

BASES Y CONDICIONES: PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS
MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA

1.OBJETO DEL PROGRAMA

Continúa el proceso de entrega de lotes según **PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS DE LA MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA.**

La iniciativa permitirá a los vecinos de nuestro Distrito adquirir un lote cuyo destino final y obligatorio será la Construcción de una Vivienda Única Familiar y de ocupación permanente.

El proceso se enmarca en la Ordenanza N° 4256/24 y el Decreto Reglamentario N° 2084/24.

2. CANTIDAD , DIMENSIONES Y VALORES DE LOS LOTES

Se pondrán a la venta un total de **136 lotes**, todos ellos ubicados en el partido de Magdalena, los que tendrán un valor en pesos determinado por la Oficina Municipal de Tasaciones de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad de Magdalena creada por Decreto N° 661/2020. Dicha tasación se determinará en base a los estudios propios de la misma referidos con el valor de mercado, características de la zona y demás consideraciones.

Los lotes se encuentran agrupados de la siguiente manera:

A- LOTE FERREA: 80 lotes disponibles

Ubicado en la Localidad de Magdalena en calle Las Heras, Brandsen, Dr. José María Landa y calle Dr. Juan Bautista Alberdi. Este Loteo esta agrupado en 6 grupos según medidas y valores a saber

-GRUPO 1 Lotes menores a 230 m2: 25 lotes disponibles. Valor del lote \$7.146.560,00

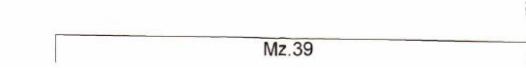
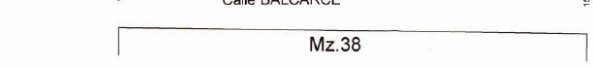
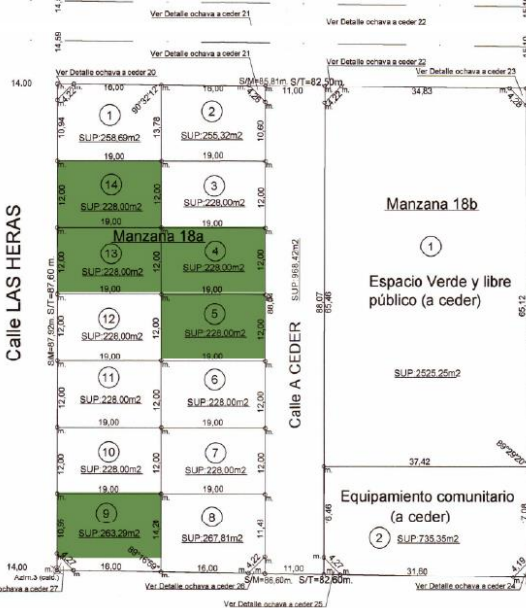
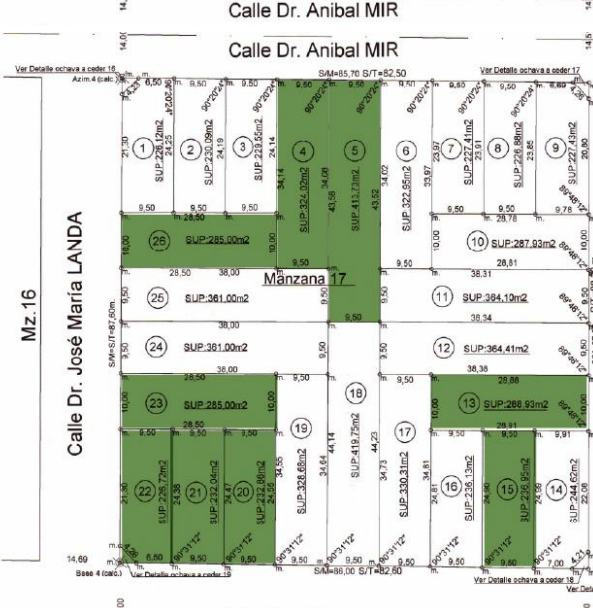
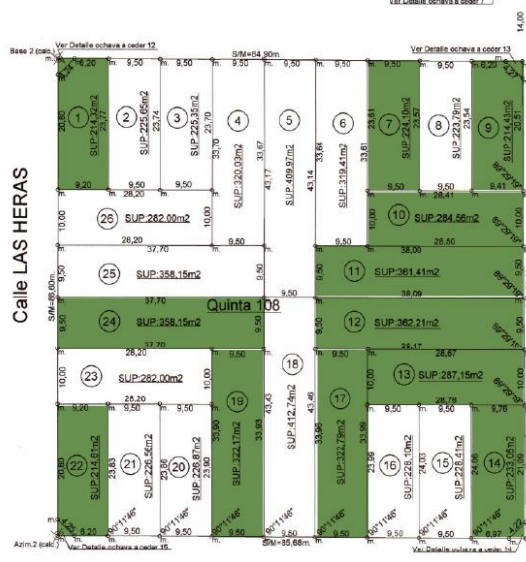
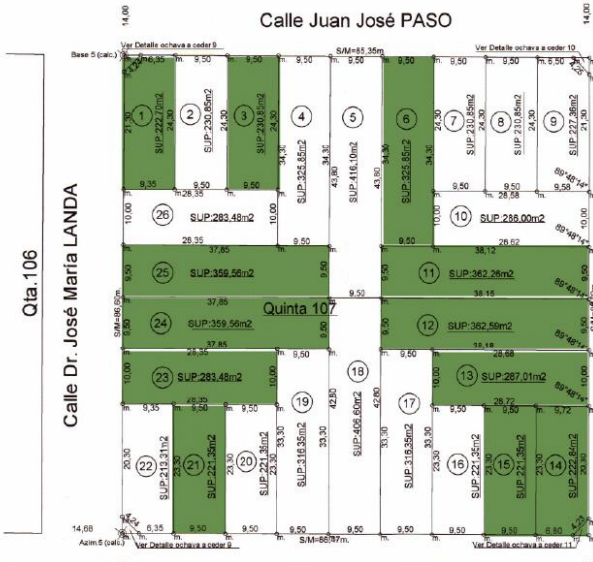
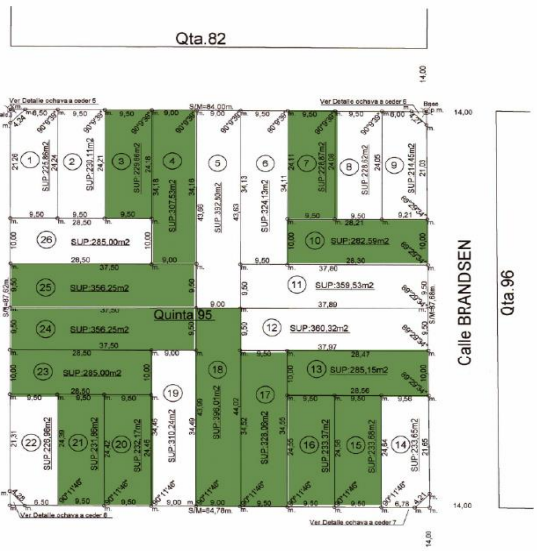
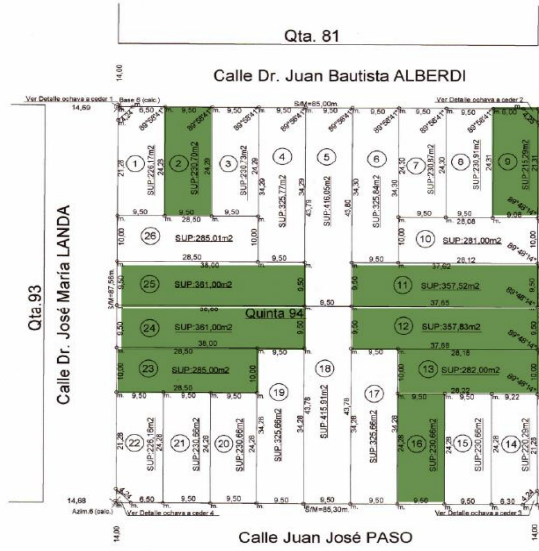
-GRUPO 2 Lotes de 230 m2 a 260 m2: 12 lotes disponibles. Valor del lote \$8.078.720,00

-GRUPO 3 Lotes de 260 m2 a 290 m2: 15 lotes disponibles. Valor del lote \$9.010.880,00

-GRUPO 4 Lotes de 290 m2 a 320 m2: 3 lotes disponibles. Valor del lote \$9.943.040,00

-GRUPO 5 Lotes de 320 m2 a 350 m2: 7 lotes disponibles. Valor del lote \$10.875.200,00

