

## MESA DE ENTRADAS



SELLO OFICINA ENTRADAS

01 08 23

FECHA

## REFERENCIA DEL REGISTRO

EXPEDIENTE N°: **8160/23**

NOMBRE: DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL

TITULO: PROYECTO ORDENANZA; Consorcio Urbanístico

AUTOR/ES:

ACOMPAÑAN:

HOJAS FOLIADAS AL INICIO: 5 (cinco)

## INCIDENCIAS

ARCHIVADO : HOJAS FOLIADAS AL FINAL:

MOTIVO:

FIRMA OFICINA DE ENTRADAS



Villa Gobernador Gálvez, 1 de agosto de 2023

Presidente del Concejo Deliberante  
Dr. Nicolás Ramírez

Ref.: Proyecto de Ordenanza:  
• Consorcio Urbanístico.

Mediante la presente, hacemos llegar a Usted y a los demás miembros del Concejo Deliberante, el Proyecto de Ordenanza detallado en la referencia, para su tratamiento y aprobación.

Sin más, saludamos a Usted y a los demás Concejales, con atenta consideración.

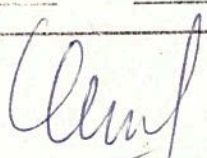
  
ALBERTO MIGUEL RICCI  
INTENDENTE  
Municipalidad Villa Gdor. Gálvez

  
CULASSO M. VICTORIA  
SECRETARIA DE GOBIERNO  
EDUCACIÓN Y CULTURA  
MUNICIPALIDAD DE VILLA GDOR. GALVEZ




|  |                    |
|--|--------------------|
| MUNICIPALIDAD DE VILLA GOBERNADOR GALVEZ |                    |
| Dirección de Gestión Pública             |                    |
| Ingreso: Fecha/Sec.                      | Salida: Fecha/Sec. |
| _____                                    | _____              |
| _____                                    | 01                 |
| _____                                    | 08                 |
| _____                                    | 2023               |

|                     |       |
|---------------------|-------|
| CONCEJO DELIBERANTE |       |
| MESA DE ENTRADA 45  |       |
| ENTRÓ               | SALIO |
| 01/08/2023          | /     |
| Anotado por         | LAURA |
| Archivado por       |       |

  
GABRIELA GAUNA  
Directora (s) de Gestión Pública  
Municipalidad de Villa G. Gálvez

Ing. Mosconi 1541 / Villa Gobernador Gálvez / Santa Fe, Argentina  
0341 3175616 – 0341 5185712 / secgobier@voggmunicipalidad.gov.ar  
www.vggmunicipalidad.gov.ar

  
LAURA  
MESA DE ENTRADA  
CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA DE CONSORCIO URBANÍSTICO

VISTO...

CONSIDERANDO

Que el artículo 14 bis de la Constitución Nacional prevé que *El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de Familia; la compensación económica familiar el acceso a una vivienda digna.*

Que, asimismo, el derecho a una vivienda adecuada fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, ambos incorporados a la Constitución Nacional por el Artículo 75 inciso 22.

Que Argentina enfrenta el desafío de plantear la reforma urbana a partir de legislación que reconozca presupuestos básicos para el desarrollo urbano con inclusión social, generando instrumentos legales y de gestión de suelo y de la vivienda en todos los niveles de gobierno, estableciendo como regla principal la justa distribución de las cargas y beneficios que produce el crecimiento de las ciudades:

Que a pesar de procesos de gran crecimiento económico y de reconocimiento de derechos sociales y culturales, con una enorme inversión pública en todas las materias de desarrollo nacional, no se ha podido lograr la realización plena del derecho a la tierra y la vivienda digna, ya que la oferta de dichos bienes fundamentales opera casi exclusivamente con la lógica del mercado;

Que debido a ello el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación ha desarrollado programas, dispositivos y herramientas de planificación territorial y políticas de suelo. En dicho sentido dictó la Resolución 44/2021 que tiene como objeto relevar y sistematizar experiencias aplicadas de políticas urbanas, instrumentos de gestión de suelo y planificación territorial eficaces, así como reconocer y difundir las experiencias municipales y provinciales que sean seleccionadas, promoviendo su aplicación en las demás provincias y municipios;

