



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

‘1983 / 2023 – 40 Años de Democracia’

3369/23

FECHA DE SANCION: 14 de Junio de 2023

NÚMERO DE REGISTRO: 3237

EXPEDIENTE HCD N°: B-14999/23

VISTO:

El expediente letra D-N°14999/23 iniciado por el Departamento Ejecutivo con motivo eleva Copia Expediente 3218/23 Venta Viviendas Proyecto “72 Viviendas de La Carmencita”; y,

CONSIDERANDO:

Que, la construcción de las viviendas comenzó en el año 2009, ampliándose los plazos en 2012 y 2013, con vigencia hasta 2014.

Que, luego de su inicio la Obra se mantuvo paralizada durante largos periodos de tiempo, plazo en el cual las viviendas se fueron deteriorando.

Que, con el fin de reactivar y finalizar las viviendas, en el año 2018 se sanciono la ordenanza 2787 y su modificatoria 2888, que autorizo la transferencia de la tierra al Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires (IVBA), que constituía una condición para la reactivación de las obras y finalización de las viviendas.

Que, el financiamiento comprometido en el año 2018 por parte del Instituto de la Vivienda nunca se concretó.

Que, en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat se creó, mediante resolución N°99/2021, el Programa Reconstruir, cuyo objetivo es la finalización de las viviendas que habían quedado paralizadas.

Que, la Secretaría de hábitat del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, aporta los recursos como se estableció para la finalización de las viviendas, en el convenio firmado entre dicha Secretaría y la Municipalidad de Villa Gesell protocolizado como “CONVE-2022-03934926-APN-DGDYD-MDTYH”.

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 de la nota “PV-2023-11165447-GDEBA-IVMHYDUGP”, por lo que se espera que el trámite culmine a la brevedad.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

‘1983 / 2023 – 40 Años de Democracia’

Que, en virtud de la ordenanza 3354, sancionada el 02 de mayo de 2023 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 a Inmuebles.

Que el 14 de octubre de 2011, como consta en el acta notarial Escritura Pública N° 84 del 14 de octubre de 2011, del Escribano Mario Guillermo Postigo, notario titular del Registro Dos del Partido de Villa Gesell, se realizó un sorteo de pre adjudicación de cuarenta y ocho (48) viviendas, para las cuales resultaron ganadores cuarenta y ocho titulares, por lo que se plantea entregar las viviendas a aquellos pre adjudicados, siempre y cuando cumplan con todas las condiciones exigidas en la presente.

Que en virtud de que la cantidad de pre adjudicatarios que cumplan con los requisitos pueda ser menor a cuarenta y ocho (48), se propone sortear las viviendas que quedaren disponibles entre los inscriptos al programa lotes con servicios que cumplan con los requisitos exigidos en la presente, tal como surgen del artículo 6° de la misma, mientras que el destino de las viviendas restantes se tratará en una Ordenanza específica enviada al efecto.

Que resulta conveniente establecer el precio y los planes de pago de las viviendas, tal como se ejemplifican en el Anexo I, los cuales dependen del segmento de ingresos de cada una de las familias, estableciéndose tres segmentos de ingresos, a cada uno de los cuales le corresponde un plazo de pago diferente, cuidando que la cuota de las viviendas no insuma más del 30% de los ingresos del grupo familiar. El precio del lote se establece en 186 módulos fiscales por metro cuadrado (el mismo que rige para los planes de pago de los lotes con servicios), mientras que el costo de la vivienda se establece en 6.224 módulos fiscales por metro cuadrado, siendo que los lotes cuentan con 225 metros cuadrados cada uno y las viviendas con 44 metros cuadrados.

Que, en virtud de evitar la desactualización del cobro de las viviendas por parte del municipio, el precio se establece en módulos fiscales, los que serán actualizados en función de lo que defina el código tributario local.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1°: La presente Ordenanza regula el precio, forma de pago, -----
----- modalidades y requisitos de adjudicación de las viviendas generadas en el barrio “La Carmencita 72 viviendas”, así como también las viviendas en ejecución y/o a generarse en el futuro en el marco de la política habitacional de la Municipalidad de Villa Gesell, salvo que una Ordenanza específica defina para el caso otras modalidades.-----



ARTICULO 2º: Precio de las viviendas.-----

-----El precio de las viviendas se compondrá por la sumatoria del precio del lote y el precio de la vivienda construida.

El precio del lote se establece en ciento ochenta y seis (186) módulos fiscales por metro cuadrado, multiplicado por la cantidad de metros cuadrados de cada lote.

El precio de la vivienda se establece en seis mil doscientos veinticuatro (6.224) módulos fiscales por metro cuadrado, multiplicado por la cantidad de metros cuadrados de cada vivienda.-----

ARTICULO 3º: Segmentos de ingresos y planes de pago.-----

----- Se establecen tres segmentos en función de la cantidad de salarios mínimos, vitales y móviles anuales (SMVM) de ingresos de cada grupo familiar, de los que dependerá la cantidad de cuotas del plan de pagos otorgado, según se detalla a continuación.-----

Segmentos de ingresos y plazos de pago

Segmento	Ingreso equivalente a SMVM anuales	Plazo de pago
Segmento 1	Entre 12 y 18 SMVM	360 meses
Segmento 2	Entre 18 y 30 SMVM	240 meses
Segmento 3	Entre 30 y 60 SMVM	150 meses

ARTICULO 4º: Destino de los fondos recaudados.-----

-----Los fondos recaudados en el marco de las operatorias del Programa de Adjudicación de viviendas serán afectados a la cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles municipal, creado por Ordenanza 3354 sancionada el 2 de mayo de 2023.-----

ARTICULO 5º: Autorización de disponer.-----

-----Se autoriza al Departamento Ejecutivo a disponer la venta de cuarenta y ocho (48) viviendas correspondientes al proyecto “72 viviendas La Carmencita”, construidas en el predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción VI, Sección H, Manzana 138, Parcelas 1-6, 9-12, 19 y 20; Manzana 147, Parcelas 1a16; y Manzana 148, Parcelas 2 a 9.

Las cuarenta y ocho (48) viviendas serán adjudicadas primeramente entre los pre adjudicados titulares resultantes del sorteo realizado el 14 de octubre de 2011, según consta en el acta notarial Escritura Pública N° 84 del 14 de octubre de 2011, del Escribano Mario Guillermo Postigo, notario titular del Registro Dos del Partido de Villa Gesell, siempre que los pre adjudicatarios cumplan con todos los requisitos exigidos en la presente.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

‘1983 / 2023 – 40 Años de Democracia’

Si la cantidad de pre adjudicatarios que cumplen los requisitos es menor a cuarenta y ocho (48), las viviendas restantes se sortearán entre los inscriptos al programa lotes

con servicios que cumplan con los requisitos exigidos en la presente, tal como surgen del artículo 6° de la misma.-----

ARTICULO 6°: Requisitos para el acceso a la vivienda.-----

-----**Residente geselino:** cinco (5) años de residencia en el Partido de Villa Gesell, acreditable mediante documentación probatoria, como por ejemplo certificación laboral de trabajo permanente, 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 de la vivienda: entre 18 y 65 años.

Edad máxima al cancelar el crédito: 80 años. En caso de fallecimiento del/a titular, los herederos se constituirán como deudores.

Ingresos: contar con ingresos de entre doce (12) salarios mínimos, vitales y móviles anuales y sesenta (60) 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 ser propietario de otro bien inmueble.-----

ARTICULO 7°: Comuníquese, dese al registro oficial y cumplido, archívese.-----

Luciana Macarena G. Merkin
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



Myrian Oillataguerre
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

‘1983 / 2023 – 40 Años de Democracia’

ANEXO I

Ejemplo con valor del módulo fiscal actual (\$ 26,50)

Precio del lote

Superf lote (m2)	Precio Lote (mod. Fisc.)	Precio Lote (\$)	Cantidad Cuotas	Valor Cuota (mod. Fisc.)	Valor Cuota (\$)
225	41.850	1.109.025	360	116	3080
225	41850	1.109.025	240	174	4622
225	41850	1.109.025	150	279	7393

Precio de la vivienda

Superf Construida (m2)	Precio Vivienda (mod. Fisc.)	Precio Vivienda (\$)	Cantidad Cuotas	Valor Cuota (mod. Fisc.)	Valor Cuota (\$)
44	273.856	7.257.184	360	761	20.158
44	273.856	7.257.184	240	1.141	30.238
44	273.856	7.257.184	150	1.826	48.381

Precio total (lote + vivienda)

Precio Total (lote+viviendamod. Fisc)	Precio total (lote + vivienda en \$)	Cantidad Cuotas	Valor Cuota (mod. Fisc.)	Valor Cuota (\$)
315.706	8.366.209	360	877	23.238
315.706	8.366.209	240	1.345	34.860
315.706	8.287.283	150	2.105	55.774



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

‘1983 / 2023 – 40 Años de Democracia’