



**UNIVERSIDAD  
NACIONAL DE  
VILLA MARÍA**

**Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo A. Podestá"**  
Repositorio Institucional

# **Asociación civil encuentro comunitario Villa María**

---

Programa compra comunitaria de tierras

Año  
2011

Autor  
Cornatosky, Sergio Gustavo

**P**rograma

**C**ompra

**ASOCIACION  
CIVIL**

**Comunitaria** de

**E**NCUENTRO

**T**ierras

**C**OMUNITARIO

**Ciudad de Villa  
María**



**ASOCIACION CIVIL ENCUENTRO  
COMUNITARIO**

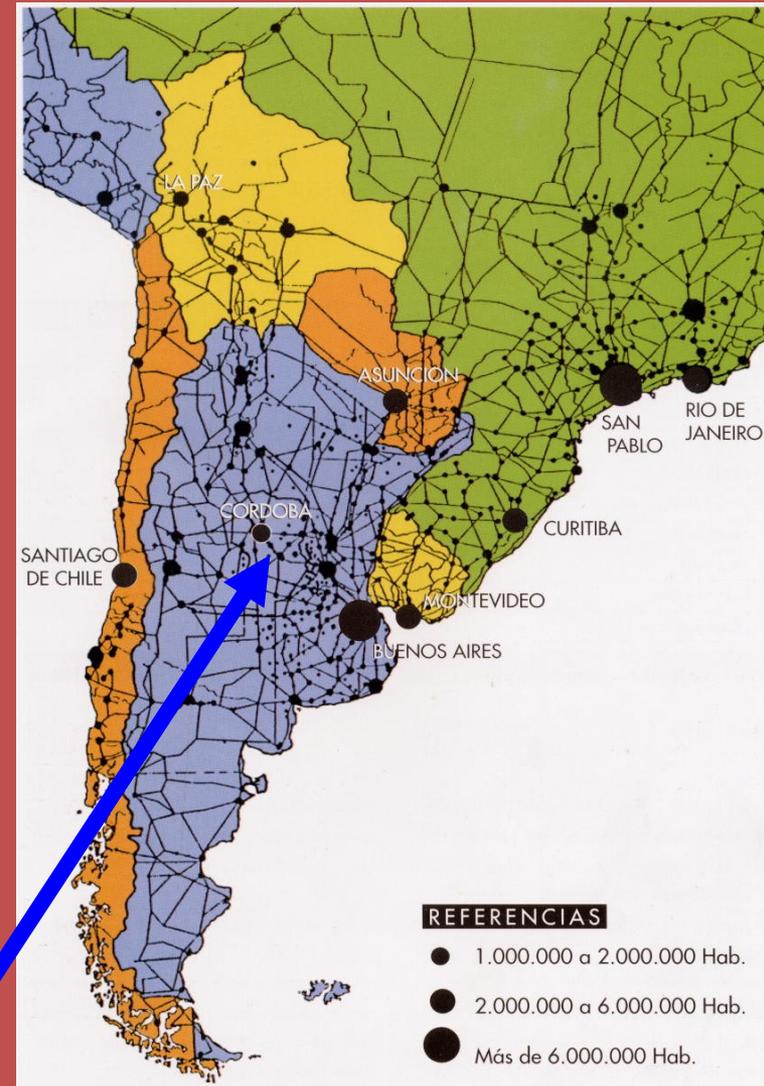
Autor : Prof Sergio Gustavo Cornatosky

# La Argentina es un país con una tasa muy alta de urbanización

□ Actualmente el 89,31% (35.8 de 40.1 millones) de su población vive en centros urbanos de más de 2.000 habitantes.

□ En la Provincia de Córdoba, el 84.5% vive en centros urbanos y el 41% de su población reside en la ciudad Capital.