-GRUPO 6 Lotes de 350 m2 a 420 m2: 18 lotes disponibles. Valor del lote \$13.050.240



B-LOTEO EL SOSIEGO: 30 lotes disponibles

-GRUPO 1 Lotes de 260 m² a 290 m²: 19 lotes disponibles. Valor del lote \$9.010.880,00

-GRUPO 2 Lotes de 290 m² a 320 m²: 4 lotes disponibles. Valor del lote \$9.943.040,00

-GRUPO 3 Lotes superior a 350 m²: 7 lotes disponibles. Valor del lote \$13.050.240,00

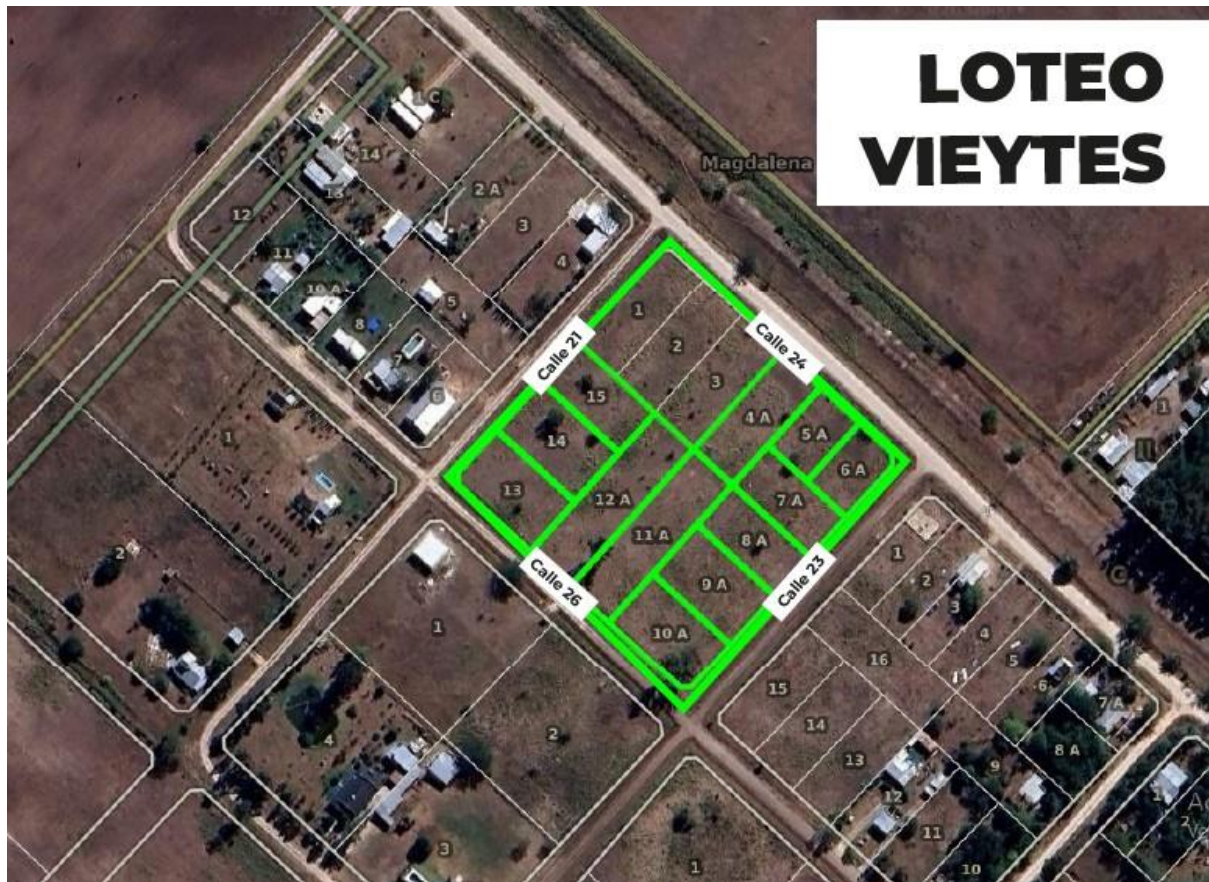


C- LOTES EN VIEYTES: 12 lotes disponibles

-GRUPO 1 Lotes de 600 m² a 800 m²: 5 lotes disponibles. Valor del lote \$9.321.600,00

