



PROGRAMA LAZOS Y RAÍCES

ÁREA CONSTRUCCIONES Y PLANEAMIENTO

2 0 1 7

COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ





Programa de Ayuda Social Pro-radicación de nuevos vecinos con raíces en la Colonia

Con el objetivo de implementar planes de acción integrales en base a la identificación y análisis de los problemas sociales y las características de los grupos poblacionales específicos en condición de vulnerabilidad y exclusión social, la Comuna de Colonia San José inició en el año 2014 el programa de lazos y raíces.

En esta oportunidad intenta promover la radicación de vecinos residentes en el distrito.

El programa toma como eje la financiación en cuotas ajustables en UVAs y en pesos lo que brinda la posibilidad de la adquisición de un terreno propio con un monto accesible y previsible, en una economía que ha sido caracterizada a lo largo de las últimas décadas por la irregularidad, inestabilidad e imprevisión. La UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) guía su actualización por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), un índice que se mueve palmo a palmo con la inflación.

De alguna manera, se pretende mejorar las condiciones de vida de la población y generar procesos de desarrollo con una perspectiva inclusiva, para revertir la emigración de las generaciones más jóvenes, ofreciendo un nuevo horizonte para su establecimiento y desarrollo, como así también el fortalecimiento de los lazos sociales de la comunidad.

Habiendo consultado a Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas, el mecanismo de sorteo propuesto es legal y se acota el mismo a un grupo poblacional específico con características sociales particulares en pos de brindar la oportunidad de crear o reforzar los lazos y raíces en el distrito, brindando la oportunidad para lograrlo.

CONDICIONES GENERALES DEL PROGRAMA

AREA PROMOTORA

Comuna Colonia San José – Comisión Directiva, Área de Construcciones y Planeamiento, Área de Economía Social y Finanzas.

MEDIOS DE PROMOCIÓN

Medios oficiales provinciales y comunales (boletines, página web, redes sociales, etc), folletos, cartelería y difusión radial para la correcta información y promoción del concurso.

PROCEDIMIENTO GENERAL

El Area de Construcciones y Planeamiento realizará los planes de financiación.

El procedimiento de este nuevo programa de Lazos y Raíces difiere del anterior. El llamado de licitación publica con selección de oferentes (de la 3er etapa de venta de lotes) se reemplaza por una selección de aspirantes a un sorteo. Este método elimina la competencia entre oferentes y es más equitativo para llevar a cabo este tipo de adjudicación con fines sociales.

La selección de los aspirantes se da en un periodo mas o menos razonable con el fin de que la Comuna pueda verificar toda la información suministrada y salvaguardar sus garantías. Los aspirantes deben presentar una serie de documentos a fin de avalar su postulación (en concordancia a los requisitos mínimos exigidos). Se utilizará como base de datos digital el Registro Digital de Acceso a la Vivienda (ex RUIP – Registro Único de Inscripción Permanente) de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, dependiente de la Secretaría de Estado del Habitat más un formulario comunal del programa.

Los que tengan un visto favorable por parte de la Comuna, serán notificados y serán invitados al sorteo que será público y se realizará en sede comunal.

LOTES OFRECIDOS

Los terrenos designados con su N° de lote y de manzana dispuestos por la Comisión Directiva Comunal de Colonia San José. Se muestra su identificación y cantidad al final del programa. Considerar en cada caso las medidas del lote ofrecido.

PRECIO BÁSICO ESTABLECIDO

El precio básico establecido para los lotes será de \$300.000.

FINANCIAMIENTO

La Comuna otorga el beneficio financiero a quienes califiquen para ser seleccionados y acepten la adjudicación post sorteo. La financiación será a través de la modalidad UVA, asignándose al precio de cada lote una cantidad equivalente en UVAs, ajustándose mensualmente en base a la variación publicada en el BCRA (pagina web). Así la cuota mensual registrará las variaciones de dicha unidad. Esto permite la financiación a una baja tasa de interés anual. La financiación ofrecida es UVA+6% (120 cuotas), UVA+5% (180 cuotas) y UVA+4% (240 cuotas).

CUOTAS Y PAGO

Dentro del procedimiento descrito, el régimen mensual quedará definido por tres opciones (monto base extraído de la pagina de BCRA 15/8/17 – UVA=\$19,68):

	120 cuotas (6%)	180 cuotas (5%)	240 cuotas (4%)
MONTO DE LA CUOTA	\$3343.19	\$2383.26	\$1.826,74
<i>Equivalencia en UVAs (15/8/17 - \$19,68)</i>	169,88	121,10	92,82
<i>Ingreso grupo familiar</i>	<i>Mínimo</i>	<i>\$11.137,15</i>	<i>\$9.133,70</i>
<i>(cuota-sueldo aprox. 20%)</i>	<i>Máximo</i>	<i>\$15.226,45</i>	<i>\$11.137,15</i>

ADELANTO DE CUOTAS

El comprador podrá adelantar la cantidad de cuotas que desee, actualizadas con la UVA al momento de realizar el pago.

INTERESES

El pago se considerará a término cuando se pague el 10 de cada mes o antes. Los intereses punitivos por la mora en el pago de la cuota serán del 3% mensual.

BOLETO DE COMPRA-VENTA

Una vez pagada la primer cuota (que podrá abonarse hasta el día 26 de octubre del 2017 inclusive), se confeccionará el correspondiente boleto de compra-venta oportunidad en el que se le otorgará la tenencia precaria del lote. A partir de entonces el mantenimiento será a cargo del comprador. El sellado deberá ser satisfecho por el comprador en tiempo y forma por el comprador.

ESCRITURACIÓN

La escritura traslativa del dominio se suscribirá una vez saldada la totalidad de cuotas pactadas, ante el escribano público que la Comuna designe, oportunidad en que se otorgará la posesión definitiva. La escritura traslativa de dominio se suscribirá exclusivamente a nombre del aspirante y en el caso que se solicite, se adionará en el porcentaje que se covenga a los aportantes del grupo familiar. No se permitirá la sesión de derechos ni venta del plan hacia terceros. Hasta que la escrituración del inmueble no se perfeccione, la Comuna no cobrará tasa (este derecho se extingue si el aspirante comienza una construcción).

Los gastos de la escritura serán exclusivamente a cargo del comprador.

CONSTRUCCIÓN

Una vez firmado el boleto de compra venta (tenencia precaria del lote) es obligatorio el cercamiento del mismo según las directivas del Reglamento de Edificaciones Privadas (REP – Ord. 247/14) en un plazo máximo de un año desde la firma del boleto de compra-venta. Asimismo, es obligatoria la construcción de una vivienda unifamiliar, para uso exclusivo y permanente del grupo familiar declarado, quedando prohibido variar el destino de la ocupación, en forma total o parcial.

Antes de realizar cualquier construcción, se deberán pedir los permisos correspondientes al Area de Construcciones y Planeamiento de CSJ. El respectivo permiso, será afectado a una devengación del 50% de su valor por estar direccionado a un fin social.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS ASPIRANTES**SELECCIÓN DE ASPIRANTES**

Se debe cumplir que:

- El aspirante no cuente con inmueble alguno a su nombre.
- La condición de haberes mínimos y máximos del grupo familiar en cada plan de cuotas.

DESTINATARIOS

Los destinatarios del presente programa deben calificar dentro del siguiente grupo:

>Personas que residan en el distrito

ACREDITACIÓN DE ASPIRANTES (DOCUMENTACION REQUERIDA)

	Ficha inscripción	Ficha RUIP (internet)	Documento DNI	Certificado vecindad	Recibo de sueldo
RESIDENTES	X	X	X	X	X
	<i>Original</i>	<i>Original</i>	<i>Fotocopia</i>	<i>Original</i>	<i>Fotocopia</i>

BAJA AUTOMÁTICAS DEL PROGRAMA

La baja automática del programa sin aviso previo se producirá como consecuencia de:

- Falsificación de cualquier documentación.
- Deuda de más de 3 cuotas.
- Inicio de cualquier tipo de construcción dentro del lote sin el permiso correspondiente.

CRONOGRAMA

AGOSTO

L	M	M	J	V	S	D
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

21: Día del Paso a la Inmortalidad del Gral. José de San Martín (17-08).

SEPTIEMBRE

L	M	M	J	V	S	D
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

1: Fiesta del Sacrificio. **21-22:** Año Nuevo Judío. **30:** Día del Perdón.

OCTUBRE

L	M	M	J	V	S	D
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

2: Año Nuevo Islámico. **16:** Día del Respeto a la Diversidad Cultural (12-10).

REUNION INFORMATIVA A LOS ASPIRANTES

LUNES 28 de agosto del 2017 12:00 hs

APERTURA DE SELECCIÓN DE ASPIRANTES

LUNES 04 de septiembre del 2017 a las 9:00 hs

CIERRE DE SELECCIÓN DE ASPIRANTES

VIERNES 22 de septiembre del 2017 a las 12:00 hs

PLAZO VERIFICACION ASPIRANTES

Desde LUNES 25 de septiembre al JUEVES 12 de octubre del 2017.

PUBLICACIÓN DE RESULTADOS DE SELECCIÓN

JUEVES 12 de octubre del 2017 a las 12:00 hs en sede de la administración comunal, medios digitales y redes sociales oficiales de la Comuna

SORTEO

VIERNES 20 de octubre del 2017 a las 9:30 hs

PUBLICACIÓN DEL SORTEO

VIERNES 20 de octubre del 2017 a las 18:00 hs en sede de la administración comunal, medios digitales y redes sociales oficiales de la Comuna

PAGO PRIMER CUOTA

El pago de la primer cuota deberá realizarse hasta el día JUEVES 26 de octubre del 2017.

ADJUDICACIÓN

Mediante ordenanza a dictarse el día LUNES 30 de octubre del 2017.

LOTES DESIGNADOS PARA EL CONCURSO

