

Resolución 165 / 2025

Visto:

La Ordenanza N° 1815-CM-08 y su modificatoria Ordenanza N° 1977-CM-09 (T.U.O. N° 2070-CM-2010) que crea el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social (IMTVHS), la necesidad de actualizar los valores de los inmuebles que integran el Banco de Tierras del IMTVHS, la Resolución N° 209-IMTVHS-14, Resolución Nro. 417-IMTVHS-2018, Acta de Directorio Nro. 156 de fecha 04 de enero de 2020; Resolución Nro. 326-IMTVHS-2020, Ord. Nro. 3206-CM-2020, Acta de Directorio Nro. 223- IMTVHS-23, Resolución 129-IMTVHS-23, Ordenanza 3448-CM-2024, la Resolución 101 / 2024 y la Resolución 148-IMTVHS-2024.

Considerando:

Que por las Ordenanzas del Visto se crea el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social, con autarquía administrativa, económica y financiera;

Que la Ordenanza 1815-CM-08, su modificación 1977-CM-09, T.U.O. 2070-CM-2010; crea el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, y establece sus facultades, patrimonio, recursos y presupuesto;

Que la Ordenanza 3448-CM-2024 fijó el precio del m² de tierra de valor social en un máximo de 300 módulos fiscales, lo cual fue refrendado por Resolución 101-IMTVHS-2024;

Que la Resolución 148-IMTVHS-2024 establece criterios para fijar dichos valores;

Que este Directorio considera que es necesario incorporar un criterio adicional a los procesos de regularización dominial y urbanística, que difieren en su constitución y metodología a las urbanizaciones nuevas;

Que a los efectos de desarrollar las nuevas urbanizaciones de interés social corresponderá aplicar el máximo pautado por ordenanza N° 3448-CM-2024, esto es 300 MF (módulos fiscales) por metro cuadrado, quedando en un valor de 160 MF para las regularizaciones dominiales de asentamientos informales;

Que motiva la aplicación de este precio diferencial el perfil socioeconómico de los hogares que habitan en esos barrios y que, en muchos casos, han participado con su propio esfuerzo y trabajo en la urbanización de los mismos, por lo que no corresponden fijar un precio pleno de los lotes sociales a ser adjudicados en el marco de procesos de regularización dominial y urbanística;

Que para los casos de regularizaciones dominiales y urbanísticas se deben considerar situaciones tales como: zona de emplazamiento de asentamiento a regularizar, antigüedad del mismo, condiciones de urbanización (servicios de infraestructura, apertura de calles, acceso a la ciudad);

Que asimismo, es necesario incorporar el Índice de Vulnerabilidad como condición para evaluar capacidades de pago de los grupos convivientes titulares de un lote de interés social, reemplazando al criterio NBI ya que en el mismo se analizan condiciones estructurales pero no se tienen en cuenta ingresos familiares;

Que por ello se establecen los siguientes precios diferenciales del m² de tierra con valor social, en regularizaciones dominiales de hechos existentes:

- a) Familias cuyo hogar registre Índice de Vulnerabilidad "ALTO" según el Informe Social realizado por profesional matriculado de Servicio Social o Trabajo Social, elaborado por el equipo técnico del Dpto. De Abordaje Territorial: 40% del valor en módulos fiscales que se haya asignado al loteo en cuestión,
- b) Familias cuyo hogar registre Índice de Vulnerabilidad "MEDIO" según el Informe Social realizado por profesional matriculado de Servicio Social o Trabajo Social, elaborado por el equipo Técnico del Dpto. De Abordaje Territorial: 70% del valor en módulos fiscales que se haya asignado al loteo en cuestión,

c) Familias que no cumplan con a) ni b): 100% en módulos fiscales del monto máximo que se indique para cada regularización dominal.

Que lo estipulado en esta resolución es para definir el valor de lotes de interés social de único uso para vivienda familiar, quedando exceptuadas otras regularizaciones que por su condición y/o posibilidades de uso, deberán regirse con otro criterio;

Que, por ello, y en uso de las facultades conferidas por el artículo 2 de la Ordenanza N° 1815-CM-08 (T.U.O. Ordenanza N° 2070-CM-2010), el Directorio del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social,

El directorio del Instituto Municipal De Tierra Y Vivienda Para El Habitat Social RESUELVE

Artículo 1º) DEJAR SIN EFECTO la Resolución 148-IMTVHS-24;

Artículo 2º) ESTABLECER los siguientes criterios para fijar el valor de venta del metro cuadrado de tierra de valor social para aquellos lotes destinados a vivienda única de uso familiar, exceptuando otras regularizaciones que por su condición y/o posibilidades de uso, deberán regirse con otro criterio.

1. Regularizaciones dominiales y urbanísticas de asentamientos informales: 160 MF por metro cuadrado.

Artículo 3º) ESTABLECER Índice de Vulnerabilidad Social, aplicando el criterio siguiente:

1. Para Familias cuyo hogar registre Índice de Vulnerabilidad "ALTO" según el Informe Social realizado por profesional matriculado de Servicio Social o Trabajo Social, elaborado por el equipo técnico del Dpto. de Abordaje Territorial: 40% del valor en módulos fiscales que se haya asignado al loteo en cuestión.
2. Para Familias cuyo hogar registre Índice de Vulnerabilidad "MEDIO" según el Informe Social realizado por profesional matriculado de Servicio Social o Trabajo Social, elaborado por el equipo Técnico del Dpto. De Abordaje Territorial: 70% del valor en módulos fiscales que se haya asignado al loteo en cuestión.
3. Para Familias que no cumplan con a) ni b): 100% en módulos fiscales del monto máximo que se indique para cada regularización dominal.

Se incorpora como ANEXO I de la presente el documento que establece las dimensiones que componen el Índice de Vulnerabilidad Social.

Se incorpora como ANEXO II el cuadro correspondiente a la determinación de Deciles según valores del Salario Mínimo Vital y Móvil, con los valores específicos vigentes a la fecha de la presente. Los mismos serán actualizados según corresponda, con los datos proporcionados por INDEC y/o Consejo del Salario de la Secretaría de Trabajo nacional y servirán para el cálculo del Índice de Vulnerabilidad Social.

Artículo 4º) ENCOMENDAR al DEPARTAMENTO BANCO DE TIERRAS a confeccionar los boletos de compra venta conforme los valores determinados en el art. 1º y subsiguientes;

Artículo 5º) DAR A CONOCER a las demás áreas intervinientes;

Artículo 6º) La presente Resolución será refrendada por el Presidente, Vicepresidente y/o Vocal del Directorio

Artículo 7º) Comuníquese, publíquese, tómesese razón. Envíese al Registro Oficial. Cumplido, archívese.

San Carlos De Bariloche, 19/09/2025