



# SANTA FE AVANZA

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)





# Secretaría de Estado del Hábitat



# Programas / Operatorias / Convenios



## Mi Tierra, Mi Casa (agosto/12)

Lotes con infraestructura a precios accesibles



Firma de Convenio con la  
Municipalidad de Rosario



Adjudicación de lotes Avellaneda  
Oeste – Rosario



**Parque Habitacional Ibarlucea - Rosario**



Inscripción para lotes en ciudad  
de Santa Fe



**Loteo ciudad de Rafaela**



Gobierno de Santa Fe



# Programas / Operatorias / Convenios



## De construcción y/o financiamiento de soluciones habitacionales

Financiamiento total o parcial de soluciones habitacionales en convenios con sindicatos, instituciones, comunas y/o municipios



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)



# Programas / Operatorias / Convenios



## De Esfuerzo Compartido para el Mejoramiento Barrial (mayo/2013)

Compromiso social. Capacitación en formación de consorcios, escrituraciones y financiamiento de mejoras físicas y urbanas en complejos de vivienda social.



Gobierno de Santa Fe



SANTA FE  
AVANZA

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)

# Programas / Operatorias / Convenios



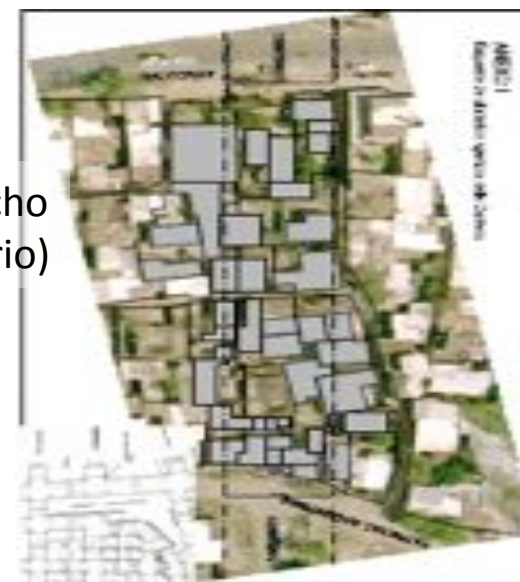
## De Integración Social y Urbana de Asentamientos Irregulares (marzo/2013)

Identificación, registro, urbanización, acceso de servicios básicos, mejora habitacional y regularización dominial en asentamientos informales o irregulares.



Barrio Chaqueño (Santa Fe)

Cordón Ayacucho  
(Rosario)



Gobierno de Santa Fe



SANTA FE  
AVANZA

[www.santafe.gov.ar](http://www.santafe.gov.ar)

# Programas / Operatorias / Convenios



De asistencia técnica y capacitación en Planificación Urbana y territorial



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)





# Avances

**9928** viviendas entregadas desde 2008 a la fecha.

**4368** viviendas en ejecución en más de 220 municipios y comunas.

**4520** escrituras entregadas

En el marco del programa **Mi Tierra, Mi Casa** se identificaron **12 mil lotes** que están siendo urbanizados y serán progresivamente adjudicados a beneficiarios. Están en ejecución **8.863** soluciones Habitacionales (**7.882** lotes ya urbanizados, **555** créditos hipotecarios, **426** canastas de materiales), comprometiendo fondos por **\$375** millones de pesos



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gov.ar](http://www.santafe.gov.ar)





# **Ley de Suelo y Hábitat**

## **Contexto**



## Aglomerado Rosario



LA CAPITAL

Domingo, 02 de marzo de 2014 01:00

### Rosario sumará un nuevo balcón al río y paseo peatonal a partir del 10 de marzo

La empresa indicó además que el hotel montado sobre los silos portuarios quedará finalizado en septiembre. Ya comenzó la construcción del último edificio de oficinas del complejo.

ElCiudadano web

### Cerca de 180 mil personas residen en asentamientos irregulares

En los últimos años aumentó con fuerza la cantidad de ocupantes de viviendas precarias en Rosario. El municipio encaró gestiones ante el gobierno nacional para mejorar las condiciones en cinco barrios conflictivos.

### Rosario

**Cant. Habitantes: 948.312**

**Ruip: 17.000**

**Familias en asentamientos:  
35.000**

**Valor por m2: u\$s 100 / 150.**



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gov.ar](http://www.santafe.gov.ar)

## Aglomerado Rosario



4 • Sábado 1° de Marzo de 2014 • LA CAPITAL REGION FUNES

### Para vivir o invertir en Funes, ciudad satélite de Rosario

En diálogo con el Suplemento Región del Diario La Capital, Juan Carlos Rossetti, Presidente de Rossetti Desarrollos Urbanos, explica las razones por las cuales decidieron invertir en Funes. Admite que no hay un comprador definido, que algunos lo hacen por inversión mientras que para otros un lote es una solución habitacional.

