



Provincia de Buenos Aires  
Municipalidad de Villa Gesell  
Honorable Concejo Deliberante

-----  
"1983 / 2023 - 40 Años de Democracia"

**3401**

**FECHA DE SANCION: 18 de Septiembre de 2023.-**

**NUMERO DE REGISTRO: 3269**

**EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-15095/23.-**

**VISTO:**

El expediente letra D-N°15095/23 iniciado por el Departamento Ejecutivo con motivo Eleva copia exp 5005/23 "Programa Municipal de Vivienda en alquiler para médicos/as que presenten servicio en el Sistema de Salud" y;

**CONSIDERANDO:**

La próxima recepción de viviendas del proyecto denominado "La Carmencita I"

Que, el municipio de Villa Gesell ha solicitado al IVBA, mediante nota del intendente municipal, que tramita bajo el expediente "EX202310796474-GDEBA-DPTDIV", la restitución al municipio de los inmuebles oportunamente cedidos al IVBA, en virtud de que dicho ente no concretó el financiamiento comprometido en 2018, a fin de que el recobro de las viviendas sea ejecutado por el municipio, fortaleciendo así los recursos municipales que permitan continuar ejecutando políticas de hábitat que faciliten el acceso de geselinos y geselinas a la vivienda.

Que, el administrador del IVBA, Dr. Diego Menéndez Papa, ha manifestado el acuerdo para la restitución de los inmuebles al municipio, tal como surge del expediente mencionado ut supra.

Que, la necesidad de facilitar la radicación de profesionales médicos en el Partido de Villa Gesell, que permita ampliar la prestación de servicios en el sistema público de salud.

Que, una de las dificultades para la radicación de profesionales médicos es encontrar una vivienda en alquiler permanente.

Que, el hecho de facilitar una vivienda en alquiler anual, a un precio por debajo de los valores de mercado, podría constituir un incentivo para la radicación de profesionales médicos.

Que, en virtud de evitar la desactualización para el Municipio del canon por la concesión de uso de las viviendas, el precio se establece en módulos fiscales, los que serán actualizados en función de lo que define el código tributario local.

Que, en virtud de la sanción de la Crdenanza 3354, que crea el Banco de Tierras e Inmuebles, corresponde que los recursos obtenidos por el cobro de las viviendas, ingresen a la cuenta intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles.

**Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:**



Provincia de Buenos Aires  
Municipalidad de Villa Gesell  
Honorable Concejo Deliberante

-----  
"1983 / 2023 - 40 Años de Democracia"

**3401**

## ORDENANZA

### ARTICULO 1º: Programa Municipal de Vivienda en Alquiler Villa Gesell.

Créase el "Programa Municipal de Vivienda en Alquiler", con el objeto de garantizar el acceso a alquileres asequibles para médicos/as que presten servicios en el Sistema de Salud Público con asiento en el Partido de Villa Gesell.

### ARTICULO 2º: Alquiler. Definición.

A los efectos de la presente ordenanza, se entenderá por "alquiler asequible" al contrato de concesión de uso de inmuebles municipales de dominio privado, enmarcado en los términos del artículo 28º del Decreto Ley 9533/80, que se celebre con destino habitacional a cambio de un canon mensual que no supere el veinticinco por ciento (25%) de los ingresos del/a tenedor/a y su grupo familiar.

El monto mensual de la concesión de uso de las viviendas afectadas al programa por el artículo 5º de la presente, se establece en 2.105 módulos fiscales.

El monto a abonar cada mes surgirá de multiplicar la cantidad de módulos fiscales a abonar mensualmente por el valor del módulo fiscal vigente correspondiente al mes que se abona.

La cantidad de módulos fiscales a abonar mensualmente no podrá ser modificada por el plazo de un año, por lo que el ajuste surgirá de la variación del valor del módulo fiscal.

### DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

### ARTICULO 3º: Autoridad de aplicación.

Desígnese a la Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda como autoridad de aplicación del Programa.

La autoridad de aplicación podrá coordinar acciones y dispondrá de la colaboración de las Secretarías de Salud, Hacienda, y Dirección de Legal y Técnica para el cumplimiento de sus objetivos.

### ARTICULO 4º: Funciones.

Son funciones del Programa Municipal de Vivienda en Alquiler:

a) Promover la conformación de un parque habitacional de dominio privado municipal afectado al Programa.

b) Administrar el parque habitacional de dominio municipal afectado al Programa.



3401

- c) Participar en la elaboración de los contratos de concesión de uso de los inmuebles afectados al Programa, conjuntamente con el área de Legal y Técnica y la Secretaría de Hacienda.-----
- d) Determinar el canon de concesión de uso de los inmuebles de dominio municipal afectados al Programa, de conformidad con el artículo 28° del Decreto Ley 9533/80 y los alcances establecidos en la presente Ordenanza.-----
- e) Realizar las tareas de mantenimiento y reparación del parque habitacional de dominio municipal afectado al Programa, conjuntamente con la Secretaría de Obras Públicas, a fin de conservar los inmuebles en estado de servir al uso y goce convenido. -----

### **DEL PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL EN ALQUILER**

#### **ARTICULO 5°: Parque habitacional de dominio municipal en alquiler.**

El parque habitacional afectado al Programa estará integrado por:

- a) Los inmuebles identificados catastralmente como Circunscripción VI, Sección H, Manzana 148, Parcela 2 (viviendas N° 39 Y 40), Parcela 3 (vivienda N°46) y parcela 4(viviendas N° 47 y 48), que forman parte del proyecto "72 viviendas la Carmencita".-----
- b) A las unidades afectadas al Programa podrán adicionarse, si se considera necesario, hasta el 15% de las viviendas nuevas que se construyan con financiamiento del Estado Municipal, Provincial o Nacional y hasta el 15% de los inmuebles que ingresen al Banco de Tierras mediante la aplicación de los diferentes instrumentos de adquisición de inmuebles.-----

#### **ARTICULO 6°: Reserva de inmuebles de dominio municipal en alquiler - ----- para médicos.**

Si la demanda de alquileres por parte de profesionales médicos/as que presten servicios en el sistema de salud público con asiento en el partido fuese inferior al número de unidades afectadas al programa, el sobrante podrá destinarse al alquiler para la población de residencia permanente en el partido de Villa Gesell que requiera una vivienda en alquiler, siempre que cumpla con los requisitos exigidos para la inscripción al Programa de Lotes con Servicios.-----  
En caso de destinar unidades de vivienda en alquiler para la población residente, deberá abrirse un registro específico para familias demandantes de vivienda en alquiler, que será independiente del registro de demandantes de vivienda para profesionales médicos que se crea por artículo 9° inciso b) de la presente.-----

#### **ARTICULO 7°: Destino de los fondos. Financiamiento de las tareas de ----- mantenimiento.**



Los fondos recaudados en concepto de canon por concesiones de uso o alquiler de inmuebles afectados al Programa, serán depositados en la cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal, creada por la Ordenanza 3354.-----

Las tareas de mantenimiento y reparación del parque habitacional afectado al Programa, serán financiadas con fondos provenientes de dicha cuenta.-----

**ARTICULO 8º: Tiempo de ociosidad de inmuebles afectados al Programa.**-----

Ningún inmueble afectado al Programa podrá permanecer deshabitado por un período mayor a noventa (90) días, excepto que la prolongación de la ociosidad se justifique en tareas de mantenimiento y conservación que demanden un plazo mayor.-----

**DEL REGISTRO PÚBLICO DE SOLICITANTES DE VIVIENDAS DE DOMINIO MUNICIPAL EN ALQUILER.-**

**ARTICULO 9º: Registro público de solicitantes de viviendas de dominio municipal en alquiler.**-----

a) Créase el Registro público de solicitantes de viviendas de dominio municipal en alquiler, en el ámbito de la Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda. El registro funcionará como instrumento para la canalización de la demanda de vivienda en alquiler, de conformidad con los principios de publicidad y transparencia.-----

b) Podrán solicitar la inscripción al Registro público de solicitantes de viviendas de dominio municipal en alquiler los y las profesionales médicos/as que acrediten el desempeño de su actividad laboral principal en el sistema público de salud con asiento en el partido de Villa Gesell, que no sean titulares del dominio o de un derecho real o personal de uso sobre otra vivienda en el Partido.-----

c) Si se diera la situación prevista en el artículo 6º de la presente, se convocará para la inscripción al Registro a familias residentes geselinas que demanden vivienda en alquiler.-----

**ARTICULO 10º: Adjudicación.**

La autoridad de aplicación, una vez asignadas las viviendas en alquiler, elevará el listado de adjudicación al Honorable Concejo Deliberante.

**RÉGIMEN CONTRACTUAL DE CONCESIÓN DE USO DE INMUEBLES MUNICIPALES**

**ARTICULO 11º: Valor del canon.**



Para los inmuebles que se incorporen a futuro al Programa Municipal de Vivienda en Alquiler creado por el artículo 1° de la presente, la autoridad de aplicación determinará el canon mensual por la concesión de uso de los inmuebles de dominio municipal afectados, teniendo en cuenta el costo del suelo, el costo de construcción o adquisición de la vivienda, y de los ingresos de la persona o grupo familiar solicitante, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2° de la presente Ordenanza.-----

El canon anual no podrá ser inferior al diez (10) por ciento de la valuación fiscal vigente en cada uno de los años de concesión, de conformidad con el artículo 28° inciso c) del Decreto-Ley 9533/80.-----