□ El aglomerado urbano de Villa María-Villa Nueva concentra el 76.76% de la población urbana del



# La Pedanía Villa María es la de menor superficie y mayor urbanización

- Provincia de Córdoba Habitantes:  
**Total ..... 3.304.825 ..... 100%**  
**Z. Urbanas... 2.791.586 ..... 84.47%**

## Superficie departamental

5006 Km<sup>2</sup> (Superficie provincial 165.321 Km<sup>2</sup>)

## Habitantes:

San Martín 122.194..  
 .... 100%

Villa María

75.551.... **61.82%**

Villa Nueva 10.260



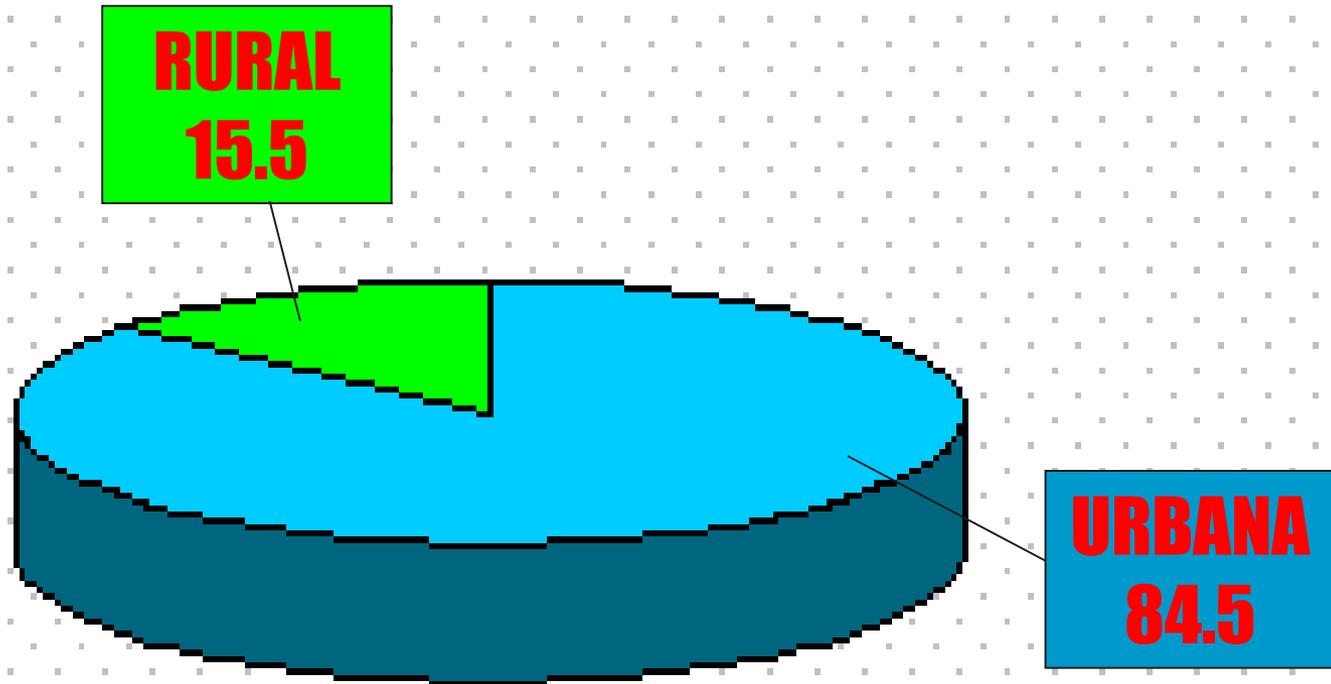
# Población urbana y rural

## (censo 2008)

Departamento GENERAL SAN MARTÍN		PROVINCIA DE CÓRDOBA		
Población	%	Población	%	
<b>Total</b>	<b>122.634</b>	<b>100,0</b>	<b>3.221.001</b>	<b>100</b>
<b>Urbana</b>	114.984	93.76	2.721.067	<b>84,5</b>
<b>Rural</b>	7.650	6.24	345.734	<b>15,5</b>

# Población urbana y rural.

(Dpto. San Martín - censo 2008-)



La tierra cumplió un papel preponderante en la formación



de la riqueza de los



sectores dominantes y



también en la

formación de una



Históricamente, los sectores populares se movilizaron en pos del acceso al suelo urbano y el hábitat social. Algunas estrategias se plasmaron en políticas de Estado; otras son la expresión de



# “Lo **perverso** del



” sobre la  
a y la

o es

# LA DISCUSIÓN

DE LA **Tierra** y la

**ÉTICA URBANA,**

ES TAMBIEN **LA**

**DISCUSION**

DE LA

**DISTRIBUCION**

de la **RIQUEZA**



ENCUENTRO VILLA MARÍA

EN EL PROYECTO NACIONAL

# Constitución Provincia de Córdoba

## Artículo 58

Todos los habitantes tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, la que, junto a los servicios con ella conexos y la tierra necesaria para su asentamiento, tiene un valor social fundamental. El Estado promueve las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. A tal fin planifica y ejecuta la política de vivienda y puede concertarla con los demás niveles jurisdiccionales, las instituciones sociales o con el aporte solidario de los interesados. La política habitacional se rige por los siguientes principios:

1. Usar racionalmente el suelo y preservar la calidad de vida, de acuerdo con el interés general y las pautas culturales y regionales de la comunidad.
2. Impedir la especulación.
3. Asistir a las familias sin recursos para facilitar su acceso a la vivienda propia.

# DERECHO A LA CIUDAD SIN EXCLUSIONES

---

- Concebimos a la Ciudad como el fruto del trabajo colectivo. En ella está materializada la historia colectiva de un pueblo, sus relaciones sociales, políticas, económicas y religiosas.
- ~~□ Las políticas urbanas deben garantizar el derecho de todos a gozar de la ciudad, con trabajo, educación, cultura y recreación.~~

# Función social de la propiedad

---

- ❑ Los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad y de los ciudadanos deben ser utilizados priorizando el interés social, cultural y ambiental.
- ~~❑ En la formulación y ejecución de las políticas urbanas debe prevalecer el interés social y cultural por sobre el derecho individual de propiedad.~~

# PROMOVEMOS EL HÁBITAT SOCIAL

---

Creamos un Programa que es una **política específica** de producción de **suelo urbano**, con destino a **lotes con servicios, a un precio social.**

---

□ Promovemos un modelo de gestión democrático mediante la participación de otros actores en el diseño y monitoreo de las políticas de urbanización social, lo que **producirá más suelo urbano con fines sociales.**

EL PROGRAMA DE **COMPRA**

**COMUNITARIA DE TIERRAS,**

QUIERE DEMOSTRAR QUE LAS

INICIATIVAS COLECTIVAS, **SIN**

**FINES DE LUCRO,** HACEN POSIBLE

EL ACCESO AL SUELO URBANO DE

**SECTORES SOCIALES** DONDE EL

# ALGUNOS PORQUÉS DE NUESTRO PROYECTO

Desde que el peronismo incorporó los derechos sociales, el derecho a la vivienda digna está contemplado por la Constitución; pero aún resta mucho por hacer en cuanto a políticas activas que garanticen su protección a nivel nacional, provincial o local.

Cada vez se vuelve más difícil el acceso al suelo urbano y a la vivienda adecuada para gran parte de la población. Faltan políticas que intervengan en el Mercado para frenar la especulación y favorecer la recuperación de tierras vacantes con finalidad social.

La planificación urbana que proponemos interviene directamente en un Mercado que hizo de muchas ciudades verdaderos espacios de segregación y exclusión social.

Queremos superar la idea de lucro empresarial en la producción de lotes y articular los esfuerzos y los recursos locales, contemplando el crecimiento urbano, la integralidad del hábitat y los esfuerzos comunitarios.

# **NUESTRO EMPRENDIMIENTO COMUNITARIO**

**ES UNA ACCIÓN SOCIAL DE CARÁCTER COMPLEJO Y UN DESAFÍO**

**\*DIVERSIDAD Y HETEROGENEIDAD DE INTERESES**

**\*AMPLITUD DE ASPECTOS TÉCNICOS**

**\*AUTO GESTIÓN DEL PROYECTO**

**\*AUTO FINANCIACIÓN**

**\*CONTRATACIÓN DE PROFESIONALES**

**INTERVIENEN**

**CORREDORES INMOBILIARIOS  
COLEGIOS PROFESIONALES**

**EMPRESAS CONTRATISTAS PARA INFRAESTRUCTURA**

**REQUIERE**

**AUTORIZACIONES DE ENTES PÚBLICOS**

**ARTICULACIÓN CON ENTIDADES BANCARIAS**

**PERMISOS**

**PLANOS**

**ESCRIBANOS**

# El rol de NUESTRA Asociación Civil

- ✓ **Tenemos vocación para hacer esfuerzos colectivos que contribuyan a la creación de marcos sociales que democraticen el acceso al suelo y a la vivienda.**
- ✓ **Tenemos el deber de contribuir a la materialización del principio de la función social de la propiedad.**