-GRUPO 2 Lotes de 800 m² a 1000 m²: 2 lotes disponibles. Valor del lote \$9.943.040,00

-GRUPO 3 Lotes superior a 1000 m²: 5 lotes disponibles. Valor del lote \$13.050.240,00



D-LOTE EN ATALAYA: 1 lote disponible

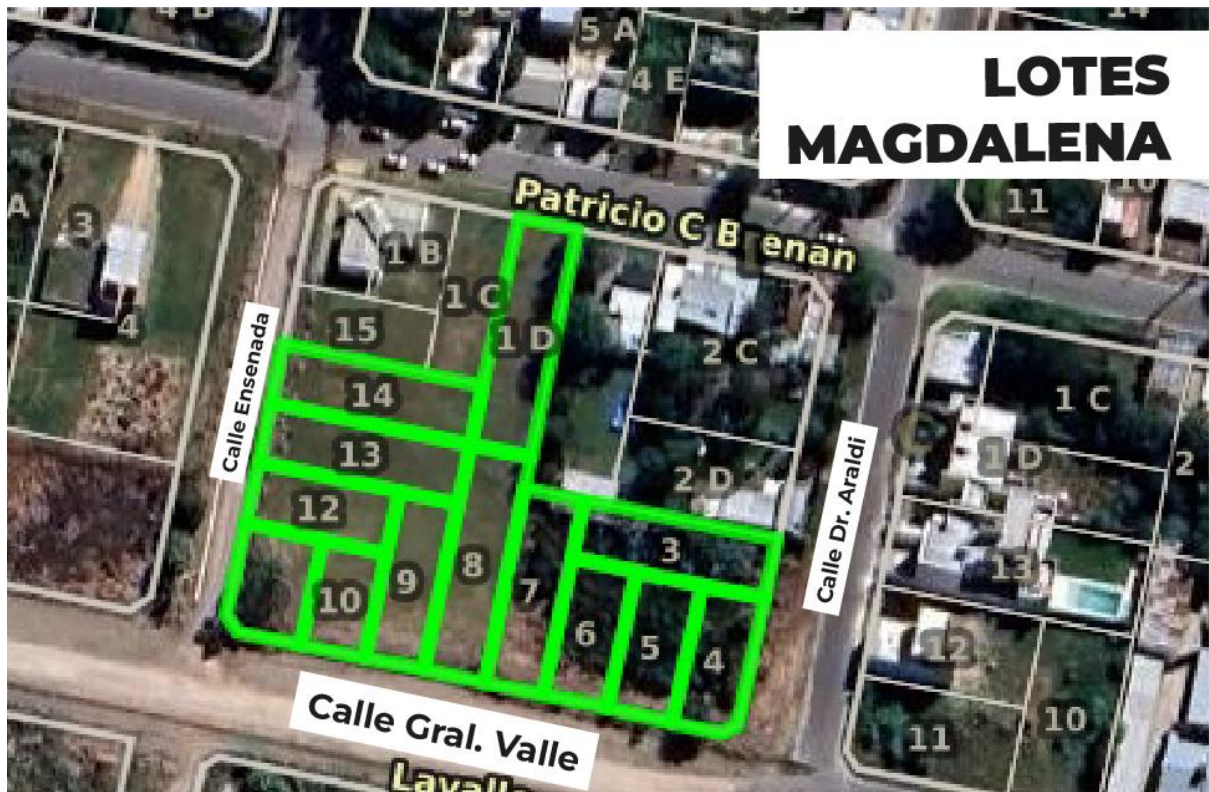
1 Lote con superficie de 360 m² : Valor del lote \$11.185.920,00



E-LOTEO MANZANA 226 MAGDALENA: 13 lotes disponibles

Este loteo se encuentra ubicada en calle General Valle entre calle Araldi y Ensenada de la Localidad de Magdalena.

- GRUPO 1:** lote de 208 m². El valor del lote es de **\$6.462.976,00**
- GRUPO 2:** lote de 212 m². El valor del lote es de **\$6.587.264,00**
- GRUPO 3:** lote de 237 m². El valor del lote es de **\$7.364.064,00**
- GRUPO 4:** lote de 244 m². El valor del lote es de **\$7.581.568,00**
- GRUPO 5:** 2 lotes de 247 m². El valor del lote es de **\$7.674.784,00**
- GRUPO 6:** lote de 279 m². El valor del lote es de **\$8.669.088,00**
- GRUPO 7:** lote de 324 m². El valor del lote es de **\$10.067.328,00**
- GRUPO 8:** lote de 330 m². El valor del lote es de **\$10.253.760,00**
- GRUPO 9:** 2 lotes de 337 m². El valor del lote es de **\$10.471.264,00**
- GRUPO 10:** 2 lotes de 379 m². El valor del lote es de **\$11.776.288,00**



3. PLANES DE FINANCIACIÓN

Los lotes podrán abonarse:

- Al contado: con una bonificación del 20% de descuento.
- En cuotas: según los planes de financiación.

-Planes de financiación:

-50% del valor del lote en tres cuotas sin interés iguales y consecutivas;

El siguiente 50% restante en hasta 12, 24, 36 o 48 cuotas con interés aplicable de acuerdo con la tasa activa del Banco Nación.

En todos los casos se deberá abonar el valor del 3% del lote en concepto de gastos administrativos.

4.MORA EN EL PAGO

La falta de pago por el adquirente de tres (3) mensualidades consecutivas o cinco (5) alternadas del precio de venta, facultará a la Municipalidad a proceder a la desadjudicación.

5. CONDICIONES GENERALES DEL PROGRAMA

- Destinar el lote a Vivienda Única y Permanente

- Iniciar la construcción dentro del plazo de 1 año desde la toma de posesión.
- Finalizarla dentro de 3 años
- No transferir el lote por un plazo de 5 años

El incumplimiento podrá dar lugar a la desadjudicación.

6. REQUISITOS PARA PARTICIPAR

- No haber resultado beneficiario de vivienda estatal.
- Poseer Documento Nacional de Identidad Vigente.
- Ser argentino o extranjero con residencia permanente.
- No ser propietario de inmuebles.
- Acreditar mínimo 5 años de residencia en el distrito
- Presentar Certificado de Discapacidad en caso de corresponder.
- Demostrar ingresos netos mensuales y disponibles del grupo familiar conviviente entre 1,5 SMVyM (\$536.700) y 8 SMVyM (\$2.862.400).
- Demostrar como mínimo doce meses de continuidad laboral.
- Monotributistas: demostrar facturación correspondiente a su categoría por el plazo de un año.
- No ocupar cargos políticos en ningún nivel del Estado.

7. ETAPAS DEL PROCESO

El proceso de adjudicación se desarrollará de manera ordenada y secuencial, conforme las siguientes etapas:

Etapa 1: Inscripción al Programa

Los interesados deberán inscribirse al Programa, de forma:

- Online (web municipal)
- Presencial (dependencias municipales)

Magdalena: Centro Cultural Lunes, Miércoles y Viernes de 08 hs a 12 hs

Delegación Vieytes: lunes a viernes de 07 hs a 13 hs.

Delegación Atalaya: Martes de 08 hs a 12 hs.

Delegación Bavio: Martes de 08 hs a 12 hs.

La inscripción tendrá carácter de Declaración Jurada.

Cada aspirante formará parte de un Listado de Aspirantes.

La inscripción iniciará el día **22/05/2026** y concluirá el día **22/06/2026**

Para la inscripción el aspirante deberá crear un usuario en el Escritorio Ciudadano que se encuentra en la página web del Municipio, y allí podrá acceder a la opción lotes con servicios.

Los interesados al momento de la inscripción no seleccionarán un lote determinado ni un grupo específico de lotes.

La inscripción al Programa implicará únicamente la participación en el proceso general de adjudicación previsto en las presentes Bases y Condiciones.

Concluida la preinscripción les llegará un correo donde se confirma si la misma ha sido realizada correctamente, figurando como solicitud pendiente de revisión. Cada inscripto tendrá un número de solicitud asignado, que corresponde al número de inscripción en el listado general de aspirantes al Programa.

Etapa 2: Publicación y control del listado

Finalizada la inscripción:

Se publicará el listado de aspirantes en la página web del Municipio.

Se abrirá un período para observaciones u oposiciones.

Los interesados tendrán un período de cinco días, con posterioridad a la publicación del listado, para realizar oposiciones a las inscripciones realizadas. Las mismas serán enviadas en formato de nota suscripta por el interesado y dirigidas a la Comisión Evaluadora de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales, que es la que se encargará de analizarlas y enviar el respectivo informe acerca de su procedencia o no al Departamento Ejecutivo.

La Comisión podrá requerir documentación adicional en caso de ser necesario.

Etapa 3: Verificación de requisitos

La Comisión Evaluadora analizará cada caso:

- Verificará documentación
- Podrá realizar entrevistas
- Determinará quiénes cumplen condiciones para adjudicación

Etapa 4: Proceso de sorteo y adjudicación

Una vez finalizada la etapa de inscripción, oposición y análisis de legajos, la Comisión Evaluadora de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en las presentes Bases y Condiciones.

Posteriormente, la Comisión confeccionará los listados definitivos de aspirantes aptos para la adjudicación, agrupándolos conforme los grupos prioritarios establecidos por la Ordenanza N° 4256/24 y el Decreto Reglamentario N° 2084/24

Presentado el informe correspondiente al Departamento Ejecutivo, se procederá a realizar el sorteo público de aspirantes dentro de cada grupo prioritario, respetando los porcentajes de adjudicación establecidos en la normativa vigente.

El sorteo tendrá por objeto determinar:

- el orden de adjudicatarios titulares;
- y el correspondiente listado de suplentes dentro de cada grupo prioritario.

El orden obtenido en el sorteo determinará el orden de prioridad para la elección de los lotes disponibles.

El sorteo se realizará en un espacio público y en presencia de escribano público designado al efecto.

Quienes no resulten sorteados como titulares integrarán automáticamente el listado de suplentes correspondiente a su grupo prioritario.

Realizado el sorteo el Departamento Ejecutivo elaborará el Decreto de Adjudicación definitivo y llamará a los adjudicatarios a la firma del boleto y posterior pago. Los adjudicatarios tendrán un plazo de 5 días desde el sorteo para firmar el boleto y realizar el pago correspondiente.

8. MODALIDAD DEL SORTEO

Previo análisis de la Comisión Evaluadora, se conformarán los listados definitivos de aspirantes aptos para la adjudicación, agrupados conforme los grupos prioritarios establecidos en las presentes Bases y Condiciones.

La adjudicación de lotes se realizará respetando los porcentajes establecidos para cada grupo prioritario conforme la siguiente distribución:

Grupo Prioritario	Porcentaje
1. Grupo Familiar	75%
2. Persona con Discapacidad	5%
3. Madres/padres solos con hijos a cargo	5%
4. Bomberos Voluntarios	5%
5. Empleados Municipales	5%
6. Solteros	5%

En aquellos casos en que la aplicación de los porcentajes establecidos sobre la cantidad total de lotes disponibles arroje números fraccionarios, las unidades restantes se asignarán respetando el orden de prioridad de los grupos precedentemente establecidos.

A los fines ilustrativos y únicamente respecto de la presente convocatoria de ciento treinta y seis (136) lotes, la distribución de cupos quedará conformada de la siguiente manera:

Grupo Prioritario	Cantidad de Lotes
Grupo Familiar	102
Persona con Discapacidad	7

Madres/padres solos con hijos a cargo	7
Bomberos Voluntarios	7
Empleados Municipales	7
Solteros	6

Dentro de cada grupo prioritario se realizará un sorteo público a fin de determinar el orden de adjudicatarios titulares y suplentes.

La elección de lotes se realizará respetando estrictamente:

- el orden de prioridad de los grupos establecidos en el presente artículo;
- y el orden resultante del sorteo público dentro de cada grupo prioritario.

Finalizado el sorteo, los adjudicatarios titulares serán convocados oportunamente por el Departamento Ejecutivo para proceder a la elección del lote correspondiente entre aquellos que se encuentren disponibles al momento de su convocatoria.

Cada adjudicatario podrá seleccionar únicamente un lote.

9. SUPLENCIAS Y VACANTES

En caso de:

- renuncia;
- desistimiento;
- incumplimiento de las Bases y Condiciones;
- falta de firma del boleto;
- falta de pago;
- o desadjudicación;

la vacante producida será cubierta exclusivamente por el primer suplente disponible correspondiente al mismo grupo prioritario del adjudicatario saliente, respetando estrictamente el orden resultante del sorteo público.

En caso de que alguno de los grupos prioritarios no cuente con cantidad suficiente de aspirantes aptos para cubrir el porcentaje de adjudicación correspondiente, la redistribución de vacantes deberá efectuarse priorizando el mantenimiento de los porcentajes de adjudicación establecidos para cada grupo prioritario, respetando el orden de prelación de los grupos previsto en las presentes Bases y Condiciones.

