

**ORDENANZA N° 5661/2025**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

El derecho a una vivienda digna, consagrado por el Artículo 14 bis de la Constitución Nacional y el Artículo 36 inciso 7 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, impone a los Estados la obligación de adoptar medidas concretas para garantizar el acceso de la población a condiciones adecuadas de hábitat y vivienda.

En el Partido de Trenque Lauquen, la demanda insatisfecha de lotes para la construcción de viviendas afecta especialmente a personas y familias trabajadoras que contando con ingresos estables, no pueden acceder al mercado formal de la tierra debido a los altos costos.

A fin de revertir esta situación y promover una política pública local de desarrollo urbano y fortalecimiento del arraigo comunitario, se impulsa la creación del Programa Municipal de Acceso a Lotes con Servicios "MI LOTE".

El objetivo principal del Programa es facilitar el acceso de personas y familias residentes en el distrito a terrenos de propiedad municipal a un valor razonable y con condiciones de pago accesibles, promoviendo la construcción de viviendas únicas, familiares y permanentes.

La presente Ordenanza establece el marco normativo general para la implementación del Programa, definiendo sus objetivos, requisitos de admisibilidad, mecanismo de adjudicación, condiciones de construcción, plazos, prohibiciones y sanciones. Asimismo, prevé que los fondos recaudados sean reinvertidos en el Fondo Municipal de Tierras, asegurando la continuidad del esquema.

Con criterios de equidad, transparencia y función social de la propiedad, el Programa "MI LOTE" busca dar respuesta a una necesidad concreta y urgente de nuestra comunidad.

Por todo lo expuesto, se somete a consideración del Honorable Concejo Deliberante el siguiente proyecto de ordenanza (Exp. N° 6623/2025 HCD.).

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE  
TRENQUE LAUQUEN ACUERDA Y SANCIONA CON FUERZA DE LEY LA  
PRESENTE:**

**ORDENANZA**

**CAPÍTULO I.**

**CREACIÓN DEL PROGRAMA Y OBJETIVOS.**


**Artículo 1°.-)** Créase en el ámbito del Partido de Trenque Lauquen el Programa Municipal "MI LOTE", con el objeto de facilitar el acceso a terrenos municipales a valores razonables, destinados exclusivamente a la construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

**Artículo 2°.-)** Son objetivos del Programa:

- a) Garantizar el acceso a la tierra como condición básica para el ejercicio del derecho a la vivienda digna;
- b) Promover un desarrollo urbano planificado e inclusivo;
- c) Establecer un mecanismo de adjudicación justo, equitativo y transparente;
- d) Asegurar la función social de la propiedad evitando la especulación inmobiliaria.



**Gustavo BORIES**  
Secretario Legislativo  
Honorable Concejo Deliberante



**Marta BATHIS**  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante

**Ordenanza N° 5661/2025**

2  
//

**CAPÍTULO II.**  
**LOTES AFECTADOS.**

**Artículo 3°.-)** La presente ordenanza autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a afectar al Programa "MI LOTE" lotes de propiedad municipal aptos para la construcción de viviendas, conforme las condiciones urbanísticas y dominiales correspondientes.

**Artículo 4°.-)** A los fines de la implementación del presente Programa, por medio de la presente se afectan los inmuebles de propiedad municipal que se detallan en los Anexos I, II, III y IV, que se adjuntan y pasan formar parte integrante de la presente.

**CAPÍTULO III.**  
**REGISTRO DE POSTULANTES. REQUISITOS.**

**Artículo 5°.-)** Créase el Registro de Postulantes del Programa "Mi Lote". La inscripción será pública, gratuita y se realizará exclusivamente en modalidad online, a través del sitio web oficial del Municipio, mediante un formulario electrónico con carácter de Declaración Jurada.

**Artículo 6°.-)** Podrán inscribirse en el Programa "Mi Lote" las personas que reúnan los requisitos detallados a continuación:

- 1) personas físicas mayores de edad.
- 2) que no sean propietarios y/o poseedores a título de dueño de inmueble a nombre del peticionante o cualquier persona del grupo familiar, no considerándose a estos efectos el condominio de partes indivisas de la mitad o menos sobre otras parcelas, ni la titularidad de otros derechos reales, excluido el usufructo vitalicio y gratuito.
- 3) que al momento de la petición del terreno no sean adjudicatarios de unidades habitacionales en planes públicos de inmuebles.
- 4) que demuestre cinco (5) años de residencia en el Distrito o haya residido en el mismo los últimos tres (3) años inmediatos anteriores a la fecha de la inscripción
- 5) Que puedan acreditar capacidad económica suficiente para afrontar el pago del lote y construcción de la vivienda, sea con recursos propios o con posibilidad de acceso a financiamiento formal.

La Municipalidad a través de la Dirección de Tierras o cualquier otra área involucrada en el proceso, mediante resolución fundada, podrá requerir documentación complementaria o formularios específicos a los efectos del presente programa.

**Artículo 7°.-)** A fin de garantizar una distribución equitativa y diversa de los lotes, se establece un cupo mínimo del DIEZ POR CIENTO (10%) de los lotes disponibles para ser adjudicados a personas solas, sin grupo familiar conviviente, que cumplan con el resto de los requisitos establecidos por la presente Ordenanza. El Departamento Ejecutivo, podrá ampliar dicho cupo cuando la demanda así lo justifique, mediante resolución fundada.



**Gustavo BORJES**  
Secretario Legislativo  
Honorable Concejo Deliberante



**Marta BATHIS**  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante

Ordenanza N° 5661/2025

3

///

**CAPÍTULO IV.**  
**PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.**

**Artículo 8°.-)** Concluido el proceso de inscripción y evaluación de las inscripciones, el Departamento Ejecutivo confeccionará un listado, que será publicado por el término de CINCO (5) días hábiles en el sitio web oficial del Municipio y en los medios de difusión que se consideren pertinentes. Durante dicho plazo, cualquier interesado podrá formular observaciones, impugnaciones o denuncias fundadas, respecto de la inclusión o exclusión de postulantes. Vencido el plazo de publicación y tramitadas las observaciones recibidas, el Departamento Ejecutivo procederá a dictar el acto administrativo de adjudicación definitiva, aprobando la nómina de beneficiarios que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

**Artículo 9°.-)** Si los postulantes superaran la cantidad de lotes disponibles, se realizará un sorteo público con presencia de Escribano, designándose titulares y suplentes, emitiéndose el decreto de adjudicación correspondiente.

**Artículo 10°.-)** Los beneficiarios titulares procederán a suscribir en forma particular con la Municipalidad de Trenque Lauquen el boleto de compraventa correspondiente en el que se volcarán todas las condiciones aquí previstas así como las que el Departamento Ejecutivo considere conveniente incorporar.

La escritura traslativa de dominio podrá otorgarse: a) Una vez abonado el precio total del lote, verificado el cumplimiento del cargo previsto en el Artículo 14) y no registrando deuda alguna con el Municipio; b) Excepcionalmente podrá autorizarse la escrituración anticipada en favor del adjudicatario que haya abonado el lote en su totalidad, cuando ello resulte necesario para gestionar créditos o programas de financiamiento habitacional. En tales casos, la escritura deberá incluir expresamente el cargo de iniciar y finalizar la construcción en los plazos aquí establecidos. El incumplimiento del cargo habilitará al Municipio a iniciar el procedimiento de retrocesión dominial.

La escritura traslativa de dominio podrá tramitarse por ante Escribanía General de Gobierno y/o escribano particular, a elección del adjudicatario, siendo en ambos casos la totalidad de gastos a cargo de este último.

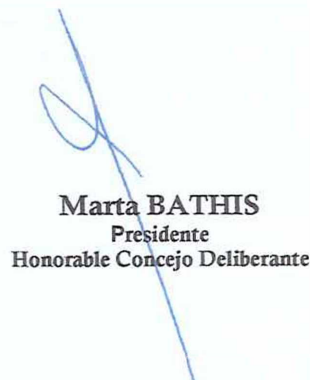
**CAPÍTULO V.**  
**PRECIO, PAGO Y GARANTÍAS.**

**Artículo 11°.-)** El valor de los lotes incluidos en el Programa "Mi Lote" se determinará en función de su superficie individual, aplicando un valor de referencia por metro cuadrado, expresado como fracción del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM) vigente al momento de la firma del boleto de compraventa.

El precio de venta de los lotes incluidos en el Programa "Mi Lote" no podrá ser inferior a CUARENTA (40) Salarios Mínimos, Vitales y Móviles (SMVM), ni superior a CINCUENTA (50) Salarios Mínimos, Vitales y Móviles (SMVM), vigentes al momento de la firma del boleto de compraventa.



**Gustavo BORIES**  
Secretario Legislativo  
Honorable Concejo Deliberante



**Marta BATHIS**  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante

**Ordenanza N° 5661/2025**

**4**  
**///**

**Artículo 12°.-)** El pago del precio del lote podrá realizarse mediante alguna de las siguientes modalidades, a opción del adjudicatario: a) Pago al contado: mediante el pago total del valor del lote, equivalente a la cantidad de Salarios Mínimos, Vitales y Móviles que resulte para cada uno de ellos, al momento de la firma del boleto de compraventa; b) Pago financiado: mediante el pago de un anticipo equivalente al 30% del valor fijado para el lote al momento de la firma del boleto de compraventa, y el saldo restante en 28 (VEINTIOCHO) cuotas mensuales y consecutivas, las que serán ajustadas trimestralmente mediante la aplicación del Coeficiente de Variación Salarial (Empleo Registrado) que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) o el organismo que en el futuro lo reemplace. Para ello se tomará como mes base el índice publicado con dos meses de anterioridad a la firma del respectivo boleto de compraventa.

**Artículo 13°.-)** En los casos en que el adjudicatario opte por la modalidad de pago financiado establecida en el Artículo anterior, deberá presentar un fiador, quien se constituirá en deudor solidario, debiendo además denunciar un inmueble de su propiedad como garantía real del cumplimiento del pago del saldo del precio, acreditando dicha circunstancia con el informe de dominio debidamente tramitado, que se adjuntará al legajo del adjudicatario. El inmueble ofrecido como garantía deberá encontrarse libre de todo gravamen y restricciones. Asimismo, tanto el adjudicatario como su garante deberán renunciar expresamente a los beneficios establecidos por la Ley 14.432. La constitución de esta garantía será requisito indispensable para la suscripción del boleto de compraventa.

**CAPÍTULO VI.**  
**CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 14°.-) Cargo de Construcción.** El adjudicatario estará obligado a dar inicio a la construcción de su vivienda dentro del plazo máximo de TRES (3) años contados desde la firma del boleto de compraventa, y deberá finalizarla dentro del plazo máximo de CINCO (5) años a partir de la misma fecha. Dicha obligación se constituirá como un cargo para el adjudicatario a los fines previstos en el Artículo 10.


El incumplimiento de cualquiera de estos plazos se considerará incumplimiento sustancial del cargo de construcción, habilitando al Municipio a iniciar el procedimiento de revocación de la adjudicación y/o retrocesión del dominio, conforme lo establecido en la presente Ordenanza. Excepcionalmente, y ante causas debidamente justificadas y por pedido del adjudicatario, el Departamento Ejecutivo podrá otorgar una prórroga de los plazos establecidos, mediante acto administrativo fundado.

**Artículo 15°.-)** La vivienda a construir deberá ser única, familiar, de ocupación permanente y no podrá ser destinada a otro uso.

**Artículo 16°.-)** Los adjudicatarios del Programa estarán exentos del pago de los derechos de construcción correspondientes a la vivienda que se edifique sobre el lote adjudicado, siempre que: a) La obra se ajuste a los fines y condiciones establecidas en la presente Ordenanza; b) El adjudicatario presente ante la Dirección de Obras Particulares el proyecto de obra de la vivienda a construir, el cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas, edilicias y de seguridad vigentes. En todos los casos, será indispensable la aprobación del plano de obra por el área técnica competente para dar inicio a la construcción, antes de los plazos previstos en el art. 10 de la presente.



**Gustavo BORIES**  
Secretario Legislativo  
Honorable Concejo Deliberante



**Marta BATHIS**  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante

**Ordenanza N° 5661/2025**

**5**

**///**

**Artículo 17°.-)** La Municipalidad de Trenque Lauquen pondrá a disposición, en forma gratuita, un plano normalizado de vivienda unifamiliar, destinado a facilitar el acceso a la construcción de la vivienda propia. Contemplará una tipología mínima y aproximada de 60m<sup>2</sup> cubiertos, en modalidad de construcción tradicional, previendo la factibilidad de ampliaciones futuras por parte del vecino y ajustándose a las condiciones establecidas por la normativa vigente.

**CAPÍTULO VII.**  
**PROHIBICIONES, CARGOS Y SANCIONES.**

**Artículo 18°.-)** Queda prohibido enajenar, ceder, alquilar o cambiar el destino del lote adjudicado. Tampoco podrá cederse el boleto ni los derechos derivados de la adjudicación.

**Artículo 19°.-)** En los instrumentos se consignarán los siguientes cargos: a) No transferir el inmueble por 5 años desde el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio; b) Construir la vivienda en plazo y conforme a los términos y condiciones de la presente normativa. El incumplimiento será penalizado con la revocación de la adjudicación.

**Artículo 20°.-)** Para los casos de revocación o desadjudicación, si el inmueble no poseyera ninguna mejora, el mismo será ofrecido en primer término entre los beneficiarios de la nómina de suplentes, en las condiciones aquí previstas. En tal caso, el valor del anticipo de adquisición del lote será equivalente a la suma hasta el momento abonada por el desadjudicado, con un mínimo del 30% del valor total del lote.

Si en el lote se hubiera incorporado cualquier tipo de mejora, el área técnica que designe el Departamento Ejecutivo, procederá a estimar el valor de las mismas a fin de ser incorporado al valor del aporte realizado hasta el momento por el desadjudicado. De este modo se seguirá el procedimiento indicado en el párrafo anterior.

Si ninguno de los beneficiarios suplentes se encontrara en condiciones de acceder al monto que surja de la determinación indicada, el lote será sometido a su venta por remate público o concurso de precios, estableciéndose su base conforme las estimaciones referidas, y los oferentes deberán cumplir con todos y cada uno de los requisitos establecidos para el presente Programa.


Culminado el procedimiento que corresponda, y abonado efectivamente el valor del lote a la Municipalidad de parte del nuevo adjudicatario, el Departamento Ejecutivo procederá a reintegrar al desadjudicado dichas sumas, previa deducción de un importe equivalente al veinte por ciento (20%) en concepto de gastos administrativos.

**Artículo 21°.-)** Comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.

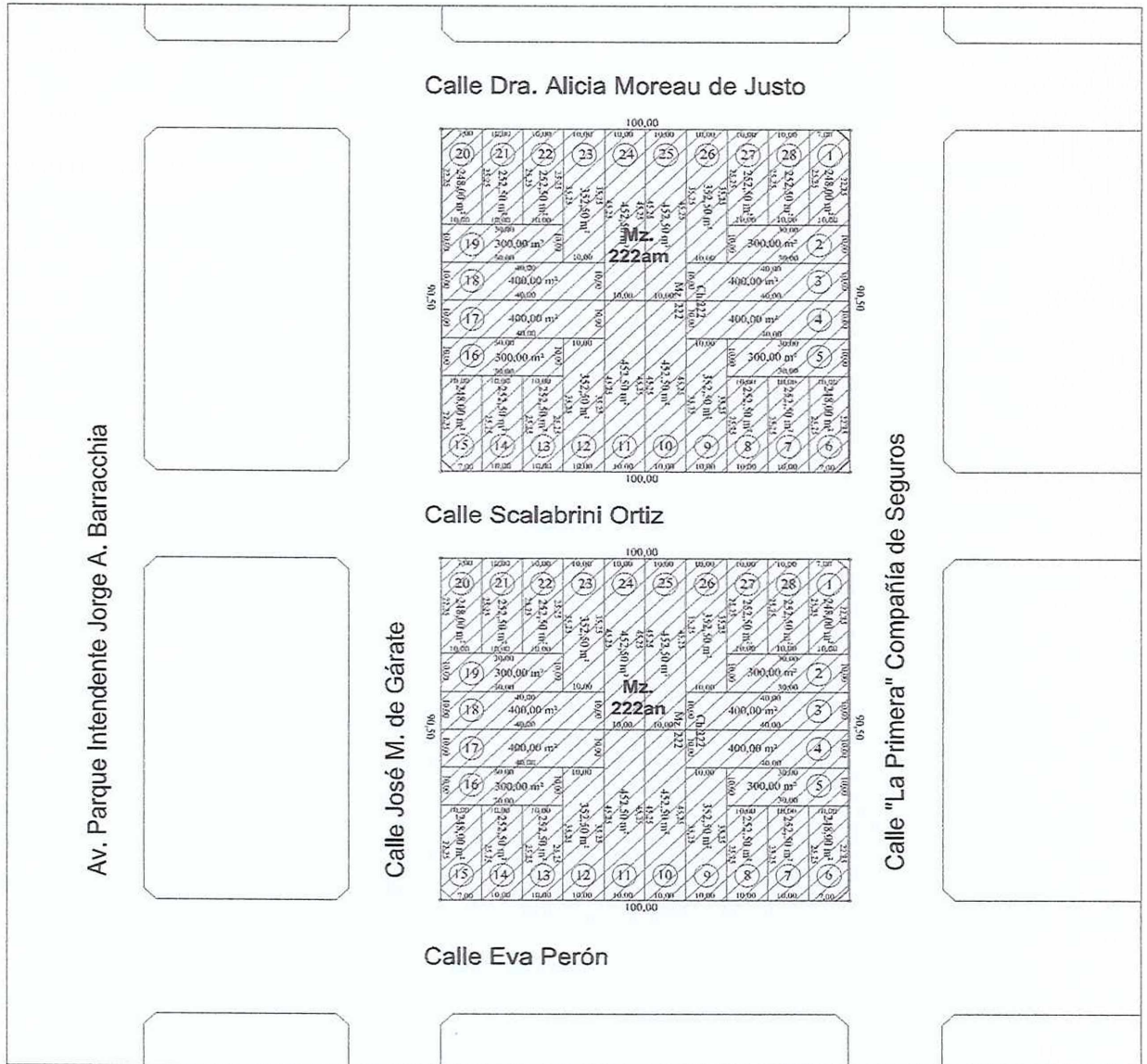
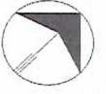
**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE  
TRENQUE LAUQUEN, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL  
VEINTICINCO.**



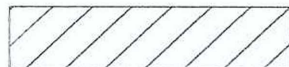
**Gustavo BORIES**  
Secretario Legislativo  
Honorable Concejo Deliberante



