Que la perspectiva habitacional mundial señala como un hecho inexorable que los espacios urbanos aumentarán su déficit habitacional como consecuencia del incremento de la población;

Que la vivienda y el habitat constituyen el centro de la vida de la persona humana y definen su desarrollo en lo individual y en lo social;

Que la vivienda adecuada constituye en sí misma una extensión de la propia esfera humana personal y brinda un ejercicio más pleao de la calidad de ciudadano y de su inserción en la comunidad a la cual pertenece. En su seno es donde se desarrollan los conceptos meta jurídicos, como el hogar, la familia, la intimidad, el descanso, la seguridad, el bienestar, la protección, la propiedad, la convivencia pacífica y la salud física y mental;

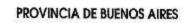
Que desde una perspectiva jurídica, vivienda y habitat han sido reconocidos y consagrados en los instrumentos más relevantes del Derecho Internacional de los Derechos Humanos con una categorización propia, imegrándose en el derecho humano a la vivienda adecuada. Este derecho humano se encuentra contemplado expresamente en los máximos instrumentos jurídicos de carácter universal: la Declaración Universal de Derechos Humanos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales; Declaración de los Derechos del Niño;

Que el derecho a la vivienda, como todos los derechos económicos sociales y culturales, comporta una obligación de garantía en el Estado ratificante de estos instrumentos internacionales, lo que genera la necesidad de establecer políticas publicas duraderas y acciones positivas del Estado para sostener y mejorar su nivel de vigencia;

Que el derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable es reconocido: en la Constitución Nacional, Artículos 14 bis in fine, y 75 inc. 19 primer párrafo, e incisos 22 y 23 y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires: Artículo 36°, inciso 7).

Que todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiendo a éstos como el derecho a:

- a) Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezean la integración plena a la vida urbana.
- b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.
 - c) Desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas.



Municipalidad de Villa Gesell

984 Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

Que atendiendo esta problemática se ha dictado la Ley Provincial número 14.449 de ACCESO JUSTO AL HABITAT y su Decreto Reglamentario decreto 1062/13, que generan herramientas sumamente útiles para dar un principio de solución al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de nuestra Provincia.-

La necesidad de la Localidad de Villa Gesell de crecimiento y creación de suelo urbano frente a la gran cantidad de tierra vacante pendiente de urbanización.

El informe labrado por la Dirección de Coordinación Municipal, el que consiste en la compilación y sistematización de datos obtenidos por las trabajadoras sociales de la Municipalidad de Villa Gesell donde constan las problemáticas sociales y habitacionales de un sector considerable de la población geselina.

El Censo realizado conjuntamente entre las Trabajadoras Sociales de la Municipalidad de Villa Gesell y los vecinos de los barrios informales.-

El informe oportunamente presentado por el Observatorio de Políticas Públicas de la Ciudad de Villa Gesell (OPPGesell), el trabajo entre este y la Sociedad de Fomento de Monte Rincón, la Sociedad de Fomento del Barrio las Praderas, la Pastoral Evangélica de Iglesias Cristianas de Villa Gesell, el Movimiento Evita Villa Gesell, la Agrupación la Patria es el otro, el Centro Cultural Popular Vamos a Andar, la Central de Trabajadores de la Argentina (CTA) de los trabajadores Villa Gesell, SUTEBA Villa Gesell y distintos vecinos que mancomunadamente observaron la problemática y fueron invitados por la Municipalidad de Villa Gesell a efectos de arribar rápida, conjunta y colectivamente a una solución de un problema complejo.

Que, el diseño institucional de la actual gestión en materia urbana demuestra que Villa Gesell no cuenta con los instrumentos de gestión adecuados a los efectos de intervenir sobre las necesidades que padecen en materia de suelo, vivienda, y hábitat digno un gran número de ciudadanos de esta ciudad, y

CONSIDERANDO:

Que el derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales;

Que el presente Decrezo define los lineamientos generales de las políticas locales de suelo, hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

forma patilatina el déficit urbano habitacional, dardo prioridad a las situaciones más críticas;

Que es necesario promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales;

Que a tal efecto es menester la creación en el ámbito del Poder Ejecutivo Municipal, de un área que cuyo objetivo sea abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda del suelo, vivienda y hábitat digno;

Ello por cuanto los dispositivos de gestión de un gobierno no simplemente debe respaldarse en las capacidades y destrezas de sus funcionarios, sino que también éstos deben garantizat la creación de mecanismos con la solvencia técnica y la fortaleza institucional para intervenir, planificar y ejecutar, las políticas públicas vinculadas a las necesidades cruciales de los vecinos;

Que en dicho marco, y a efectos de atender acabadamente la problemática, debe sistematizarse y actualizarse de manera adecuada y transparente toda la información vinculada a la problemática del hábitat, registro de Villas, asentamiento y zonas precarias, a efectos de transparentar las prioridades y necesidades de gestión, el otorgamiento de recursos y el direccionamiento de la política pública en general;

