

La Municipalidad de Villaguay mediante la Secretaria de Asuntos Legales informa los puntos importantes a tener en cuenta a la hora de elegir un terreno o realizar una construcción. Muchas personas eligen empezar a construir su casa desde cero y en otros casos realizar ampliaciones o anexos. Al momento de adquirir un terreno, tenemos varios puntos importantes que tener en cuenta para elegir y decidir con buena información.

-A la hora de buscar un terreno para comprar, primero se debe conocer cuál será el destino, ya que existen terrenos en distintas zonificaciones y según las mismas, se evalúa la actividad y tipo de construcción que resulta viable realizar. (Uso de suelo).

Las áreas municipales que pueden proporcionar información: Catastro Municipal; Obras Privadas. Se puede consultar por intermedio del Centro de Atención al Vecino al 423232.

Otro punto muy importante a la hora de elegir correctamente un terreno, es saber si el mismo cuenta con los servicios básicos, como agua potable, cloacas, energía eléctrica.

El Área Municipal que puede brindar información: Obras y Servicios Públicos (423843); Obras Sanitarias (421333)

En cuanto a lo que se puede edificar en un lote, es importante conocer los puntos técnicos constructivos; la superficie cubierta total edificable en el terreno, que está regulado por el FOT (factor de ocupación total) y el porcentaje de la superficie del terreno que se puede ocupar, que está delimitado por el FOS (factor de ocupación del suelo). Este punto es uno de los más importantes, porque las normas y reglamentos determinan la cantidad de metros cuadrados que se pueden construir y cuáles deben dejarse sin edificar. Es clave conocer estas condiciones antes de comprar el terreno.

El Área Municipal que debe “necesariamente” tener intervención PREVIO construir: Obras Privadas. Contar con el Plano de Obra APROBADO es lo único que da certeza del derecho a la construcción que se pretenda realizar, debiendo coincidir lo planificado con la ejecución de obra. Cualquier modificación, previo realizarse, también debe contar con previa aprobación.

La compra de un terreno no debe hacerse de un día para el otro. Es una decisión que debe tomarse con calma y hay que tomar en cuenta muchas variables, no solo económicas sino también formales, ya que quien adquiere para evitar problemáticas futuras, debe materializar su derecho con la correspondiente documentación (mensura; boleto de compra y venta debidamente formalizado; cesión de derechos fehaciente; escritura, entre otros), siendo de gran utilidad el pedido previo de informes al registro de la propiedad o al catastro municipal.

Por el lado jurídico, antes de concretar la compra del terreno, se debe corroborar la situación legal del mismo, para lo cual hay que solicitar ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción que corresponda, un informe de dominio para verificar la titularidad (quienes son los dueños) y si el bien posee registro de dominio, o pesa sobre el algún gravamen (embargo) y/o derecho real (hipoteca, usufructo, etc).

También es muy importante pedir el informe de inhabilitación de los propietarios para corroborar que los mismos no se encuentran inhabilitados para disponer de sus bienes. A su vez, es recomendable solicitar un libre de deuda de impuesto municipal y provincial para no tener impedimentos al momento de concretar la compra.

Áreas Municipales a las que se puede consultar: Asuntos Legales (421666) y Catastro. (421331/ 423232)

Si la idea es proyectar una ACTIVIDAD COMERCIAL, consulta por requisitos habilitantes, no solo por localización del inmueble sino por los requerimientos para el rubro.

Área Municipal competente: Oficina de Comercio. (421008).

Son distintas variables que se deben considerar y por ello, se solicita que con responsabilidad, quienes tengan interés en consultar, en saber cómo son los procedimientos y evitar situaciones no deseadas al momento de pretender regularizar o frente infracciones, es que se solicita que los vecinos se comuniquen previamente con todas las áreas que puedan tener relación con el caso concreto.