San Sebastián tiene las obras internas -agua, luz, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones- totalmente terminadas. Lo que se está haciendo en este momento es la obra interna de gas, cuya dilación en el tiempo se fue dando a causa de las aprobaciones provinciales, por las obras del cruce de la autopista y de las calles, pero a medida que se fueron haciendo estas obras llegamos a esta instancia, en la que logramos que Litoral Gas nos dé la aprobación para iniciar la obra interna. De este modo, en el mes de junio estaría terminada esta obra.

**¿Y Don Juan y Don Mateo?**

Don Juan es un loteo categoría I que, por ser de 100 lotes comprendidos en sólo 6 hectáreas, es un desarrollo que no requirió de un estudio de impacto ambiental ni de la aprobación de la Secretaría de Medioambiente Provincial, por lo cual Don Juan cuenta con el

comparación con las otras alternativas de inversión.

**¿Qué aspectos o qué eslabos de toda esta negociación son posibles de recibir mejoras?**

La Intendencia de Funes está trabajando muy bien, de hecho, tenemos buen diálogo con sus autoridades, siempre con la vista puesta en llevar adelante estos



### Funes

**Cant. Habitantes: 23.520**

**Ruip: 1.133**

**Valor por m2: u\$s 70 - 80**



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)



## Aglomerado Rosario



El nuevo desarrollo de Aldio

### Los dueños de Tierra de Sueños ahora se la juegan con una ciudad náutica

Se llamará Tierra de Sueños Boating y estará ubicado sobre 600 metros de costa. Tendrá 1.000 amarras, 3.000 cunas para embarcaciones y hasta edificios. A fin de mes arranca la preventa. ¿Dónde lo harán?

05-03-2012 | 06:00 hs.

Autor: Noelia Sciarratta

Fuente: punto biz

Pese a haber lanzado hace muy pocos meses Tierra de Sueños Alvear y Tierra de Sueños Puerto General San Martín, en Aldio siguen moviendo el tablero de los barrios abiertos y ahora avanzan un nuevo casillero: a fines de mes arrancan la comercialización de Tierra de Sueños Boating. Ubicado en Arroyo Seco sobre 600 metros de costa, será uno de los emprendimientos de mayor envergadura del grupo comandado por Alberto Di Carlo.

Presentado como una ciudad náutica, tendrá espacio para 3.000 cunas para lanchas y 1.000 amarras destinadas a embarcaciones de mayor porte. Con dimensiones similares a Tierra de Sueños 2 ubicado en Roldán, contará con 1.500 lotes y, tal como lo muestra la imagen que ya tienen plantada en su página web, también construirán edificios dentro del loteo.

Según pudo saber **punto biz**, la forma de comercialización será muy similar a los anteriores proyectos, con beneficios exclusivos para los primeros inversores que se sumen en la preventa. Además, las mismas inmobiliarias que tienen a su cargo la venta de los otros loteos serán las que se encarguen del nuevo desarrollo.

### Arroyo Seco

**Cant. Habitantes: 21.710**

**Ruip: 1.194**

**Valor por m2: u\$s 80**



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)

## Aglomerado Santa Fe



Edición Online | 02-06-2013 | 18:10 Área Metropolitana

El Litoral.com

EN EL GRAN SANTA FE

### La demanda y la incertidumbre disparan el valor de los terrenos

El aumento de los lotes duplica a la inflación en los últimos 12 meses. En algunos casos, el incremento alcanza el 75 %. Las cámaras inmobiliarias santafesinas lo atribuyen a los créditos Pro Cre-Ar, a una retracción de la oferta y a una distorsión de los valores del mercado.

Florencia Ari

fari@ellitoral.com

En el área metropolitana de Santa Fe, el valor de los terrenos aumentó entre un 50 % y un 75 % en el último año. Es el caso de las localidades de la costa, de uno de los barrios privados ubicado en la autopista Santa Fe-Rosario y en menor medida, de Sauce Viejo, donde la demanda creciente impulsó su valor de mercado. Así lo indican desde el sector inmobiliario, cuyos referentes informan que los precios duplican ampliamente el índice inflacionario, estimado por consultoras privadas en un 24 %.