Que en dicha Resolución se enumeran, como instrumentos de política territorial, a los consorcios urbanísticos, que articulado a través de los Bancos de Tierras, en conjunto con otros instrumentos de gestión de suelo, posibiliten un desarrollo urbano socialmente justo y ambientalmente sustentable;

Que en el ámbito de la Provincia de Santa Fe se encuentra con media sanción el proyecto de ley por el cual se crea el Sistema de Ordenamiento Territorial para el diseño, gestión e implementación de políticas públicas territoriales que utiliza distintos instrumentos de gestión y promoción del desarrollo urbano y de adquisición de suelo y financiamiento para el logro de un desarrollo



territorialmente equilibrado, socialmente justo y ambientalmente sostenible de las ciudades;

Que el Municipio de Villa Gobernador Gálvez se encuadra en una realidad territorial compleja fruto de su pertenencia al Área Metropolitana de Rosario y siendo a su vez vecino colindante del municipio cabecera desde el sur, por lo cual, se encuentra afectado directamente por los efectos de los procesos territoriales metropolitanos. Que dicha pertenencia ha contribuido a definir su perfil industrial, ubicado principalmente en su frente litoral, como también que se encuentre atravesado por grandes infraestructuras viales y ferroviarias; lo cual ha contribuido, por una parte, a consumir suelo urbano para usos específicos, y por otra parte, a dificultar la integración de su estructura urbana.

Que el proceso de metropolización en el que se inscribe, en conjunto con el crecimiento sostenido de la población en los últimos períodos intercensales (18,4% para 1991-2001 y del 8,2% para 2001-2010) ha determinado una creciente escasez de suelo urbano.

Que la atracción metropolitana de población empobrecida en busca de mejores oportunidades, en conjunto con la escasez de suelo urbano, ha determinado la existencia y sucesiva expansión del hábitat informal en el municipio, registrándose según Renabap, un total 25 barrios populares.

Que la baja provisión de cloacas dificulta los procesos de densificación en conjunto con la atracción de actores inmobiliarios para renovación edilicia.

Que en dicho marco, es preocupación de la Municipalidad la demanda de suelo con servicios a los fines de paliar el déficit habitacional y generar suelo urbano, para vivienda, equipamiento y espacio público, y a tales efectos, es necesario proveer instrumentos que le permitan cumplir esa finalidad..

Que en cuanto al orden social le atañe a la Municipalidad por imperio de la ley 2756 fomentar la vivienda.

Que a tales efectos necesita suelo con servicio e instrumentos que le permitan cumplir esa finalidad.

Que la ejecución de proyectos bajo la figura de consorcios constituye una alternativa a los sistemas clásicos de contratación de obra pública, en los que la autoridad municipal diseña, financia, paga y opera, y el sector privado sólo ejecuta y construye.

Que, la figura del Consorcio Urbanístico a celebrar con otro un organismo público u otros actores privados permite ampliar los alcances y la capacidad de actuación en la implementación de las políticas de suelo.

Que la conformación de un consorcio se materializa siempre a través de un convenio aprobado por ordenanza del Concejo Municipal, el cual contendrá las especificaciones que se aprueban en la presente.



**POR ELLO, el Concejo Municipal en uso de sus atribuciones sanciona la siguiente**

**ORDENANZA**

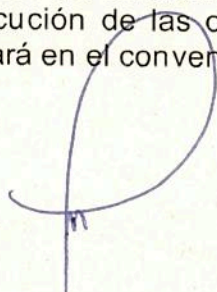
**ARTÍCULO 1.- OBJETO.** La presente ordenanza tiene por objeto regular los preceptos mínimos del Consorcio Urbanístico, como acuerdo público-público y público-privado, para la realización de procesos de urbanización y/o edificación, en el municipio de Sauce Viejo.

