

**Año**

2023.-



Provincia de Buenos Aires

**Municipalidad de  
Villa Gesell**

**Honorable Concejo Deliberante**

LETRA D.-

Nº 14988/23.-

INICIADO DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-

MOTIVO

ELEVA COPIA EXPEDIENTE 3020/23

s/

PLANES DE PAGO LOTES CON SERVICIOS.-

FECHA

01 de junio de 2023.-

14088

FOLIO N°  
1



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

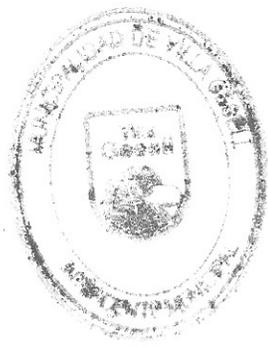
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 1° de junio de 2023.-

Sra. Presidenta del HCD  
Oillataguerre Myrian  
S / D

Por la presente me dirijo a Ud. y por su intermedio a ese Honorable Cuerpo, a fin de elevar expediente municipal N°4124-3020/23 iniciado por el Secretario de Planeamiento, Hábitat y Vivienda, con motivo de elevar Proyecto de Ordenanza. Se adjunta copia del mismo.

Sin otro particular, la saludo con la consideración más distinguida. Atentamente.-



  
GUSTAVO M. BARRERA  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Villa Gesell

Año 2023



Provincia de Buenos Aires

# Municipalidad de Villa Gesell

LETRA

4124 N° 3070/23

INICIADO

Sec de Planeamiento, Habitat y Vivienda  
(Doberte Juan Ignacio)

MOTIVO

Eleva Proyecto de ordenanza

FECHA

01/06/2023



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA



MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

MESA DE ENTRADA

Exp. N° 4174-302013

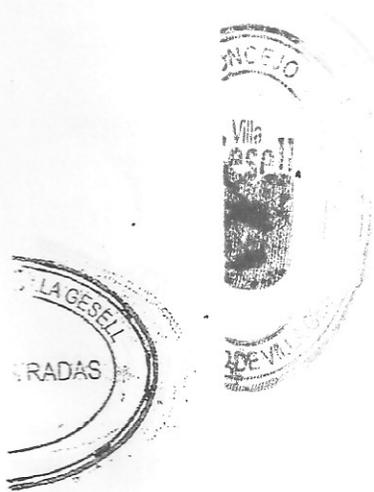
Fecha: 01/06/2023

DIVISIÓN MESA DE ENTRADAS

Remítase a esa dependencia a efectos de su caratulación y gírese a DEPARTAMENTO EJECUTIVO

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, HABITAT Y VIVIENDA.

Villa Gesell, 1 de junio 2023.-



Lic. en Urbanismo  
DUARTE JUAN IGLESIAS  
Secretario de Planeamiento  
Habitat y Vivienda  
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Villa Gesell, 1 de junio de 2023

INTENDENTE MUNICIPAL  
Dr. GUSTAVO BARRERA  
S / D

Por la presente solicito a usted evalúe elevar al Honorable Concejo Deliberante el siguiente proyecto de Ordenanza, el cual se adjunta, que modifica los planes de pagos de los lotes con servicios ya generados y a generarse.

Sin otro particular lo saludo atentamente.

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, HABITAT Y VIVIENDA

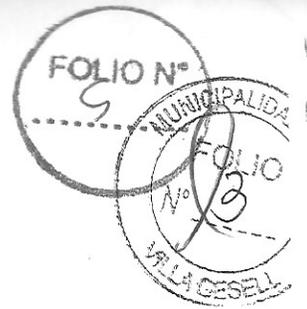


  
Lic. en Urbanismo  
DUARTE JUAN IGNACIO  
Secretario de Planeamiento  
Habitat y Vivienda  
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

**VISTO:**

La Ordenanza N° 2651/16; y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 4° de la Ordenanza N° 2651/16 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, a su vez, el Honorable Concejo Deliberante dictó la Ordenanza 2772/17, que definió los mecanismos de adjudicación, los requisitos de incorporación a dicho programa, así como el precio a cobrar por parte del Municipio por los lotes generados;

Que, en el transcurso del tiempo, algunos de los planes otorgados han devenido en montos de las cuotas difíciles de solventar para las familias, en particular los planes de 60 y 84 cuotas, cuyos adjudicatarios deben además y simultáneamente, hacer frente a un alquiler;

Que es intención del Departamento Ejecutivo poner a disposición lo necesario para seguir facilitando el acceso a suelo urbano a las familias geselinas;

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

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1°:** La presente Ordenanza regirá la forma de pago de los lotes con servicios generados y a generar por el municipio de Villa Gesell, cuyas



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

características se establecen en el Anexo I de la presente, el que reemplaza lo establecido en el Anexo I de la Ordenanza 2772/17.

**ARTICULO 2°:** Apruébase el modelo de Contrato de Adjudicación agregado en el Anexo II de la presente.

**ARTICULO 3°:** Modifícanse los artículos 4°, 6° y 7° de la Ordenanza 2772/17, los que quedarán redactados como se señala a continuación.

**ARTICULO 4°. Ord 2772:** Los fondos recaudados en el marco de las operatorias del Programa de Adjudicación de Lotes con Servicio ~~serán~~ afectados a la cuenta especial intangible a nombre del Banco de tierras e inmuebles municipal, creada por la Ordenanza 3222 sancionada el 2 de mayo de 2023.

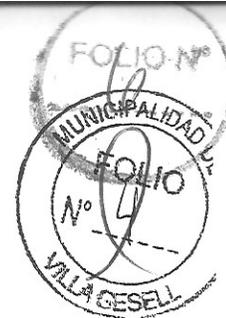
**ARTICULO 6°. Ord 2772:** La reglamentación de la presente podrá establecer cupos mínimos para diferentes grupos sociales.

**ARTICULO 7°. Ord 2772:** Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido, archívese.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

### **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 cuenten con vivienda propia. 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 genera un flujo de fondos a favor de la Municipalidad, en particular dirigida al Banco de tierras e inmuebles, que permite la financiación de nuevos programas de crédito, tierra y vivienda a efectos de generar sistemas de asignación y garantías de derechos.

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 costo de su producción y uso, y no de los valores de mercado.

El proyecto consiste en generar lotes urbanos que cuenten con infraestructura de servicios, para ser financiados a familias geselinas que no cuenten con bienes inmuebles. De esta manera, se da respuesta a parte de la demanda habitacional, mejorando las condiciones sociales no sólo de las familias beneficiarias sino de la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

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:**

- Crear y promover el 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 el impulso a la demanda de mano de obra directa e indirecta.

#### **Modo de asignación y Régimen de pago:**

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



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

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 el **precio promedio del metro cuadrado de terreno en 186 módulos fiscales**. Al momento de pago, las áreas correspondientes completarán el cupón de pago en razón del valor del módulo, el que se regirá acorde al valor del módulo establecido en el Código Tributario vigente y sus futuras modificaciones.

En función de las condiciones del mercado laboral en la ciudad de Villa Gesell, marcadas por la estacionalidad, se establecen dos planes de pago para los lotes adjudicados mediante sorteo o mediante sistema de adjudicación por puntaje, en función del ingreso familiar anual, según se detalla a continuación:

Ingreso familiar	Cantidad de cuotas
Entre 9 (nueve) y 18 (dieciocho) salarios mínimos vitales y móviles anuales	180
Desde 18 (dieciocho) salarios mínimos vitales y móviles anuales en adelante	120

En caso de que el beneficiario desee adelantar cuotas, podrá hacerlo obteniendo un descuento, según se detalla a continuación: 10% de descuento por pago adelantado de hasta 3 cuotas, 15% de descuento por pago adelantado de entre 4 y 6 cuotas; 20% de descuento por pago adelantado de 7 o más cuotas. En caso de pagar cuotas por adelantado, se tomará el valor del módulo fiscal del mes en que se realiza el pago.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

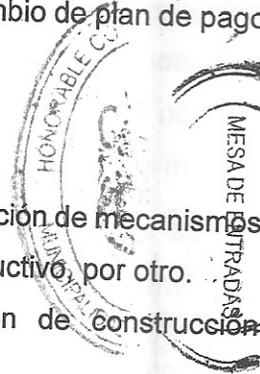
1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Si el adjudicatario no puede afrontar el pago de las cuotas y acredita el motivo, el Departamento Ejecutivo podrá otorgarle un plan de pago en mayor cantidad de cuotas, incluyendo a quienes se encuentran actualmente con planes de pago de 180 cuotas. En estos casos, el plazo máximo que podrá otorgarse será de 210 cuotas. Todos aquellos que ya tienen un lote adjudicado del Programa y tengan planes de pago en 120, 84 o 60 cuotas, podrán solicitar un cambio de plan de pago en mayor cantidad de cuotas.

#### Sistema de fomento constructivo

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. 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 o los créditos Casa Propia - PROCREAR II, se entregará la Escritura traslativa de Dominio del terreno asignado a efectos que el adjudicatario pueda utilizarla de garantía hipotecaria para un crédito constructivo, si ese fuera un requisito excluyente. En esos casos, se podrá suspender el pago de la cuota del terreno durante 9 (nueve) meses, a solicitud del interesado, 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 Secretaría de





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Planeamiento, Hábitat y Vivienda, proveerá prototipos de planos de vivienda acorde a la Ordenanza de Plan de Ordenamiento Municipal vigente.

3. **Beneficios de construcción anticipada / final de obra.** A efectos de promover la construcción, en caso que el adjudicatario presente el final de obra en la Municipalidad de Villa Gesell antes de los 6 (seis) 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.

### Requisitos

**Residente geselino:** 5 años de residencia en el Partido de Villa Gesell, acreditable mediante documentación probatoria, como por ejemplo certificación laboral 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 10 años de radicación efectiva 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.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

**Ingresos mínimos:** el equivalente a 9 (nueve) salarios mínimos, vitales y móviles 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**

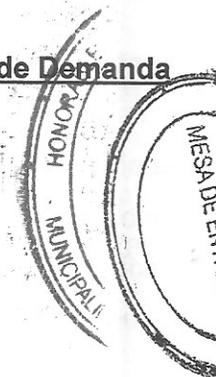
**Documentación Personal:** D.N.I., L.C. o L.E.

**Declaración de domicilio actual**

**Comprobante de Estado civil:**

- SOLTERO: certificado de soltería.
- CASADO: Libreta de Matrimonio.
- DIVORCIADO: Sentencia de divorcio; con certificado de soltería actualizado.
- UNIDOS DE HECHO: Certificado de Convivencia.

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





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

## 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/adjudicación por puntaje, 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. 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 es la construcción de la 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**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

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 nueve meses, comenzando a contar desde la declaración de inicio de obra.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

### 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 del inmueble 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,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

*Municipalidad de Villa Gesell*

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

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 Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda.

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 Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda la interpretación de los alcances del Programa de Adjudicación de Lotes con Servicios.

En prueba de conformidad, se firman cuatro ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.