**ARTICULO 12°: Forma de pago.**

El canon mensual por la concesión de uso de inmuebles de dominio municipal a profesionales médicos/as se debitará de sus haberes correspondientes a la prestación de servicios en el sistema de salud público con asiento en el partido de Villa Gesell.-----

**ARTICULO 13°: Gastos, servicios e impuestos.**

El/la tenedor/a tendrá a su cargo el pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua corriente, desagües cloacales y gas y todos los demás servicios para la vivienda, así como el pago de las tasas municipales que correspondan.-----

Asimismo, el/la tenedor/a tendrá a su cargo el pago en tiempo y forma de las expensas que deriven de gastos habituales ordinarios, si las hubiera.-----

La Municipalidad tiene a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias si las hubiera.-----

**ARTICULO 14°: Titularidad de servicios.**

El/la tenedor/a transferirá a su nombre los servicios públicos, el servicio de TV por cable e internet dentro de los treinta (30) días de suscripto el contrato de concesión de uso.-----

**ARTICULO 15°: Garantías**

Para la concesión de uso de los inmuebles de dominio municipal afectados al Programa se requerirá la constitución de garantía, las cuales podrán ser: a) título de propiedad inmueble, b) aval bancario, c) seguro de caución, d) garantía de fianza o fiador solidario, e) garantía personal del tenedor, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. La autoridad de Aplicación podrá solicitar la constitución de una o más garantías enunciadas.-----

**ARTICULO 16°: Causales de revocación.**

Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 28° inciso a) del Decreto 9533/80, se considerará causal expresa de revocación a la renuncia del empleo en el sistema público de salud con asiento en el partido de



Provincia de Buenos Aires  
Municipalidad de Villa Gesell  
Honorable Concejo Deliberante

"1983 / 2023 - 40 Años de Democracia"

3401

Villa Gesell, en el caso de los y las profesionales médicos/as a quienes se les hubiese adjudicado un alquiler por el desempeño de su actividad laboral.-----

**ARTICULO 17°: Extinción de la concesión de uso.**

De conformidad con el artículo 32° del Decreto Ley 9533/80, la concesión de uso se extingue por las siguientes causales:

- a) Cumplimiento del plazo.
- b) Muerte del concesionario.
- c) Imposibilidad de cumplimiento del objeto.
- d) Revocación.
- e) Caducidad por causas imputables al concesionario, tales como falta de pago, cambio de destino, cesión, pérdida material de la tenencia por la acción de intrusos, abandono, daño deliberado en el bien por acción y omisión del beneficiario y hechos que en forma potencial o efectiva tiendan a disminuir su valor.-----

**ARTICULO 18°: Falta de pago.**

La notificación de la deuda a concesionarios implicará la obligación de abonarla en el plazo de treinta (30) días, bajo apercibimiento de proseguir su cobro sin más trámite por vía de apremio.-----

**ARTICULO 19°: Actualización de la deuda.**

La falta de pago en término del canon una vez realizada la intimación, implicará su actualización sin necesidad de interpelación alguna de acuerdo a los índices oficiales que fije la autoridad de aplicación, por el período comprendido entre la fecha de intimación y la del pago, computándose como mes entero las fracciones de mes, y sin perjuicio de la aplicación de intereses a la tasa pasiva del Banco de la Nación Argentina.-----

**ARTICULO 20°:** Extinguida la concesión por cualquiera de los supuestos del ----- Artículo 17°, el Municipio podrá demandar judicialmente la restitución del bien sin interpelación judicial y/o extrajudicial previa, conforme la normativa vigente.-----

**ARTICULO 21°:** Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido ----- archívese.-----

Com. de la Honorable Concejo Deliberante



*Myriam Elizabet*  
GILLSTAGUERRE MYRIAN ELIZABETH  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 20 de septiembre del 2023

**Promúlguese, cúmplase, comuníquese, dese al registro oficial y archívese.**

GUGLIELMINI ANGEL ALBERTO  
Jefe de Gabinete  
Municipalidad de Villa Gesell



GUSTAVO V. BARRERA  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Villa Gesell

CPN Gustavo Victor Ciriaco  
Secretario de Hacienda  
Municipalidad de Villa Gesell

MUÑOZ MIGUEL ANGEL  
Secretario de Salud  
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 20 de septiembre del 2023

**REGISTRADA BAJO EL NÚMERO TRES MIL CUATROCIENTOS UNO (3401)**

GUGLIELMINI ANGEL ALBERTO  
Jefe de Gabinete  
Municipalidad de Villa Gesell



CPN Gustavo Victor Ciriaco  
Secretario de Hacienda  
Municipalidad de Villa Gesell

MUÑOZ MIGUEL ANGEL  
Secretario de Salud  
Municipalidad de Villa Gesell