**Marta BATHIS**  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante



**REFERENCIAS:**



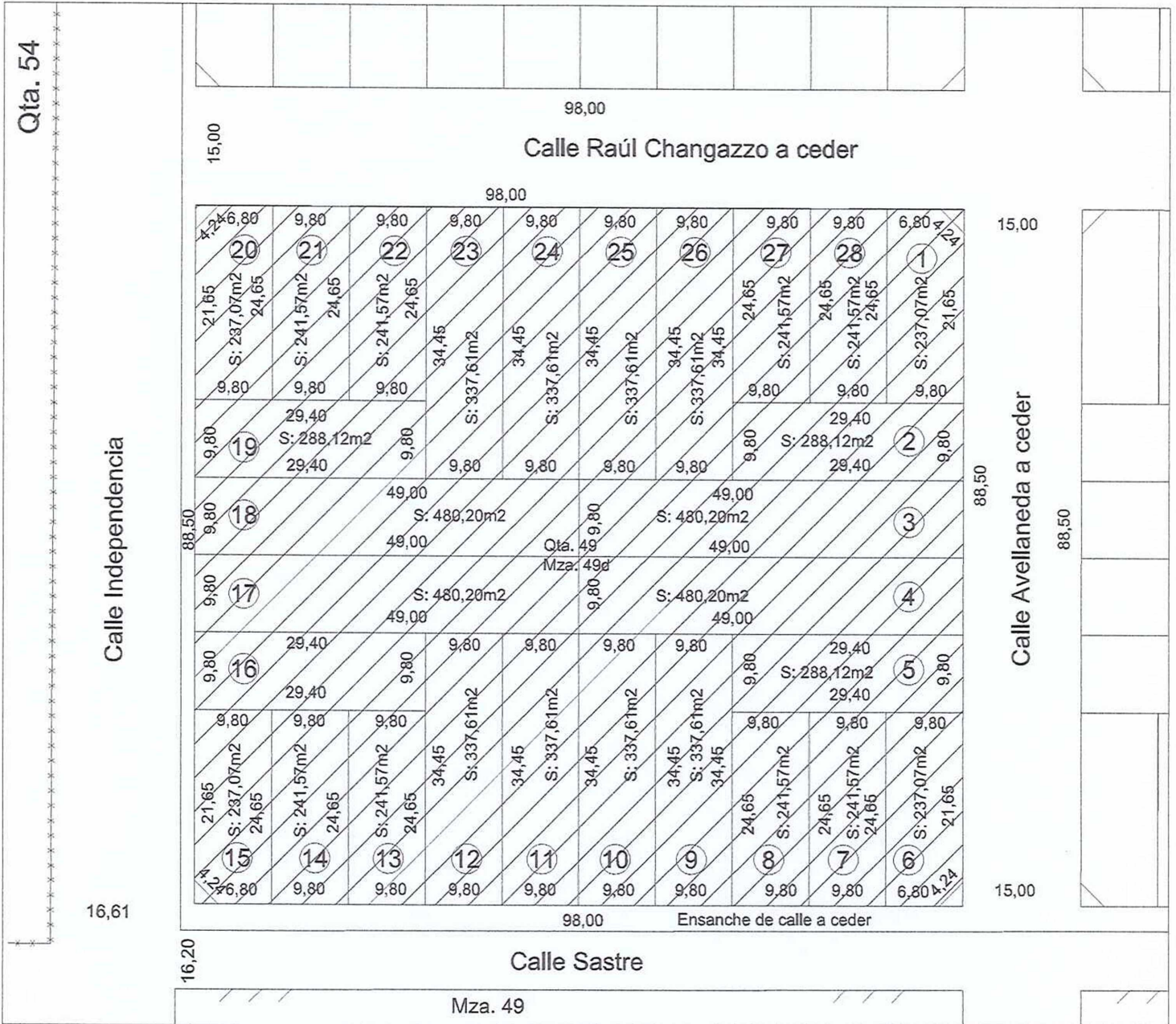
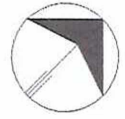
Lotes Municipales (a crear)

**ANEXO I - TRENQUE LAUQUEN**

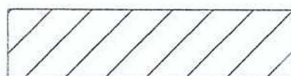
*Gustavo Borjes*  
**Gustavo Borjes**  
 Secretario Legislativo  
 Honorable Concejo Deliberante



*Marta Bathis*  
**Marta Bathis**  
 Presidente  
 Honorable Concejo Deliberante



**REFERENCIAS:**



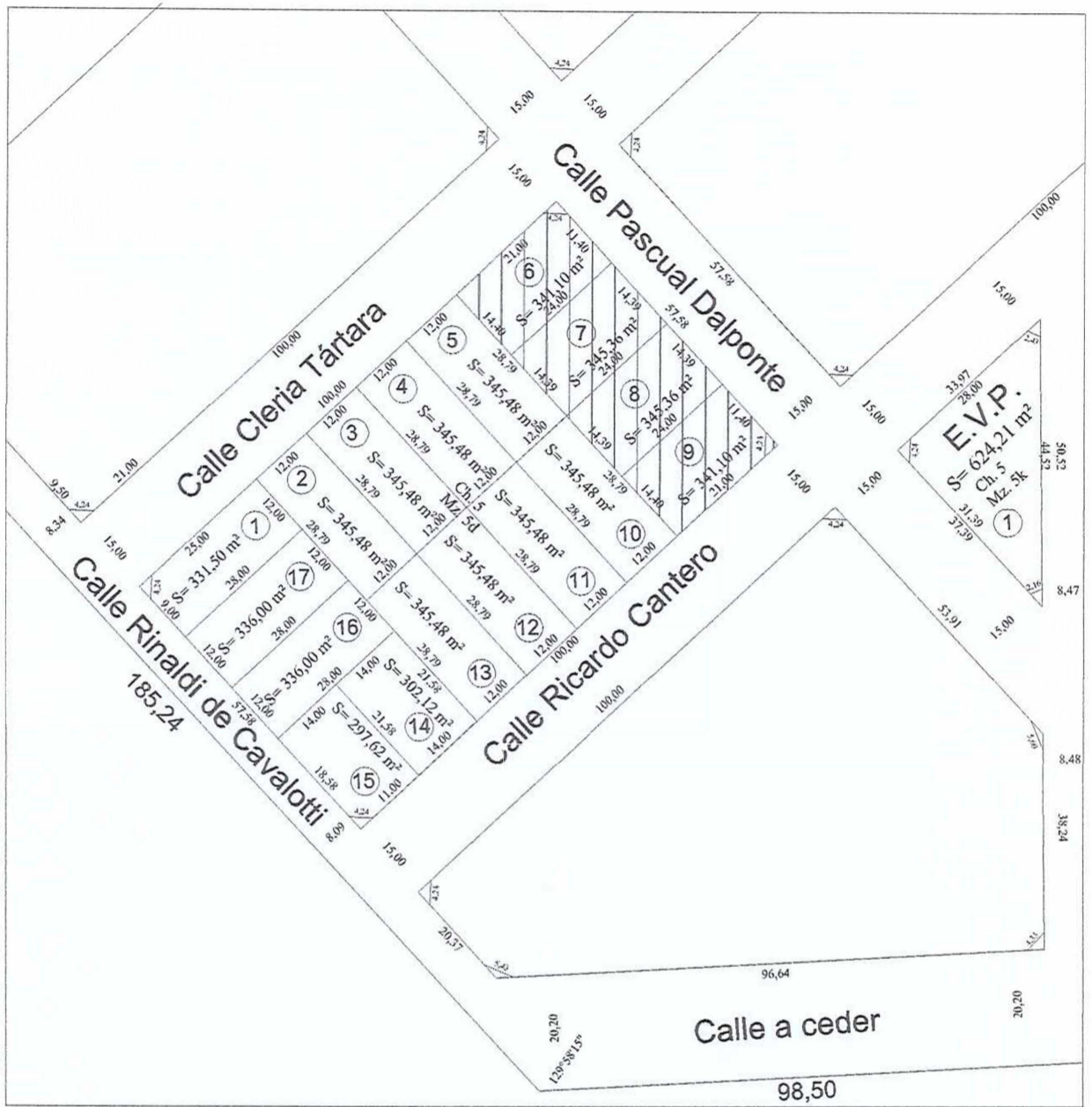
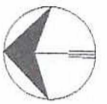
Lotes Municipales (a crear)

**ANEXO II - 30 DE AGOSTO**

*Gustavo Borjes*  
**Gustavo Borjes**  
 Secretario Legislativo  
 Honorable Concejo Deliberante