Que dicha información y la participación activa de los espacios sociales de cada sector del partido permitirá advertir las mejores medidas tendientes a gestionar el acceso al suelo, a la vivienda y a la construcción de un hábitat digno.;

Que no obstante es menester distinguir dos ámbitos de aplicación de las medidas de gestión del hábitat y la vivienda;

Por un lado se toma indispensable convocar a la creación de un dispositivo de gestión que esté muñido de todos los actores que están involucrados en la gestión del hábitat (empresas prestatarias de los servicios públicos, estado, colegios de profesionales, Asociaciones Barriales, sociedad, etc...) de modo de gestionar la recomposición de los hábitats vulnerables, implementar las políticas de gestión adecuadas y desarrollar estrategias conducentes al buen desarrollo de la vida de los ciudadanos de menores recursos;

Por otro, para una vez agotados los cometidos del dispositivo anterior, se torna necesaria la creación de un área que tenga por función la ejecución permanente de las medidas tendientes a la gestión del hábitat y la vivienda;

GESCII PROVINCIA DE BUENOS AIRES Municipalidad de Villa Gesell

984 Que a su vez se observa que las medidas de gobierno no simplemente deben tender a resolver los problemas octidianos de los habitantes sino que además deben indicar de qué modo observan estratégicamente los problemas de los habitantes y los desafíos que trae el desarrollo;

En este sentido, Villa Gesell su mayor ingreso económico está vinculado al turismo en la temporada veraniega y un ingreso importante vinculado a la construcción y al crecimiento inmobiliario;

Dicha circunstancia potencia el valor del metro cuadrado del suelo, afectando principalmente a los más jóvenes que se ven imposibilitados de acceder a su primera vivienda;

En consecuencia, es menester la implementación de un dispositivo de fortalecimiento estatal en dicho aspecto que permita que el estado participe en forma activa del desarrollo de las comunidades locales en consonancia con lo normado en el Art. 46 de la Ley Provincia Nº 14449;

Se debe, por lo tanto, generar instrumentos legales y de gestión estableciendo como regla principal la justa distribución de las cargas y beneficios que produce el crecimiento de las ciudades. En esta dirección es que consideramos al presente Decreto un aporte hacia formas más justas de planificación urbana, y también un marco legal para que tanto los actores gubernamentales como las organizaciones sociales puedan pensar en conjunto el diseño de los barrios y la urbanización de las situaciones existentes, en un marco participativo y de plena transparencia;

Que la utilización de un instrumento tendiente a dicha aplicación será un dispositivo de mejoramiento de la capacidad municipal para obtener fondos genuinos, tanto de recursos monetarios como de tierra para el desarrollo urbano y la participación en la oferta del suelo;

Que es importante llevar adelante políticas planificadas que vinculen los distintos niveles de decisión en tierras, urbanismo, vivienda y titulación;

Que se hace necesario para ello una mayor intervención estatal y nuevos instrumentos legales que permitan mejorar el actual cuadro de situación;

Que en las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, la Municipalidad deberá asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa;



984

Por ello,

El INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones,

DECRETA

ARTICULO 1": CREASE la DIRECCION DE ESTRATEGIA HABITACIONAL Y ---

DESARROLLO POBLACIONAL con el objeto de abordar y atender
integralmente la diversidad y complejidad de la demanda del suelo, vivienda y hábitat
digno. La Dirección será dirigida por un Director y dependerá directamente del Intendente
Municipal
ARTICULO 2°: La DIRECCION DE ESTRATEGIA HABITACIONAL Y
estrategias de intervención necesarias a los fines de garantizar el acceso justo al suelo,
hábitat y vivienda.
ARTICULO 3°: La DIRECCION DE ESTRATEGIA HABITACIONAL Y
con las directrices fijadas en el Artículo 16º de la Ley de Acceso Justo al Habitat e
implementar actuaciones dirigidas a:
- Proveer suelo urbanizado que cuenten con la infraestructura y los servicios, la
reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.
- Ejecutar proyectos de integración socio urbanístico de villas y asentamiento
precarios.
90 AB 59 ABB 100 ABB 1
- Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación
ampliación de viviendas.
- Promover la recuperación, rehabilitación o re-funcionalización de edificios
sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor de
patrimonio histórico y social.
- Asegurar la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmueble
construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitució
como bien de familia.
- Atender la re-funcionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmueble
fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo.
ARTICULO 4°: CREASE en el ámbito de la DIRECCION DE ESTRATEGIA
Público Municipal de:
Contract to transmission Principles



984

- a) Villas y Asentamientos Precarios de la Ciudad de Villa Gesell.
- b) Demanda habitacional.