### Santa Fe

**Cant. Habitantes: 391.231**

**Ruip: 12.546**

**Valor por m2: u\$s 75 - 90**

**Familias viviendo en  
asentamientos: 12.000**



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)

## Aglomerado Rafaela



### Rafaela

**Cant. Habitantes: 92.945**

**Ruip: 4758**

**Valor por m2 Sur: u\$s 60**

**Valor por m2 Norte: u\$s 90**

**DIARIO Castellanos**  
*Con la verdad no afondo ni temo*  
LOCALES

INFORMACIÓN OFICIAL DEL MUNICIPIO

### HAY UNAS 20 URBANIZACIONES EN MARCHA EN LA CIUDAD

El Ing. Fernando Weiner, flamante responsable de la Gestión de Suelos y Urbanizaciones, presentó el nuevo plan de expansión de la zona urbana, al tiempo que repasó los requisitos que deben cumplir los loteadores. Calculó la cantidad de proyectos que se podrán desarrollar en la zona.

Con más de 15 años dentro del Municipio, el Ing. Fernando Weiner encabeza el nuevo departamento de Suelos y Urbanizaciones, dependiente de la secretaría de Desarrollo Urbano. En diálogo con Diario CASTELLANOS, Weiner explicó los requisitos que deben cumplir los profesionales, particulares y desarrollistas para trabajar en los terrenos que serán loteados. Además, adelantó que el Municipio está trabajando para la creación de este departamento.

Viernes 20 de Agosto de 2010

**LA OPINION**  
Locales  
Rafaela

#### LA CIUDAD SE EXPANDE HACIA EL NORESTE Planifican la urbanización de unos 3.000 nuevos lotes

Los propietarios del predio realizaron una primera presentación para la incorporación de unas 200 hectáreas a la zona urbana. El Municipio trazó "master plan" para el sector y cree que allí deberían conformarse tres nuevos barrios. Una diagramación estratégica para la Rafaela de los próximos 30 años.

Por Mauro Gentinetti, (Redacción LA OPINION). Rafaela va camino a seguir expandiéndose y ya se comenzó a planificar la manera en que se irá poblando buena parte de la zona que se encuentra fuera del límite urbano.



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

www.santafe.gob.ar



# Aglomerado Venado Tuerto



## Lotean 5.000 terrenos en Venado Tuerto

FUENTE: PUNTO 912 / POR EL INMOBILIARIO.COM / @EL MERCADO INMOBILIARIO /



El boom inmobiliario llegó a Venado Tuerto y, según el pronóstico del Municipio local, en los próximos dos años serán loteados alrededor de 5.000 terrenos.

Con la aprobación del Plan de Desarrollo Territorial, en diciembre de 2009 se abrió el mercado inmobiliario venadense, en un intento de la Municipalidad por terminar con la especulación que había llevado el precio de los lotes a valores inalcanzables.

Con el trazado del programa se definió cuáles son los lugares donde se pueden subdividir terrenos para urbanizar, y en estos primeros meses de 2011 se dieron a conocer distintos proyectos que ya cuentan con el aval municipal.

Uno de los emprendimientos más pretenciosos se denomina Campo Rivadavia, un loteo que se realizará en las afueras de la ciudad, en una zona considerada suburbana, ubicada en avenida Jorge Newbery y calle 120.

### Venado Tuerto

**Cant. Habitantes: 75.437**

**Ruip: 5438**

**Valor por m2: u\$s 100**



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)

# Aglomerado Reconquista



## Los Ceibos



DESCRIPCIÓN

MASTERPLAN



## Reconquista

**Cant. Habitantes: 73.293**

**Ruip: 3605**

**Valor por m2: u\$s 70-90**



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gov.ar](http://www.santafe.gov.ar)



## **“Es una manera ingeniosa de aumentar la recaudación”**

Manifestó el concejal Carlos Castellani del Frente Renovador que se definió en contra del proyecto de plusvalía urbano que presentara el Frente Progresista.

“Yo creo que al que invierte hay que ayudarlo y no cobrarle más derechos como lo estipula esta iniciativa, que se enmarca en una manera ingeniosa de aumentar la recaudación”, dijo desde la oposición, el concejal Carlos Castellani.

**SinMordaza**  
[www.sinmordaza.com.ar](http://www.sinmordaza.com.ar)

## **Consideran "inconstitucional" la plusvalía urbana**

Sigue el debate por la ordenanza de plusvalía urbana aprobada por el Concejo Deliberante de Reconquista.

**El Litoral.com**

## **Rechazo de la Mesa de Entidades Productivas a ley de Usos del Suelo**



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)





## Diagnóstico de situación



- Problemas de acceso a tierra urbanizada y vivienda propia / Crecimiento de la informalidad y expulsión a la periferia / Ahorro en término de bienes inmobiliarios de mayor valor
- Falta de planificación / Diferentes requisitos normativos / Desequilibrios urbanos e/ciudades / No se percibe al suelo como recurso estratégico.