Por eso la

**Comisión Directiva**

de la

Asociación Civil

decidió crear una

**UNIDAD EJECUTORA**

**SEA LA RESPONSABLE DE CUMPLIR CON LAS PRESTACIONES**  
**Programa Compra Comunitaria de Tierra**

**Proveer lotes de entre 250 y 400 metros cuadrados con  
infraestructura de servicios.**

**Proyectar áreas de servicios y desarrollo comunitario**

**Brindar asesoramiento técnico y supervisión en las obras  
urbanización y escrituración de lotes.**

**acompañar socialmente a los beneficiarios del Programa**

# ACCESO AL PROGRAMA

## Postulantes

**Son postulantes los socios de la Asociación Civil con cuota societaria al día que hayan presentado la documentación requerida.**

## Inscriptos

**Los postulantes titulares y suplentes con solicitud aprobada por la Asociación, con posibilidad de acceder a los lotes producidos.**

## Adjudicatarios

**Los inscriptos que hayan efectuado el depósito del 40% o pago contado de la primera etapa de la operatoria .**

## Propietarios

**Los adjudicatarios que habiendo completado el pago total de la operatoria estén en condiciones de escriturar.**

# LA OPERATORIA DEL PROGRAMA

## Primera Etapa

COMPRA COMUNITARIA DE TIERRAS,  
ESCRITURACIÓN A NOMBRE DE LA  
ASOCIACIÓN, PLANIMETRÍA y  
ANTEPROYECTO DE SUBDIVISIÓN,  
AMANZANAMIENTO Y

AMOJONAMIENTO DE LOTES.

HASTA 5 MESES

## Segunda Etapa

URBANIZACIÓN, TRAZA DE CALLES Y

# AUTO FINANCIAMIENTO SOCIAL

- El precio inicial de los lotes sin servicios, es la resultante de prorratear en 450, el costo de la tierra, más los costos de subdivisión, registro dominial, escrituración, honorarios profesionales, impuesto inmobiliario provincial y tasas municipales, gastos administrativos, seguros, etc., surgidos de la operatoria.
- Las formas de pago de la Primera Etapa, son dos:
  - Contado. Los socios que abonen el 100 por ciento tendrán derecho a elegir ubicación y tamaño de lote en la etapa de adjudicación.
  - 40% de depósito inicial más 4 cuotas mensuales a partir del mes de marzo de 2011, equivalentes al 15% del precio inicial de los lotes sin servicios.
- Las formas de pago de la Segunda Etapa, son dos:
  - Contado.
    - En doce cuotas mensuales actualizables, a partir del mes de agosto de 2011, equivalentes - cada una - a la doceava parte del total del costo de proveer los servicios pactados al lote, en esta oportunidad con más/menos el prorrateado por metro cuadrado.

# **Primera Etapa**

**Se firma un convenio de adhesión al programa de lotes con servicios entre el socio y la Asociación Civil Encuentro Comunitario donde se reconoce el carácter de asociado participante del programa, con el derecho de ser adjudicatario de un lote.**

## **La “Asociación”, se obliga a:**

- Comprar y escriturar una parcela de 22 hectáreas.**
- Iniciar el trámite de subdivisión y aprobación de loteo ante la Municipalidad.**
- Pre-Adjudicar el “lote” al socio y su grupo familiar.**
- Prestar un servicio técnico, en todo el proceso.**

# **El socio se obliga a:**

- **Abonar la suma de pesos..... (\$ .....) por un lote sin urbanizar y sin infraestructura básica de cuya dimensión resultará de la aprobación del fraccionamiento definitivo del loteo, la elección del asociado y/o el sorteo.**
- **Abonar el monto de \$.....en xx cuotas para el pago del proyecto de mensura, subdivisión, servios técnicos, jurídicos, contables, sociales, pago del impuesto inmobiliario urbano y por tasas y servicios municipales etc. que prestará la asociación desde su Unidad Ejecutora.**
- **Cumplir con el estatuto social de la Asociación Civil Encuentro Comunitario.**
- **Asistir a las reuniones que se lo convoque a los fines de informarse y participar de las decisiones relacionadas al programa habitacional “lote con servicios”.**
- **Abonar la cuota mensual de socio para la administración de la Asociación establecida en \$ 30.**