c) De	emanda de lotes con fines de auto construcción de vivienda familiar única.
	nelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR
ARTICU	JLO 5°: El Registro Público Municipal de Villas y Asentamientos Precarios de la
d	constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro e datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y sentamientos precarios.
c	deleva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación aracterísticas y condiciones de las villas y asentamientos precarios existentes a la echa de promulgación de la presente ordenanza.
	Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de información Geográfica.
Comisió	ULO 6": CREASE en el ámbito de la DIRECCION DE ESTRATEGIA ————————————————————————————————————
	ULO 7°: La Comisión estará compuesta por un representante de cada una de las empresas prestatarias de Servicios Públicos de Villa Gesell, el Directo
y Desar	s Particulares, el Director de Obras Públicas, el Director de Estrategia Habitaciona rollo Poblacional, un representante de cada Barrio de la ciudad de Villa Gesel es los asentamientos registrados en el Registro Público Municipal de Villas
democra	nientos Precarios de la Ciudad de Villa Gesell Dichos representante serán elegido áticamente en cada uno de los Barrios y representantes de las organizació es.
ARTIC	CULO 8°: La Comisión será conducida por el Director de estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional.
	24

ARTICULO 9°: El Señor Director de estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional ---

- deberá presentar en el plazo de quince (15) días de celebrada la primer



ARTICULO 10°; La Comisión tendrá por funciones:

- La implementación en el marco de sus competencias de la Ley de Acceso Justo al Hábitat de la Provincia de Buenos Aires Nº 14.449., en todo el Territorio de la Municipalidad de Villa Gesell.
- Elevar al Intendente Municipal propuestas de las modificaciones legislativas tendientes a los fines del punto anterior.
- Impulsar a través de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas.
- Realizar dentro de los 60 días de asignado el personal a la Comisión un Censo Poblacional. Para dicha labor podrá formalizar los convenios de cooperación pertinentes con las organizaciones sociales, iglesias, mutuales y todo otro actor de incidencia en las zonas carenciadas a efectos de llevar adelante la labor.
- Coordinar con organismos Provinciales o Nacionales las labores indicadas a los fines de la creación de un Censo de poblaciones en riesgo habitacional.
- Integrar la Mesa de Gestión Participativa de Villas y Asentamientos creada a los efectos del cumplimiento de la ley 14.449
- Compondrá el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat creado a los efectos del cumplimiento de la Ley.

El Coordinador de la Comisión Transitoria de Relevamiento, Gestión e Implementación de las Políticas de Vivienda Social será el responsable de la coordinación con el Registro Público Provincial de Villas y asentamientos precarios. Una vez finalizado el Censo poblacional la Comisión Transitoria deberá presentar el Plan Director de la Recomposición de la Vivienda Geselina al Intendente Municipal quien deberá ponerlo a Consideración del Concejo Deliberante. La presente comisión cesara en sus funciones una vez concluidos los procesos de integración socio-urbanas de villas y asentamientos en Villa Gesell.

nocesos de integración socio-urbanas de vinas y asemannemos en vina Gesen.
ARTICULO 11°: CREASE en la órbita de la DIRECCION DE ESTRATEGIA
HABITACIONAL Y DESARROLLO POBLACIONAL el Banco
de Tierras, el que estará integrado por la totalidad de los lotes de propiedad municipal
ARTICULO 12°: El Banco de Tierras tiene por objeto constituir una reserva y
relevamiento de tierras, con desino n:



984

- 1. La construcción de viviendas y/o planes de viviendas de interés social.
- Venta a sectores sociales de escasos y medios recursos.
- 3. Espacios verdes.
- 4. Espacios públicos de uso comunitario, educativo social, cultural y deportivo.
- 5. Inmuebles afectados a la regularización dominial.

El Banco de tierras estará compuesto por la totalidad de los inmuebles de propiedad
municipal cualquiera fuese su origen.
ARTICULO 13°: El padrón deberá reflejar mediante actualización permanente y constante
las altas, bajas y novedades que modifiquen la última situación
conocida,
ARTICULO 14°: De la totalidad de los lotes que resultaren de la subdivisión de inmuebles de propiedad municipal establecidos por cada barrio, sector o
jurisdicción vecinal o que se establecieren en el futuro, se procederá a la venta a grupos
familiares o personas de escasos o medios recursos siempre y cuando ellos no cuenten con
otra vivienda a su nombre, precepto que deberá regir en todos los casos
ARTICULO 15°: El presente Decreto será refrendaco por la Señora Secretaria de
Gobierno a cargo de la Secretaria de Hacienda,

ARTICULO 16°: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y cumplido archívese.-

Sta: Migliorisi Adriana Edith Secretaria de Gobierno Municipalidad de Villa Gesel

DEPARTMENTO DESPACHS GUSTAVO N. BARRERA Intendente Municipal Municipalidad de Vija Gesell