

# Ordenanza 2772/17



Municipalidad de Villa Gesell  
Honorable Concejo Deliberante

---

## 2772/17

**FECHA DE SANCIÓN: 4 de Diciembre de 2017.-**  
**NUMERO DE REGISTRO: 2620**  
**EXPEDIENTE H.C.D. Nº: D-11171/17.-**

### **VISTO:**

La Ordenanza Nº 2651/16, la creciente necesidad de generar lotes con servicios con destino de vivienda en la ciudad de Villa Gesell; Y

### **CONSIDERANDO:**

Que estas tierras han sido contempladas desde el año 1995 a los fines de dar solución habitacional digna a los geselinos. Así, por expediente Nº 2123-3458/95 la Gobernación de la Pcia. de Buenos Aires tramitó la adquisición de tierras para ser afectadas al Plan Familia Propietaria, aprobándose dicho convenio mediante Decreto provincial Nº 3398/95, convalidándose mediante Ordenanza Municipal Nº 1268 y, posteriormente, declarándose de interés social mediante Decreto Municipal Nº 591/95;

Que mediante el dictado de la Ordenanza 2051 del año 2006, el HCD modificó el uso originario: "...dar soluciones habitacionales dignas a los habitantes del partido de Villa Gesell mediante el acceso a un lote de terreno propio con la asistencia del Estado Provincial de la tierra adquirida..." y le asignó: "... el uso de espacio verde..."

Que dicho ello y de correlato entre objetivos y acciones, debemos promover con celeridad la implementación del uso original contemplado para las tierras cedidas por la provincia de Buenos Aires a los fines de posibilitar la ejecución de un plan de Loteo Municipal para que los Geselinos puedan cumplir con el sueño de la casa propia;

Que, en ese contexto y con tal objetivo, el Honorable Concejo Deliberante mediante ordenanza 2651 del año 2016 de generación de suelo urbano para ser adjudicado a familias geselinas con el objeto de construir una vivienda única y permanente, asignó indicadores urbanísticos a la zona destinándola a vivienda unifamiliar;

Que el artículo 4º de la mencionada Ordenanza indica que el Honorable Concejo Deliberante dictará las Ordenanzas necesarias disponiendo los requisitos que deberán cumplir quienes quieran acceder a la adjudicación de los lotes generados;

Que, en tal sentido, resulta necesario el dictado de una Ordenanza que indique los mecanismos de adjudicación y los requisitos de incorporación a dicho programa;

Que, asimismo, atento que la Ordenanza 2651/16 no se encuentra convalidada por parte de la Provincia de Bs. As. y que eso impediría aprobar los planos de mensura pertinentes, resulta necesaria la incorporación de este Loteo Municipal al Programa Lotes con Servicios de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, ello en virtud que de esta manera se lograría exceptuar al Loteo Municipal del trámite de Convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial en función de tratarse de un programa de Loteo con función social y destinos comunitarios. Dicha incorporación se solicita con el objetivo de dar celeridad así a los trámites de agrimensura pertinentes para continuar avanzando en la concreción de la casa propia por parte de muchas familias geselinas.-

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

### **O R D E N A N Z A**

**ARTICULO 1º:** Apruébase el Programa de Adjudicación de Lotes acompañado en el Anexo I.—

**ARTICULO 2º:** Apruébase el modelo de Contrato de Adjudicación agregado en el Anexo II.—

**ARTÍCULO 3º:** Autorízase la incorporación de la zona catastral denominada  
\_\_\_\_\_ 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 al Programa Lotes con Servicio de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.—

**ARTICULO 4º:** Los fondos recaudados en el marco del Programa de Adjudicación de  
\_\_\_\_\_ Lotes con Servicio serán afectados a la cuenta de Hábitat Municipal.—

**ARTICULO 5º:** Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar todo  
\_\_\_\_\_ aquello no contemplado en la presente Ordenanza.—

**ARTICULO 6º:** La reglamentación podrá establecer cupos mínimos para jubilados,  
\_\_\_\_\_ discapacitados, madres jefas de familia, PNC y PUAM.—

**ARTICULO 7º:** Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.—

### **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:

Ingreso Familiar	Cantidad de Cuotas
\$ 8000-\$ 12000	180
\$ 12000-\$ 16000	120
\$ 16000-\$ 24000	84
\$ 24000-\$ 32000	60

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

El valor del módulo se registrá 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 Gesell antes 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:** \$96.000 anuales. 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 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. \_\_\_\_\_

## **ANEXO II**

### **MODELO DE CONTRATO DE ADJUDICACION DE LOTE CON SERVICIOS**

Entre la Municipalidad de Villa Gesell, con domicilio en la avenida 3 N° 820, representada en este acto por el Sr. **Intendente Municipal** Gustavo Norberto **Barrera** y el Sr/a ... adjudicatario del lote de terreno ... según sorteo realizado el día ... y pasado por ante escribano publico Sr/a ... se acuerda que:

**PRIMERA:** En este acto se entrega la posesión del lote de terreno N°... según Plano Anexo ubicado en ... entre las calles ... y .... propiedad de la Municipalidad de Villa Gesell y sujeto al programa de Loteo según Ordenanzas 2651 y XXX. En consecuencia, el Sr/Sra... recibe la posesión del lote de terreno indicado, con servicios de calles consolidadas, agua corriente y energía eléctrica

(domiciliaria y alumbrado público), el cual será escriturado a favor de la mencionada una vez que finalice el pago del precio indicado en la cláusula TERCERA.

**SEGUNDA:** Se deja expresa constancia que el objetivo del programa de vivienda es la construcción de vivienda única y de ocupación permanente a efectos de contener la necesidad habitacional de la población Geselina y de prever un crecimiento urbano justo y ordenado.

**TERCERA:** En contraprestación a lo indicado en la cláusula PRIMERA el Sr/Sra. abonará a la Municipalidad de Villa Gesell la suma de \$ ... de la siguiente manera ...

El incumplimiento del pago de tres cuotas consecutivas hará incurrir en mora a los beneficiarios.

#### **Beneficios de construcción acelerada**

**CUARTA:** A efectos de promover la construcción acelerada de las viviendas en los terrenos indicados, los adjudicatarios de los terrenos podrán acceder a los siguientes beneficios:

**CUARTA A:** Se encuentran a disposición del adjudicatario/a un anteproyecto de planos constructivos aprobados por la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Villa Gesell, el cual podrá ser utilizado por los adjudicatarios a efectos del abaratamiento de los trabajos de proyecto y diseño.

**CUARTA B:** En el caso que el beneficiario obtenga el final de obra de su vivienda dentro del plazo de 6 meses desde la suscripción del presente, abonará solamente el 50% del valor indicado en la cláusula TERCERA del presente. Dicho 50% será descontado del número de cuotas a abonar, no así en el monto de las mismas. La Dirección de Obras Particulares será el único autorizado para dictar los finales de obras.

A estos efectos, el Beneficiario deberá indicar con carácter de Declaración jurada el inicio de obra. La falta de acreditación de alguno de los requisitos del programa y/o el falseo de algún dato a efectos de lograr un beneficio no pertinente, permitirá al Municipio rescindir el presente con culpa del beneficiario, debiendo éste devolver el lote asignado en el estado en que se encuentre.

**CUARTA C:** Para el caso que el beneficiario sea sujeto crediticio según comunicación del Banco de la Provincia de Buenos Aires y requiera la utilización de la escritura traslativa de dominio a efectos de obtener un crédito hipotecario para construir, la Municipalidad de Villa Gesell otorgará la escritura traslativa de dominio y suscribirá convenio de pago aparte. En este caso, se suspenderá el pago de la cuota de terreno durante seis meses, comenzando a contar desde la declaración de inicio de obra.

#### **Obligaciones de conservación urbana**

**QUINTA:** Será obligatorio para la obtención del final de obra, además de lo indicado en la Ordenanza 931, los siguientes puntos:

1. Terminación final exterior (pintura sobre revoque fino y/o tarquini y/o materiales varios de terminación de obra)
2. Parquizado y forestación

#### **Prohibiciones**

**SEXTA:** Se hace saber al adjudicatario/a que queda expresamente prohibida toda construcción en el lote de terreno sin la debida autorización por parte de la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Villa Gesell, bajo apercibimiento de rescindir el presente contrato.

**SEPTIMA:** Queda expresamente prohibida la locación y/o venta de la vivienda bajo apercibimiento de rescisión. Queda autorizada la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional de la Municipalidad de Villa Gesell a inspeccionar por quien está siendo ocupada la vivienda.

#### **Incumplimientos:**

**OCTAVA:** En caso de pago fuera de término se cobrará el interés diario equivalente a la tasa activa para operaciones a 30 días del Banco Nación Argentina. El incumplimiento de más de 3 pagos o consecutivos dará lugar a la Rescisión de pleno derecho del presente y a la devolución del lote de terreno con lo que tuviere construido.

**NOVENA:** En caso que se aplique el beneficio surgido de la cláusula CUARTA D y no comience la construcción de su vivienda una vez otorgado el crédito hipotecario, se ejecutará judicialmente el convenio de pago suscripto. La misma solución se obtendrá si el beneficiario renunciara al crédito hipotecario indicado.

#### **AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

**DECIMA:** Será autoridad de aplicación del presente convenio y del Programa de Adjudicación de Lotes con Servicios la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional.

**DECIMA PRIMERA:** Para todos los efectos legales las partes constituyen domicilio en el anteriormente indicado sometiéndose para cualquier solución de controversias a los Tribunales Ordinarios en lo Contencioso Administrativo de Dolores. No obstante ello, para la interpretación correcta del presente cualquiera de las partes podrá requerir a la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional la interpretación de los alcances del Programa de Adjudicación de Lotes con Servicios.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.—