



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

“1919 – Año del Centenario del Nacimiento de Eva Perón – 2019”

Ordenanza 2940

FECHA DE SANCIÓN: 19 de Noviembre de 2019.-

NUMERO DE REGISTRO: 2798

EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-12776/19 .-

VISTO:

El expediente N° 12776/ 19 referido al Expediente Municipal N° 6602/19; la ocupación irregular de suelo que a través de diferentes procesos se encuentra hoy en propiedad de la Municipalidad de Villa Gesell y,

CONSIDERANDO:

Que, por un lado, se encuentra el caso del “Barrio Las Praderas”, el cual se formó mediante la ocupación irregular de suelo privado generando un grave conflicto entre el titular del suelo, los ocupantes y el Estado.

Que de común acuerdo y a efectos de realizar un abordaje integral de la problemática mediante convenio N° 001-382-2016, convalidado mediante Ordenanza N° 2691/16, se acordó con el propietario de la zona en conflicto -Luis Alejandro García Balcarce- la realización de las obras de infraestructura pertinentes y la cesión por su parte en propiedad de suelo a la Municipalidad de Villa Gesell.

Que a efectos de financiar las obras comprometidas mediante el mencionado convenio y en razón de que el método de intervención en el marco de circunstancia de tomas de suelo coincidió con los postulados del Gobierno Nacional, mediante convenio ACU N° 4123726/17, convalidado mediante Ordenanza 2740/17, se instrumentó con la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación la financiación de la infraestructura urbana en dicha zona.

Que, en cumplimiento de ambos convenios se ha implementado el proyecto de urbanización mediante el cual se ha dotado a la zona del Barrio Las Praderas de los servicios de red eléctrica domiciliaria, agua corriente, calles consolidadas, señalética urbana, espacios de recreación, etc., que han generado una transformación socio-espacial del barrio permitiendo a dichas familias gozar del derecho a vivir en un hábitat digno.

Que como parte de dichos convenios y, a fin de regularizar integralmente la zona de intervención, mediante la adenda suscripta por el Intendente Municipal y la Secretaría de Infraestructura Urbana del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda fechada el 27 de Diciembre del 2018 bajo el Número CONVE-2018-67895347-APN-SIU#MI, se autorizó el gasto pertinente para confeccionar el plano de mensura y subdivisión así como el amojonamiento de los lotes pertinentes, instancia crucial para la regularización dominial del barrio. Dicho plano tramita su aprobación mediante el Régimen de Integración socio-urbana de Villa y Asentamientos Precarios (Ley 14.449) ante la Dirección Provincial de Acceso Justo al Hábitat y Desarrollo Barrial dependiente de la Subsecretaria Social de Tierras y Acceso Justo al Hábitat.

Que se encuentran agregados al presente expediente los convenios suscriptos con el anterior propietario, los organismos nacionales mencionados, el croquis de subdivisión, los censos poblacionales y los certificados de



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

“1919 – Año del Centenario del Nacimiento de Eva Perón – 2019”

avance de obra física y financiera que dan cuenta del cumplimiento de las obligaciones por parte de la Municipalidad de Villa Gesell en la dotación de servicios e infraestructura y la regularización dominial del Barrio Las Praderas.

Que en virtud de lo convenido entre la Municipalidad, el titular original y la Secretaría de Infraestructura del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación, y lo solicitado mediante e-mail remitido por la propia Secretaría de Infraestructura en fecha 01 de agosto de 2019, el cual se acompaña, es que resulta un paso fundamental en el proceso de regularización dominial acordado, la adjudicación de las parcelas generadas en el proceso de urbanización del Barrio Las Praderas a sus ocupantes. Esta resulta, además, la única forma en que el Estado Municipal se asegura el cobro de las tasas municipales por los servicios urbanos que presta (agua corriente, recolección de residuos, mantenimiento vial, seguridad, etc.) así como percibir el cobro de las cuotas correspondientes en función de la venta del suelo de manera financiada a los ocupantes.

Que, en un segundo lugar, la zona identificada catastralmente como Cr VI Sección H Manzana 3d, comúnmente llamada “Barrio Pris” y ubicada entre las avenidas 27 y 27 bis y los paseos 102 y 103, se encuentra ocupada de manera irregular (se acompañan censos poblacionales) desde el año 2014, habiendo sido originalmente parte de un proceso de construcción de viviendas sociales inconclusas y sin plano de subdivisión, donde sólo algunas de dichas viviendas fueron adjudicadas formalmente siendo las demás ocupaciones irregulares.

Sin embargo, gracias a la incorporación de dicha manzana cuando se generó el plano de subdivisión del Barrio de Lotes con Servicios “Dunas del Oeste”, el Barrio Pris hoy cuenta con plano de subdivisión, registrado bajo el N° 125-25-2018 (el cual se acompaña), de tal forma que ya pueden generarse las adjudicaciones pertinentes con la misma finalidad antedicha: beneficios a los propios vecinos de posibilidad de escrituración, así como al Estado de percepción de tasas y del cobro de las cuotas por el suelo ocupado.

Que, en tercer lugar, la Municipalidad, mediante Ordenanza 2901/19, adquirió en propiedad lotes de terreno en la Manzana 170a, ubicados entre el Paseo 149 y Paseo 148 y entre las avenidas 7 y 8 (Plano Registrado N° 125-16-89, el cual se acompaña), de su anterior propietario “Las Vegas S.A.”, en atención a que dicho titular contaba con deudas impositivas municipales y provinciales, a la vez que se encontraba el suelo ocupado (se acompañan censos poblacionales), generando diversos conflictos urbanos.

Que en oportunidad de la sanción de dicha Ordenanza, el cuerpo de Concejales estableció como compromiso trabajar en la adjudicación de dicha tierra a sus ocupantes, dejándolo plasmado en la misma de la siguiente manera:

ARTICULO 5°: El Honorable Concejo Deliberante deberá elaborar un programa de adjudicación de las parcelas cedidas mediante la presente Ordenanza, siguiendo el modelo del programa de adjudicación de lotes con servicios vigente por Ordenanza N° 2772, adecuando el mismo a las particularidades de la presente.

Que la presente ordenanza entonces se erige con el fin de resolver el conflicto de dominialidad de quienes ocupan irregularmente el suelo, los titulares originales y los problemas que enfrentan los propios ocupantes, las empresas de servicios públicos, el Municipio y la comunidad toda en razón del conflicto urbano que genera esta problemática.



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"1919 – Año del Centenario del Nacimiento de Eva Perón – 2019"

Que a los fines de la presente, se establece en la condiciones para la adjudicación, el pago del mismo precio por metro cuadrado que el establecido en la Ordenanza 2651 (Lotes con Servicios), habiéndose incrementado al doble la cantidad de cuotas debido a las condiciones de ingresos de las familias adjudicatarias.

Que por otra parte, y en atención a la cantidad de vecinos de Villa Gesell que no cuentan con su casa propia dados los altos valores del suelo y su escasa oferta, se propone la incorporación de alrededor de 400 parcelas al Programa Lotes con Servicios, Ordenanza 2651, a los fines de ser progresivamente tendidos los servicios, dado que aún todavía se cvx.-

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTÍCULO 1º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a adjudicar en propiedad, en ----- las condiciones que la presente ordenanza indica, los lotes de terreno, con lo que tuviera construido, única y exclusivamente a las personas e instituciones indicadas en el Anexo I, Anexo II y Anexo III donde también se indica el lote de terreno correspondiente.-----

ARTÍCULO 2º: Establézcase como precio del metro cuadrado del suelo urbanizado el ----- equivalente a 181 módulos fiscales.-----

ARTÍCULO 3º: Cada adjudicatario abonará el monto total de m2 correspondientes a ----- su terreno según el sistema de cuotas/ingresos que se detalla a continuación. La escritura traslativa de dominio será entregada al finalizar el pago total de las cuotas adeudadas. Autorízase al Departamento Ejecutivo a establecer las demás condiciones de adjudicación mediante contrato a suscribirse con los adjudicatarios.

Sistema cuota/ingreso:

Ingreso Familiar	Cantidad de Cuotas
\$ 8000-\$ 12000	360
\$ 12000-\$ 16000	240
\$ 16000-\$ 24000	168
Más de \$ 24000	120

ARTÍCULO 4º: Aféctense las parcelas designadas catastralmente como Circunscripción VI Sección E Ch 5 y 6 y Circunscripción VI Parcela 107 y remanente de la parcela 107 al Programa Lotes con servicios Ley 14.449 y/o a cualquier otro programa que la autoridad de aplicación requiera para su pertinente regularización, e incorpórense los lotes desocupados resultantes de las dichas subdivisiones a la Ordenanza 2651 y a la Ordenanza 2772.---(derogado por Ordenanza 2978 y 2999)

ARTÍCULO 4º: "Aféctese las parcelas designadas catastralmente como Circunscripción VI Sección J Ch 5 y 6 y Circunscripción VI Sección H Parcela 107 y remanente de la Parcela 107 al que la autoridad de aplicación requiera para su pertinente regularización, y la Ordenanza 2651 y a la Ordenanza 2772." . (Texto ordenado por ordenanza 2999)



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"1919 – Año del Centenario del Nacimiento de Eva Perón – 2019"

ARTICULO 5º: Incorporase al programa creado por el artículo 1º de la Ordenanza
----- 2651/16, Lotes con Servicios, a los lotes designados catastralmente
como Circunscripción: 6 Sección: H Manzana: 159 y Circunscripción: 6 Sección: H
Manzana: 158, a fin de ser adjudicadas a los Bomberos Voluntarios de Villa Gesell.----

ARTICULO 6º: Convalídase el Decreto Municipal 3810 del 23 de octubre de 2019.
----- De adjudicación de lotes de terrenos a los Bomberos Voluntarios
allí indicados.-----

ARTÍCULO 7º: Los fondos recaudados según el artículo 3º de la presente serán
----- afectados a la cuenta de Hábitat Municipal.-----

ARTICULO 8º: Declárase de interés social la presente ordenanza en los términos de
----- la Ley 10.830 de la Provincia de Buenos Aires, a los fines de
escrituración por parte de los adjudicatarios.-----

ARTICULO 9º: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido
archívese.-----

Héctor Lorenzo Diez
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



Héctor Luis Baldo
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell