



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

ORDENANZA N 3010

FECHA DE SANCION: 7 de Octubre de 2020.-

NUMERO DE REGISTRO: 2869

EXPEDIENTE H.C.D. N°: B-13422/20.-

VISTO:

El convenio marco de adhesión al Plan Nacional de Suelo Urbano, ante la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat; y

CONSIDERANDO:

Que, según informe de la Dirección de Hábitat de la Municipalidad de Villa Gesell, contamos con suelo urbano para realizar alrededor de 400 lotes en el Partido, por lo que deberán ser sorteados mediante lo dispuestos en las Ordenanza 2651/16, la Ordenanza 2772/17, la Ordenanza 2940/19 y el Decreto reglamentario 3104;

Que, desde el año 2015, el Programa Lotes con Servicio es una política de estado en la generación de suelo para lo geselinos y geselinas;

Que, es necesario poder realizar las obras de infraestructura en realización al servicio de agua corriente, electrificación y apertura de calles.-

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTICULO 1°: CONVALIDASE el Convenio 001-499-2020 suscripto por ----- el Intendente Municipal Gustavo Barrera y el Subsecretario de Política de Suelo y Urbanismo del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat SCATOLINI, Juan Luciano, los terrenos deberán ser sorteados mediante lo dispuestos en las Ordenanza 2651/16, Ordenanza 2772/17, Ordenanza 2940/19 y el Decreto reglamentario 3104.-----

ARTICULO 2° : ADHIERASE al Plan Nacional de Suelo Urbano creado por la ----- Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación y Disposiciones N° 1 y N° 5 de la Subsecretaría de Políticas de Suelo y Urbanismo, los lotes deberán ser sorteados mediante lo dispuestos en las Ordenanza 2651/16, la Ordenanza 2772/17, Ordenanza 2940/19 y el Decreto reglamentario 3104.-----

ARTICULO 3°: Los inmuebles que se incorporen al dominio de la ----- Municipalidad de Villa Gesell en el marco del programa de generación de lotes con servicios previstos en el Plan Nacional de Suelo, serán destinados a programas de hábitat y los recursos que se obtengan destinados compra de suelo y provisión de infraestructura y equipamiento urbano, los lotes deberán ser sorteados mediante lo dispuestos en las Ordenanza 2651/16, la Ordenanza 2772/17, Ordenanza 2940/19 y el Decreto reglamentario 3104.-----



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

ARTICULO 4º: FACULTASE al Departamento Ejecutivo a suscribir convenio ----- con el Consejo de Agrimensores con el objetivo de tramitar y aprobar los planos de mensura para prescribir correspondientes.-----

ARTICULO 5º: FACULTASE al Departamento Ejecutivo a establecer zonas ----- especiales y reservas de tierra, conforme lo prevé el artículo 44º de la Ley 14.449, con el objetivo de asegurar condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, los lotes deberán ser sorteados mediante lo dispuestos en las Ordenanza 2651/16, la Ordenanza 2772/17, Ordenanza 2940/19 y el Decreto reglamentario 3104, y el Anexo I adjunto a la presente.-----

ARTICULO 6º: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.---

Camila De Labra
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



Myrian Oillataguerre
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

ANEXO I

PROGRAMA DE ADJUDICACIÓN DE LOTES CON SERVICIOS

El programa tiene como punto fundamental el loteo de tierra fiscal y la venta financiada de los lotes generados a vecinos de la Ciudad de Villa Gesell que no tengan otra vivienda. A su vez, se prevén mecanismos crediticios y diferentes alternativas a efectos de la facilitación de la rápida construcción de la vivienda.

Mediante la Ordenanza 2651/16 se asignaron indicadores urbanos al predio ubicado en las parcelas designadas catastralmente como Circunscripción VI, Sección H, Manzana 1, Parcelas 1 a 21; Manzana 2, Parcelas 1 a 20; Manzana 3, Parcelas 12 a 17; Manzana 6, Parcelas 1 a 12; Manzana 7, Parcelas 1 a 6; Manzana 8, Parcelas 1 a 10; Manzana 86, Parcelas 1 a 4; Manzana 87, Parcelas 1 y 2; Manzana 88, Parcelas 1 y 2; y las Fracciones XV y XVI.

Por su parte, el cobro de los lotes asignados que se plantea generará un flujo de fondos a favor de la Municipalidad que permitirá la financiación de nuevos programas de crédito, tierra y vivienda a efectos de generar sistemas de asignación y garantías de derechos.