# **Incumplimiento:**

**En caso de Renuncia o que “el socio” decida abandonar el plan de pago del lote, deberá esperar a que se cancele el pago de la totalidad del ambas etapas del Programa, para que a asociación le reintegre el dinero, pudiendo tomar hasta seis meses a favor de la Asociación.**

**Los socios no pueden ceder ni realizar ningún tipo de acto de disposición respecto al presente convenio ni del inmueble que en su momento le correspondiere en la adjudicación, antes de haber obtenido la escritura traslativa de dominio a su favor.**

**Criterios de pre-adjudicación de los lotes:**

**Los socios que abonen el 100 por ciento del valor del lote tendrán derecho a elegir la ubicación.**

**El resto de criterios para la adjudicación de los lotes serán definidos por el Consejo de Administración previa consulta en talleres y reuniones informativas con los asociados. La pre-adjudicación se realizara una vez que este visado el loteo por el municipio.**

**Se establece un plazo máximo de 8 años, para que en el lote haya una construcción con “final de obra” otorgado por la Municipalidad. El no cumplimiento es causal de anulación de la escritura.**

# **Segunda Etapa**

**El socio se obliga a firmar un nuevo convenio por el pago de las obras de la infraestructura que se corresponden para la aprobación final del loteo. La no firma de este acuerdo deja sin efecto el anterior.**

**La Asociación se compromete**

**Ejecutar las obras de infraestructura para el loteo, como contraprestación de la totalidad del monto convenido.**

**Otorgar la escritura traslativa de dominio cuando la “Asociación” esté en condiciones de hacerlo y los socios hayan cumplido con todas las condiciones establecidas en el presente y en la reglamentación**

**ALGUNOS**

**NÚMEROS**

Se compran **218.297** metros  
cuadrados incluyendo las 2 Hectáreas de  
bonificación.

La Planimetría, maximizando el uso de la  
tierra y respetando las Ordenanzas genera

**129.500** metros cuadrados,  
aproximadamente.

**Una Producción**

**Aproximada de**

**450**

**Lotes**

# Lotes X banda en metros cuadrados

**250 A 270.....54%**

**270 A 290.....15%**

**290 A 350.....20%**

**350 A 400.....7%**

**+ DE 400.....4%**

**COMPRA COMUNITARIA DE TIERRAS A** **u\$**  
**1.550.000 + 3% COMISIÓN INMOBILIARIA**

**U\$S 46.500 + U\$S 30.000 Escrituración /**

**450 LOTES =**

**COSTO PROMEDIO – APROXIMADO - X LOTE**

**U\$S 3.615.-**

**A ESTE MONTO HAY QUE SUMARLES LOS GASTOS DE: TRAMITACIONES EN ORGANISMOS PUBLICOS Y COLEGIOS PROFESIONALES, ESTUDIO DE SUELO, IMPUESTOS Y SELLADOS, SUBDIVISIÓN , PLANIMETRÍA AMANZANAMIENTO,**

**IMPUESTOS PROVINCIALES Y MUNICIPALES FORMULACIÓN DE CONVENIOS DE PRE-ADJUDICACIÓN A SOCIOS.**

# Segunda Etapa

URBANIZACIÓN, TRAZA DE CALLES Y PROVISIÓN  
DE SERVICIOS DE LUZ, AGUA, GAS, CORDÓN  
CUNETAS Y CLOACAS.

**U\$s 16.- x METRO CUADRADO**

129.000 Metros =

**U\$s 2.064.000.- / 450 LOTES = U\$s 4.59**

**PRECIO FINAL DEL**  
**METRO CUADRADO**

**U\$s 12,61 + 0.78 + 16.- = U\$s 29.39**

---

**\$ 120,50.-**

---

**EL PROGRAMA COMPRA COMUNITARIA DE TIERRAS**

**GENERA**



**MÁS LOTES CON SERVICIOS PARA  
MÁS FAMILIAS**



**DESARROLLO  
SOCIAL Y  
TRABAJO PARA  
VILLAMARIENS**



**ENCUENTRO VILLA MARÍA  
EN EL PROYECTO NACIONAL**

**P**rograma

**C**ompra

**ASOCIACION  
CIVIL**

**T**ierras

**C**OMUNITARIO

**E** de  
**ENCUENTRO**

**Ciudad de Villa  
María**



**ASOCIACION CIVIL ENCUENTRO  
COMUNITARIO**

**VILLA MARÍA**