**ARTICULO 2.- CONSORCIO URBANÍSTICO. DEFINICIÓN:** Se ha de entender cómo Consorcio Urbanístico al instrumento de gestión urbana destinado a la ejecución de proyectos de urbanización o edificación, desarrollados conjuntamente entre la municipalidad y/o organismos gubernamentales, actores públicos o privados, sean estas personas humanas o jurídicas, por medio de la cual una parte aporta suelo de su propiedad y la otra parte ejecuta, obras de infraestructuras, de dotación de servicios y/o edificaciones. Finalizadas las mejoras, cada parte recibe como pago unidades inmobiliarias urbanizadas y/o edificadas, conforme el aporte efectuado.

**ARTICULO 3.-OBJETIVOS:** a) Promover la inversión privada en concurrencia con los planes, programas, obras y acciones de interés público municipal. b) Promover la democratización del suelo urbano. c) Promover el derecho a vivir en un hábitat socialmente justo y ambientalmente sustentable. d) Posibilitar un desarrollo urbano equitativo y reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo. e) Abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda de acceso al suelo urbano. f) Favorecer la equidad territorial proporcionando condiciones equitativas de acceso a la propiedad y a vivir en un hábitat que cuente con las dotaciones apropiadas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios. g) Promover la movilización de suelo rural y/o urbano a través del esfuerzo conjunto del sector público y privado para el cumplimiento de finalidades productivas, habitacionales y/o equipamiento social.-

**ARTICULO 4.-** No podrán instrumentarse bajo la figura de consorcio urbanísticos aquellos convenios que tengan como destino la configuración de áreas residenciales cerradas y/o impidan el libre acceso a espacios originariamente públicos mediante la privatización del espacio urbano. Tampoco podrán instrumentarse consorcios urbanísticos cuya finalidad sea incompatible con la planificación territorial y ambiental del municipio. -

**ARTÍCULO 5.- VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS.** El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas, de acuerdo a lo aportado por cada parte, se deberá considerar en correspondencia con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que se especificará en el convenio específico que se suscriba al efecto.



**ARTÍCULO 6. CONTENIDO DEL CONVENIO DE CONSORCIO URBANÍSTICO.** El convenio a celebrar a los fines de la implementación del Consorcio Urbanístico deberá:

- a. Precisar el objetivo del consorcio y las metas que se busca alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el acuerdo
- b. Especificar con precisión las prestaciones y contraprestaciones a que se obligan cada una de las partes con indicación de tiempo y formalidades para la ejecución del mismo.
- c. Detallar las formas de control periódico que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del convenio.
- d. Indicar la participación de personas humanas y/o jurídicas privadas, las que quedarán sujetas a los derechos y obligaciones establecidas en el convenio sin poder asumir ninguna de ellas una posición dominante en la ejecución del objeto del convenio celebrado.

**ARTÍCULO 7: DESTINO.** Las unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas que reciba la Municipalidad en concepto de beneficio derivados del convenio serán destinadas a integrar el Banco Municipal de Tierras.

**ARTÍCULO 8: APROBACIÓN** El convenio del Consorcio Urbanístico será aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal

**ARTÍCULO 9.-:** La persona humana y/o jurídica privada o pública tiene la obligación de ejecutar el contenido del convenio por sí, quedando prohibida la cesión o subcontratación, salvo consentimiento expreso de la Municipalidad.

**ARTÍCULO 10: De Forma.**

Ing. FABIAN NALLINO  
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS  
Municipalidad de Villa G. Gálvez

ALBERTO MIGUEL RICCI  
INTENDENTE  
Municipalidad Villa Gdor. Gálvez

|  |                    |
|--|--------------------|
| MUNICIPALIDAD DE VILLA GOBERNADOR GALVEZ |                    |
| Dirección de Gestión Pública             |                    |
| Ingreso: Fecha/Sec.                      | Salida: Fecha/Sec. |
| _____                                    | 01                 |
| _____                                    | 08                 |
| _____                                    | 2023               |

GABRIELA GAUNA  
Directora (s) de Gestión Pública  
Municipalidad de Villa G. Gálvez

|                     |       |
|---------------------|-------|
| CONCEJO DELIBERANTE |       |
| MESA DE ENTRADA 75  |       |
| ENTRÓ               | SALIO |
| 01.08.2023          |       |
| Anotado por LAURA   |       |
| Archivado por       |       |

LAURA ROCHA  
MESA DE ENTRADA  
Nº 10 REFERENTE