La tendencia será la creación de programas y herramientas de gestión novedosas por parte del Estado sin que ello implique transferencias de ingresos indeseadas ni especulación de mercado directa y, a su vez, paulatinamente, se pretenderá con este y otros programas revertir la tendencia de los bajos índices de titularidad locales sobre el suelo urbano.

Por otro lado, teniendo como eje la función social de la tierra -uno de los principios rectores del acceso justo al hábitat-, el valor de los lotes está determinado en función del uso y no de los valores de mercado. Como así también, las tasas de interés que se implementen en cada caso, serán acordes a los ingresos familiares y teniendo en cuenta el marco general del proyecto. La visión es un Estado justo e inteligente.

Justificación y desarrollo del Proyecto

El proyecto consiste en generar lotes urbanos que cuenten con Infraestructura en Servicios, para ser financiados a familias geselinas que no cuenten con bienes inmuebles. De esta manera se dará respuesta a gran parte de la demanda habitacional, mejorando las condiciones sociales no solo de las familias beneficiarias sino de la sociedad en general, ya que los procesos de construcción de viviendas estimulan la economía interna y la generación de empleo genuino.

Lo mencionado indica la indispensable intervención del Estado Municipal en la generación de suelo urbano destinado a garantizar el derecho a la vivienda y el hábitat digno, no sólo de los sectores populares, sino también de las clases medias que quedan excluidas de estas posibilidades.

Objetivo General

- Responder a la demanda habitacional, contemplando las diferentes condiciones socioeconómicas y la multiplicidad de situaciones familiares de la población local, a la vez de estimular la economía interna y la generación de empleo.

Objetivos específicos:

- Creación y promoción del acceso al suelo urbano.
- Promover la actividad económica de la ciudad de Villa Gesell mediante la construcción de viviendas.
- Incentivar la generación de empleo mediante la mano de obra directa e indirecta.



Proyecto urbanístico

La nueva urbanización plantea una zona residencial, rodeada de un espacio verdes de diferentes característica que oficia de fuelle entre el barrio y la ruta, una zona de comercio barrial complementario, distribuido sobre los corredores identificados como los principales de la zona, a fin de generar un óptimo desarrollo de la vida urbana, sin afectar la condición barrial de la misma.

El proyecto se plantea llevar adelante en etapas de acuerdo al Plano de Etapabilidad que forma parte de este Anexo.

Parámetros ambientales:

De acuerdo a lo indicado por la Dirección de Medio Ambiente, se planificaron las siguientes intervenciones:

- Las calles fueron diseñadas respetando la topografía natural del terreno, ubicándose según diseño en sus respectivas zonas bajas.
- La zona del espacio verde lindero a la ruta cumple actualmente una zona de infiltración de agua de origen pluvial y recarga de acuífero. El proyecto asegurará la continuidad de dicha funcionalidad ecosistémica, utilizándose para actividades de esparcimiento. La escorrentía superficial de agua de origen pluvial se encauzará hacia ese espacio verde para que no sea absorbida por los pozos blancos de los terrenos.
- Se forestarán las calles con árboles o arbustos de hábito arborescente de pequeño porte y buen follaje para su fácil mantenimiento en época de poda pero, que a su vez, asegure un alto porcentaje de proporción de sombra que colabore con la disminución del efecto "isla de calor" de toda urbanización.
- Los espacios verdes contemplados en el proyecto serán forestados en una porción con árboles o arbustos de hábito arborescente de similares características a las planteadas para las calles, favoreciendo al ambiente natural con su suelo, vegetación y fauna asociada, buscando mantener la funcionalidad ecosistémica actual.

Modo de asignación y Régimen de pago:

El régimen de asignación de lotes será por sorteo, en base al Registro de Demanda Habitacional creado por el Decreto Municipal 944.

A efectos de la inscripción en dicho Registro, se efectuará una convocatoria pública y abierta a la comunidad. De esta manera, todos los interesados deberán presentarse en la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional con la documentación solicitada. Una vez analizada y admitida, se otorgará al beneficiario un Número de orden.

El sorteo será realizado en fecha y hora asignados por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, ante Escribano Público.

La posesión de los lotes será entregada en el mismo momento de la asignación, una vez sorteado y aceptado el sorteo por parte del beneficiario.

La Municipalidad, a su costo, realizará la infraestructura obligatoria -agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público) y calles consolidadas-, según lo establecido mediante Ordenanza 2651/16.

Respecto al valor del terreno y a efectos de la actualización monetaria de los valores de los lotes y de las cuotas mensuales a abonar por cada adjudicatario, se ha establecido que el precio promedio del metro cuadrado del lote de terreno es equivalente a 186 módulos fiscales. Al momento de pago, el área de Tesorería Municipal completará el cupón de pago en razón del valor del módulo.

El sistema de financiación será otorgado según los ingresos familiares totales, teniendo un mínimo de 22 meses y un máximo de 21 años.

Teniendo en cuenta las condiciones del mercado laboral marcadas por la estacionalidad, en la ciudad de Villa Gesell se establecen 4 formas de pago en función del ingreso familiar anual en cantidad de Salarios mínimos vital y móvil:

Ingreso Familiar	Cantidad de Cuotas
1 ½ S.M.V.M	180
1 ½ a 2 S.M.V.M	120
2 a 3 S.M.V.M	84
mas de 3 S.M.V.M	60



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

En caso de que el beneficiario desee adelantar cuotas, podrá hacerlo.

El valor del módulo se registrará acorde al valor del módulo establecido en el Código Tributario vigente y sus futuras modificaciones.

Sistema de fomento constructivo

Tal como se destacó, los objetivos del Programa están relacionados a la instrumentación de mecanismos de adquisición de suelo urbano por un lado y el impulso constructivo, por otro.

Habida cuenta de la imposibilidad de otorgar con recursos municipales créditos para la construcción de vivienda, se instrumentarán mecanismos de promoción y facilitación de construcción acelerada mediante los siguientes instrumentos:

1. **Sistema de Garantía Hipotecaria.** En caso que el adjudicatario del terreno califique para la obtención de un préstamo según los requisitos crediticios del Banco de la Provincia de Buenos Aires, se entregará la Escritura traslativa de Dominio del terreno asignado a efectos que el adjudicatario pueda utilizarla de garantía hipotecaria para un crédito constructivo. En tal caso, se suspenderá el pago de la cuota de terreno durante seis meses, comenzando a contar desde la declaración de inicio de obra.
2. **Modelo de viviendas.** A efectos del ahorro en diseño de proyectos y planos la Municipalidad de Villa Gesell, a través de la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, proveerá prototipos de planos de obra acorde a la Ordenanza de Ordenamiento Urbano vigente.
3. **Beneficios de construcción anticipada / final de obra.** A efectos de promover el aceleramiento constructivo, en caso que el adjudicatario presente el final de obra en la Municipalidad de Villa Gesellantes de los 6 meses de recibida la adjudicación obtendrá un beneficio del 50 % en el valor del crédito asignado impactando este descuento en el número de cuotas, no así en el monto de las mismas.

De esta manera, el beneficiario que cumplimente los puntos 2 y 3 de este programa, estará abonando el terreno al 50% de su valor y construyendo su primera vivienda al menos un 20% más económica, al ahorrarse diferentes gastos.

Requisitos

Residente Geselino: 5 años de residencia en el Partido de Villa Gesell, acreditable mediante recibo de sueldo de trabajo permanente (de relación ininterrumpida) y/o contrato de alquiler sellado y/o certificado de institución educativa convalidada por el Ministerio de Educación y/o comprobante de pago de impuestos y/o servicios. En el caso de extranjeros, deberán acreditar además 5 años de radicación en el país.

Edad para acceder a la compra del terreno: entre 18 y 70 años, a partir de la fecha de inscripción al Registro de Demanda Habitacional. Edad máxima al cancelar el crédito: 80 años. En caso de fallecimiento del/a titular, los herederos se constituirán como deudores.

Ingresos mínimos: 18 salarios mínimos vital y móvil al año . Se consideran los ingresos netos del solicitante (sumando, cuando hubiera, los ingresos por una segunda actividad) y los de su cónyuge o concubino/a, en cuyo caso se constituirá en "codeudor".

No contar con ningún bien inmueble a su nombre.

Documentación solicitada para inscribirse en el Registro de Demanda Habitacional

Documentación Personal: D.N.I., L.C. o L.E.

Comprobante de domicilio actual: Última factura de un servicio o impuesto a nombre del titular (agua, luz, gas, teléfono, TV por cable, Internet, teléfono celular).

Comprobante de Estado civil:

- CASADO: Libreta de Matrimonio.
- DIVORCIADO: Sentencia de divorcio.
- UNIDOS DE HECHO: Certificado de Convivencia, (cuando tengan hijos en común, partida de nacimiento de los hijos) o contrato de alquiler a nombre de ambos titulares o facturas de servicios



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

y/o resúmenes de productos bancarios donde se verifique la coincidencia de domicilio para ambos titulares.

Completar Formulario de inscripción al Registro de Demanda Habitacional, el cual tendrá carácter de Declaración Jurada.