La redistribución de vacantes no alterará el orden de prioridad ni el orden de sorteo previamente establecido dentro de cada grupo prioritario.

10. GRUPOS PRIORITARIOS

1. Grupo familiar

Se entiende por grupo familiar:

a) Al grupo estable de personas convivientes en el que por lo menos dos de los que lo componen están unidos entre sí por lazos matrimoniales legales o de hecho demostrables conforme reglamentación.

b) Al grupo estable de personas con consanguinidad en línea ascendente y/o descendente

c) Previo análisis de la Comisión de Adjudicación y Seguimiento de Lotes y Viviendas Sociales y cuando se trate de casos de consanguinidad colateral en primer grado, siempre que uno de los integrantes posea una discapacidad o bien con un menor a cargo del mayor, previo informe del Servicio Local de Promoción y Protección de los Derechos del Niño.

2. Persona con discapacidad

Se entiende por persona con discapacidad:

a) Aquella que integre o no un grupo familiar y que posea certificado de Discapacidad Vigente.

3. Madres padres solos con hijos a cargo

Se entiende por madres padres solos con hijos a cargo

a) Aquellos separados de hecho o divorciados que posean hijos a su cargo.

b) Aquellos que posean hijos a su cargo y no se encuentren unidos por lazos matrimoniales o de hecho con el progenitor/a del niño/a.

4. Bomberos Voluntarios

Se entiende por Bomberos Voluntarios:

a) Quienes certifiquen mediante nota original con la firma del Presidente de la Asociación de Bomberos Voluntarios de Magdalena o Bavio, en caso de corresponder, y del Jefe del Cuerpo Activo de Bomberos Voluntarios su condición de Bombero Voluntario con un mínimo de antigüedad de cinco años en el Cuerpo.

5. Empleados Municipales

Se entiende por empleados municipales:

a) Quienes certifiquen a través de la Dirección de Recursos Humanos Municipal que se encuentra prestando servicios para la Municipalidad

6. Solteros

A los fines de garantizar igualdad y transparencia cada aspirante va a poder integrar únicamente un grupo prioritario. Tal es así en caso de corresponder más de una categoría, los integrantes de la comisión evaluadora podrán incorporarlo al grupo prioritario en virtud de los lineamientos que establece el decreto reglamentario.

11. PREGUNTAS FRECUENTES

A. ¿Qué sucede si algún adjudicado titular renuncia o es desadjudicado por el Departamento Ejecutivo?

En este caso el Departamento Ejecutivo procederá a realizar la adjudicación teniendo en cuenta el orden de sorteo del Listado de Suplentes, correspondiente a ese grupo.

B. ¿Qué sucede si quedan vacantes en los grupos prioritarios?

En caso de que alguno de los grupos prioritarios no cuente con cantidad suficiente de aspirantes aptos para cubrir el porcentaje de adjudicación correspondiente, la redistribución de vacantes deberá efectuarse priorizando el mantenimiento de los porcentajes de adjudicación establecidos para cada grupo prioritario, respetando el orden de prelación de los grupos previsto en las presentes Bases y Condiciones.

C. ¿Qué sucede con mi inscripción en caso de que se hayan adjudicado la totalidad de lotes disponibles?

En este caso, la persona continuará formando parte del Listado de los suplentes, pudiendo ser adjudicado de acuerdo con el orden de prioridad del listado de suplentes, ello cuando ocurra una desadjudicación o renuncia. Esta circunstancia no impide la participación de la persona, en caso de abrirse un nuevo proceso de inscripción para entrega de lotes, pudiendo realizar una nueva preinscripción.

D. ¿Qué sucede si me anote en Listado de lotes durante el 2021?

Las inscripciones anteriores no impiden que puedas anotarte en esta oportunidad. No se podrán inscribir quienes hayan sido adjudicados.

12. ACEPTACION DE BASES Y ALCANCES DE LA INSCRIPCION

La participación en el proceso implica la aceptación expresa de la modalidad de adjudicación, sorteo, orden de prioridad y sistema de suplencias establecidos en las presentes Bases y Condiciones.

La inscripción al Programa y la participación en el sorteo no generan derecho adquirido alguno sobre un lote determinado hasta la efectiva adjudicación mediante el correspondiente acto administrativo del Departamento Ejecutivo y firma del boleto de Compra y Venta.

