédito por el pago parcial expresado en porcentaje del monto total del "Convenio".

**SEXTA:** Para los casos descritos en la cláusula precedente, la Autoridad de Aplicación podrá acordar nuevas condiciones de cancelación de la deuda, que en ningún caso podrán ser más beneficiosas que las del "Convenio" original.

**SÉPTIMA:** Los beneficiarios que realicen la cancelación total del monto determinado en el "Convenio", en un solo pago, tendrán el beneficio del 20% (veinte por ciento) de descuento del monto total.

**OCTAVA:** Cumplida todas y cada una de las obligaciones del presente convenio, el Municipio le transferirá al beneficiario el dominio con la totalidad de los antecedentes dominiales de la parcela correspondiente.

En la Ciudad de Caseros, a los ..... días del mes de..... de ..... se firman ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

**CONVENIO DE ADHESIÓN AL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN Y  
TRANSFERENCIA DOMINIAL DEL BARRIO ALTOS DE PODESTA - 36 CUOTAS**

Entre la **Municipalidad De Tres De Febrero**, en adelante "**EL MUNICIPIO**", representada por el **Señor Intendente Diego Valenzuela**, D.N.I. N° 21.788.668, con domicilio legal en la calle Juan Bautista Alberdi N° 4840, de la Ciudad de Caseros, Partido de Tres de Febrero y por otro lado, el/la Sr./Sra. \_\_\_\_\_ D.N.I. N° \_\_\_\_\_, y el/la Sr./Sra. \_\_\_\_\_ D.N.I. N° \_\_\_\_\_, con domicilio legal en la calle Av. Bernabe Márquez 2521, manzana \_\_\_\_\_, casa \_\_\_\_\_, Beneficiarios del Programa de Regularización y Transferencia Dominial del Barrio Altos de Podestá ("Programa"), en adelante "**EL/LA/LOS BENEFICIARIO/A/S**", conjuntamente denominadas "**LAS PARTES**", acuerdan celebrar el presente **CONVENIO DE ADHESIÓN** en el marco del "**PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DOMINIAL Y FINALIZACIÓN INTEGRAL DEL BARRIO ALTOS DE PODESTÁ**", en adelante "**EL CONVENIO**", quienes se sujetarán a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El objetivo del Programa es la transferencia del dominio de las viviendas a las familias ocupantes beneficiarias que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos por la presente Ordenanza y demás normas que se dicten en consecuencia.

**SEGUNDA:** "EL/LA/LOS BENEFICIARIO/A/S", deberán abonar exclusivamente los gastos y costos emergentes de los trámites administrativos y dominiales necesarios para el cumplimiento del Programa de marras conforme lo establecido en el Artículo 9° de la presente Ordenanza.

**TERCERA:** Los gastos y costos referenciados en la CLÁUSULA SEGUNDA equivalen a la suma total de Pesos un millón novecientos sesenta y ocho mil ciento cuarenta y cuatro (\$1.968.144) y podrán ser abonados en un inicial de 5% (cinco por ciento) del total monto en pesos: \$98.407 y 36 (treinta y seis) cuotas de \$ 51940.

Vencidos los plazos perentorios establecidos para el pago de cada cuota, operará la mora de pleno derecho, aplicándose los intereses previstos en el artículo 86 de la Ordenanza Fiscal, como también las sanciones por mora dispuestas en el artículo 13 de la Ordenanza 3595.

Consecuentemente, para el caso de mora en el pago de las cuotas del presente convenio de regularización dominial, las mismas serán actualizadas de acuerdo al índice "CASA PROPIA" o el que en el futuro lo reemplace siempre y cuando mantenga la misma composición del coeficiente, el cual tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de a variación salarial del último año con un aforo del noventa por ciento (90%) y el promedio de la inflación del mismo período.

**CUARTA:** Si desde el inicio de la obligación al pago de la primera cuota y/o del último pago realizado, transcurridos los ciento ochenta (180) días y fueren notificados de ello fehacientemente sin que "EL/LA/LOS BENEFICIARIO/A/S" haya/n realizado pago alguno, se producirá la caducidad de pleno derecho del "Convenio".

**QUINTA:** Al momento de declarada la caducidad, se le reconocerá al beneficiario el crédito por el pago parcial expresado en porcentaje del monto total del "Convenio".

**SEXTA:** Para los casos descritos en la cláusula precedente, la Autoridad de Aplicación podrá acordar nuevas condiciones de cancelación de la deuda, que en ningún caso podrán ser más beneficiosas que las del "Convenio" original.

**SÉPTIMA:** Los beneficiarios que realicen la cancelación total del monto determinado en el "Convenio", en un solo pago, tendrán el beneficio del 20% (veinte por ciento) de descuento del monto total.

**OCTAVA:** Cumplida todas y cada una de las obligaciones del presente convenio, el Municipio le transferirá al beneficiario el dominio con la totalidad de los antecedentes dominiales de la parcela correspondiente.

En la Ciudad de Caseros, a los ..... días del mes de..... de ..... se firman  
..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

**ANEXO III****PLANES DE PAGO ACTUALIZADOS**

<b>1° Plan</b>	<b>24 cuotas de \$82.000.</b>
<b>2° Plan</b>	<b>pago inicial del 5% lo que es un monto de \$98407 y 36 cuotas de \$51940.-</b>