*Marta Bathis*  
**Marta Bathis**  
 Presidente  
 Honorable Concejo Deliberante



**REFERENCIAS:**



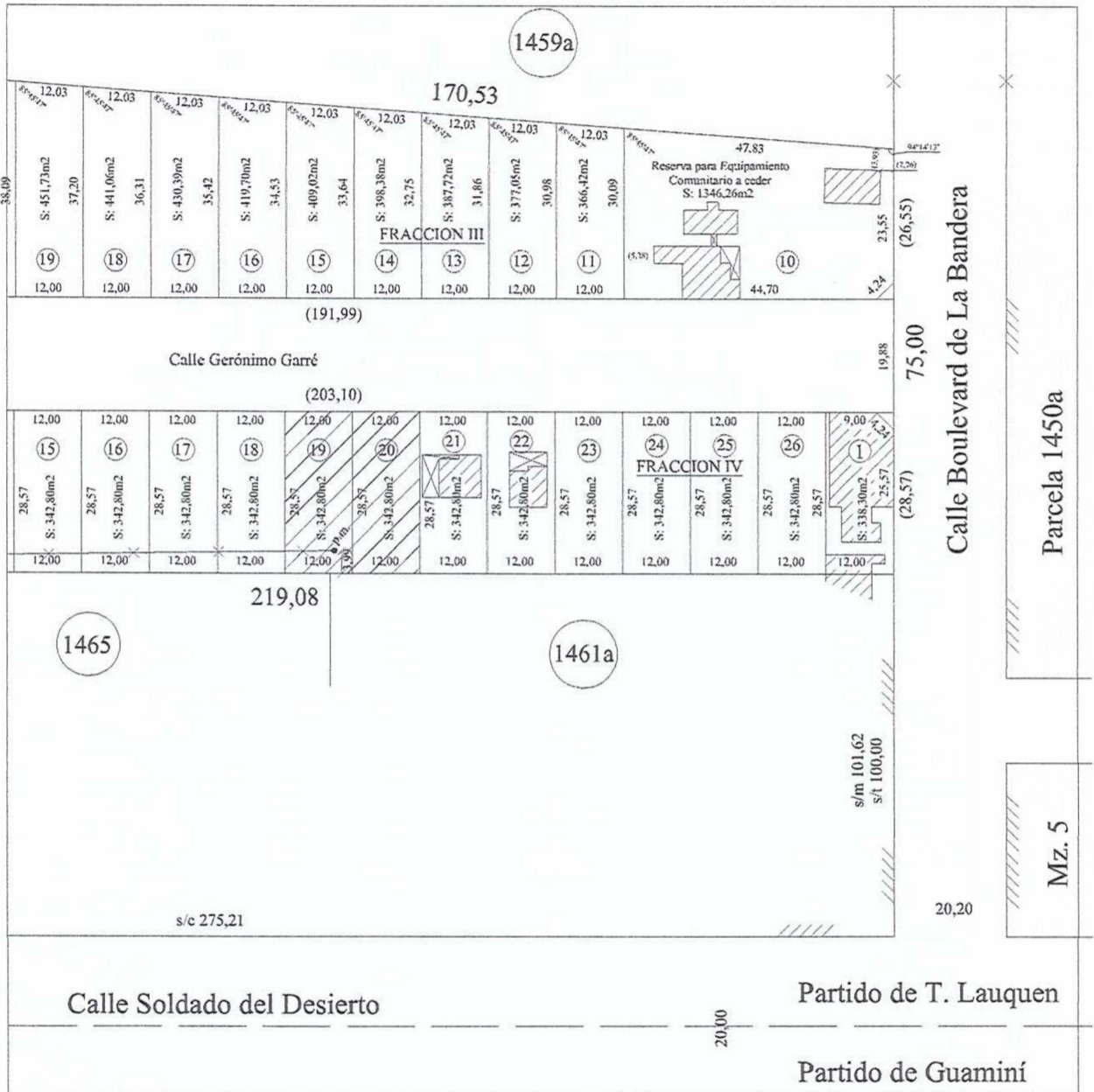
Lotes Municipales

**ANEXO III - BERUTI**

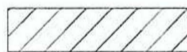
  
**Gustavo Borjes**  
Secretario Legislativo  
Honorable Concejo Deliberante



  
**Marta Bathis**  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante



**REFERENCIAS:**



Lotes Municipales

**ANEXO IV - GARRÉ**

*Gustavo Borjes*  
**Gustavo Borjes**  
 Secretario Legislativo  
 Honorable Concejo Deliberante



*Marta Bathis*  
**Marta Bathis**  
 Presidente  
 Honorable Concejo Deliberante



*Municipalidad de Trenque Lauquen*

TRENQUE LAUQUEN, 05 de Agosto de 2.025.-

**DECRETO N° 02166/2025.-**

**VISTO:**

La Ordenanza N° 5661/2025; y,

**CONSIDERANDO:**

Que se debe proceder a su promulgación.-

**POR ELLO:**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO DE TRENQUE LAUQUEN**, en uso de las facultades legales que le son propias:

**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1°.-** Promúlgase la Ordenanza N° 5661/2025, sancionada con fecha cuatro (04) de Agosto de 2.025 y recibida por este Departamento Ejecutivo el día cinco (05) de Agosto del año en curso.-

**ARTÍCULO 2°.-** Publíquese en el Boletín Oficial, comuníquese, notifíquese, regístrese y cumplido archívese.-

Dr. Martín I. BORRAZÁS  
Secretario de Gobierno



Francisco RECOULAT  
Intendente Municipal de Trenque Lauquen