● FALTA DE SUELO?

● DEFICIT HABITACIONAL?



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)



# **Ley de Suelo y Hábitat**

**Alcances de la ley**





## Ley de Suelo y Hábitat



**.¿Qué es? Nivelador normativo / Herramientas comunes p/Municipios y Comunas**

**.¿A qué apunta?**

A limitar la tenencia especulativa de suelo

A ampliar la oferta de soluciones para gobiernos locales

A incorporar instrumentos que alienten la redistribución de recursos entre los que ahorran en términos de inmuebles y la demanda insatisfecha de soluciones habitacionales.

A promover la integración social y urbana de asentamientos irregulares



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)

## Consideraciones generales



- Ámbito de aplicación / Alcance / Adhesión
- El Estado y la planificación urbana
- Derechos y deberes del propietario / El derecho a edificar
- Integración social y urbana de asentamientos irregulares



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)

## Instrumentos de la ley: urbanísticos

- . Normas especiales de urbanización para áreas destinadas a proyectos de hábitat (uso, ocupación, parcelamiento, edificabilidad, etc)
- . Derecho de preferencia.
- . Compensación urbanística (cesión obligatoria de suelo o valor equivalente para urbanizaciones de interés social. 10% de sup urbanizada p/parcelas >10.000m<sup>2</sup>)
- . Utilización obligatoria de suelo vacante de interés urbanístico o social (condiciones, plazos y penalidades)
- . Nuevas formas asociativas entre sector público y privado
- . Registro provincial de asentamientos irregulares / valor del suelo ocupado / habilitación de normas urbanas particulares.



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)



## Instrumentos de la ley: fiscales

- Mayor carga tributaria a mayor **acumulación de valor inmobiliarios**. Incremento de impuesto inmobiliario:

1. s/inmuebles destinados a vivienda y uso comercial de más de 300m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> si son PH), de antigüedad anterior a 1980 y calidad de construcción de categorías 1 a 5. (50%)
2. s/inmuebles cuyos titulares posean 5 inmuebles o más. (50%)
3. s/baldíos de más de 3000m<sup>2</sup> (100%) y 5000m<sup>2</sup>. (200%)

- Mayor carga tributaria a compra venta de inmuebles de **mayor valor transaccional**. Incremento impuesto a los sellos (50%) para toda transacción de inmuebles a título oneroso > a \$1.000.000.



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)



## Contribución de valorización



Aplica a los incrementos en los precios de la tierra que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario sino de acciones externas, tales como decisiones de ordenamiento territorial o inversiones públicas.

La Contribución no podrá ser inferior al 10% del plusvalor inmobiliario y deberá aplicarse a programas de mejoramiento habitacional

**Cancelación:** dinero en efectivo, cesión de parte del inmueble alcanzado por el gravamen, cesión de otros inmuebles de interés social o urbanístico o ejecución de obras de infraestructura o servicios.



### Hechos generadores:

- Cambio en clasificación de áreas territoriales (rural, suburbano, urbano)
- Modificaciones de uso del suelo (industrial, comercial, residencial)
- Autorizaciones de mayor aprovechamiento edificatorio.
- Ejecución de obras públicas no financiadas por Contribución de Mejoras



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)

## Banco de tierras



Se crea un inventario de tierras urbanas o urbanizables integrado por todos los inmuebles baldíos, vacantes de uso o de uso ocioso reconvertible de propiedad del Estado Provincial. Pueden incorporarse terrenos de dominio municipal o comunal

Destino del Banco de tierras:

1. Programas de lotes con servicios
2. Construcción de viviendas
3. Espacios verdes, comunitarios, de uso educativo, social y deportivo

Formas de incorporación de inmuebles: adquisición directa, cesión, donación, dación en pago, convenios urbanísticos, abandono calificado y prescripción adquisitiva de dominio, transferencias, expropiación.



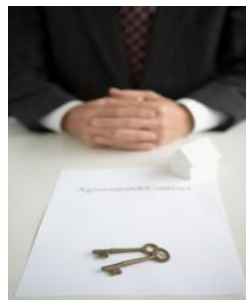
Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)

## Ley de uso del suelo y hábitat



**Alcalde**



**Profesionales**

**Desarrollador  
inmobiliario**

**Constructor**

**Gobierno  
comunal**



**Organizaciones  
sociales**



**Instituciones  
académicas**



Gobierno de Santa Fe



**SANTA FE  
AVANZA**

[www.santafe.gob.ar](http://www.santafe.gob.ar)



**Muchas gracias.**

**Secretaría de Estado del Hábitat  
Gobierno de la Provincia de Santa Fe**





