



## TITULO: PROGRAMA MI LOTE ORDENANZA BANCO DE TIERRA A LOS GESELINOS

### ORDENANZA

**ARTÍCULO 1°:** Créase el Programa MI LOTE para familias Geselinas destinado a la generación de suelo urbano para ser adjudicado a familias residentes en el Partido de Villa Gesell con el objeto de construir una vivienda única y permanente.

**ARTÍCULO 2°:** Destinan al cumplimiento del programa Mi Lote 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 las cuales serán subdivididas y dotadas de servicios de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° y respetando la restricción de zona verde del artículo 5° de la presente Ordenanza.

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.

Incorpórase al Programa MI Lote las siguientes parcelas:

La Fracción denominada PINARES DEL OESTE

La Fracción denominada 2do LOTE MUNICIPAL ( VI, Sección H , Manzana 6a, 6b, 6c, 7b, 7c, 8a, 8b , 8c.

La Fracción denominada MANZANA 159

La Fracción denominada PARCELA 107 ( Primera Etapa )

La Fracción denominada PARCELA 170 B ( Segunda Etapa )

La Fracción denominada MANZANAS PROCEAR

**ARTÍCULO 3°:** Las parcelas designadas en el artículo precedente se desafectan de la Zonificación P/Cc establecida en la Ordenanza 2051/06 creándose la Zona ML con los siguientes indicadores urbanísticos: Carácter: Residencial con tendencia a agrupar la población estable. Vivienda unifamiliar Tipología Edilicia: Edificación aislada Usos Permitidos: Vivienda unifamiliar y Vivienda monogrupa: dos unidades de vivienda en parcelas superiores a 400 m2; constituyendo un único volumen edilicio, excepto en parcelas



con frente a dos calles que podrán ser volúmenes independientes. Usos Prohibidos: Todo otro uso no consignado. Parcelamiento: Ancho mínimo 13.50 metros y superficie mínima 270 metros cuadrados. Indicadores: ALTURA MÁXIMA: 8.00 metros RETIROS: Frente: 3.00 metros Contrafrente: 25% de la profundidad del lote Laterales: Uno de ellos de 3.00 metros FOS: 0.30 FOT: 0.40 DENSIDAD: 160 hab/ha Servicios Esenciales: Se contará con agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público) y calles consolidadas. Disposiciones Generales: - Estacionamiento: Cada vivienda deberá contar con un garaje, cochera o estacionamiento libre como mínimo. - El apoyo medianero no podrá superar los 50.00 metros cuadrados. - Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. - Pozo blanco: obligatoriamente toda nueva construcción deberá realizar un pozo absorbente de dos metros cúbicos por cada cien metros cuadrados de terreno impermeabilizado, tomando la superficie del FOS proyectado. Se establece un mínimo de 30% de la parcela libre de impermeabilización, por la ejecución de solados, caminos y patios. La ubicación de los pozos blancos será en la zona del predio que tenga menor cota de nivel, a fin de favorecer la absorción.

**ARTÍCULO 4 :** Créase un área verde que cumplirá las funciones de cortina forestal, parque urbano y reserva de equipamiento en el frente a la Ruta Interbalnearia desde el Paseo 112 hasta el Paseo 100 con una superficie aproximada de 164.000 metros cuadrados de acuerdo al siguiente detalle: Circunscripción VI, Sección H, Manzana 1 con 49.000 m<sup>2</sup>; Manzana 2 con 20.000 m<sup>2</sup>; Manzana 6 con 13.000 m<sup>2</sup>; Manzana 86 con 4.500 m<sup>2</sup>; Fracción XV con 10.500 m<sup>2</sup> y remanente Parcela 107 con 67.000 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 5:** Los fondos recaudados en el marco del Programa de Adjudicación de Lotes con Servicio serán afectados a la cuenta de Hábitat Municipal.

**ARTÍCULO 6 :** El Modo de asignación de lotes será por sorteo, en base al Registro de Demanda Habitacional creado por la presente ordenanza, 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.

Observaciones:El 20% del total de cada plan habitacionales se adjudica a Cupos Especiales : Bomberos Voluntarios, Fuerzas de Seguridad ,Personas con Discapacidad Motriz y Otra Discapacidad y Personal de la Salud , todos con cinco años de residencia en el partido de Villa Gesell.

Cupo para Bomberos Voluntarios:se debe contar con una permanencia mínima de 5 años como bombero activo.



Cupo para Fuerzas de Seguridad provinciales.

Cupo para personal de la salud

Cupo de Discapacidad Motriz y Otra Discapacidad: debe acreditarse la afección mediante el Certificado Único de Discapacidad emitido por el Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires a través de las Juntas Evaluadoras dependientes de la Subsecretaría de Inclusión para Personas con Discapacidad.

**ARTÍCULO 7 :** Requisitos para la asignación del lote : ser 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 y la misma cantidad de años de residencia en el Partido de Villa Gesell.

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 deudor  
Ingresos mínimos: -----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.

**ARTÍCULO 8 :**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-,

**ARTÍCULO 9 ;**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 registrará acorde al valor del módulo establecido en el Código Tributario vigente y sus futuras modificaciones.

#### **ARTÍCULO 10** :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 instrumentará mecanismos de promoción y facilitación de construcción acelerada mediante los siguientes instrumentos:

**ARTÍCULO 11;** 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.

**ARTÍCULO 12** 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.

**ARTÍCULO 13** :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

estará abonando el terreno al 50% de su valor y construyendo su primera vivienda al menos un 20% más económica, al ahorrarse diferentes gastos.

**ARTÍCULO 14** : 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.

**ARTÍCULO 15** : el artículo 7 la presente ordenanza regirá el sistema de otorgamiento de lotes propiedad de la Municipalidad de Villa Gesell y también aquellos que surjan de la incorporación al banco de tierras Ordenanza Municipal, incluidos los que sean incorporados al convenio que oportunamente se firme con la Subsecretaría de Política de suelo y Urbanismo del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat en el marco de la Resolución Ministerial 19/2020 por la cual se crea el Plan Nacional de Uso del Suelo Urbano.

**ARTÍCULO 16** el otorgamiento de tierras a organismos Provinciales y /o nacionales y : Las modificaciones a la presente ordenanza serán validadas con el voto de las dos terceras partes del cuerpo .

**ARTÍCULO 17:** De forma.

  
HECTOR LUIS BALDO  
CONCEJAL  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell

  
ARMANDO CLARISA EDITH  
CONCEJAL H.C.D.  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell

  
GREEN ADRIAN MAXIMILIANO  
CONCEJAL H.C.D.  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell

  
ANA MARÍA MARTÍNEZ  
CONCEJAL  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell

  
DIEZ GUSTAVO ALFREDO  
CONCEJAL H.C.D.  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell