



VISTO:

Lo establecido en los Artículos 5, 14 bis y 123 de la Constitución Nacional en cuanto a la autonomía municipal y el acceso a la vivienda digna.

Lo previsto por la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ambos con rango constitucional.

Lo determinado por el Artículo 36 incisos 1 y 7 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires en materia de derechos sociales.

Lo consagrado en los Artículos 25, 27 inciso 28 y concordantes de la Ley Orgánica Municipal y la Ley 14.449 de Acceso justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires que determina la necesidad de implementar políticas activas en materia de suelo urbano y vivienda en nuestro partido, las que, mediante diferentes instrumentos, tiendan a garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna, en el que la disponibilidad de tierras es un componente fundamental, y;

CONSIDERANDO:

Que la principal causa de la informalidad en el acceso a la tierra está constituida por la falta de acceso a suelo urbano con servicios, que afecta a una parte importante de la población que habita el municipio;

Que el acceso a suelo urbano y a la vivienda adecuada resulta cada vez más dificultoso, así como a los correspondientes servicios y equipamientos urbanos para gran parte de la población.

Que se requiere de políticas públicas municipales que promuevan el acceso al suelo urbano.

Que ninguna política que pretenda reducir el déficit habitacional puede ser exitosa si no se considera al suelo apto en términos dominiales, ambientales y con servicios básicos como un componente central en la mejora de las condiciones habitacionales de la población.

Que se requiere implementar y reglamentar un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal que permita un aprovechamiento integral y la planificación de tierras públicas.

Que la Ley N° 14.449 tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

Que como arbitrio encaminado a garantizar tal derecho, la Ley establece diversos mecanismos destinados a generar y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de proceso de regularización de barrios informales, determinando la necesidad de abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.

Que por este momento y como inicio de una actividad que debe considerarse inherente al Estado Municipal, este Municipio ya cuenta con lotes propios que podrían ser destinados a personas que necesiten terrenos para la construcción de viviendas únicas para grupo familiar.

Que los altos costos del mercado inmobiliario en nuestra ciudad ameritan la intervención del Estado Municipal, activo y previsor a los fines de posibilitar el acceso a la propiedad de la tierra.



Que la Secretaria de Planificación y Desarrollo Territorial se encuentra trabajando en proyectos de urbanización para el distrito de General Villegas, en el marco de los trabajos de diseño de planes de Ordenamiento Urbano y Territorial para cada una de las localidades del distrito;

Que esta gestión ha tomado como Política de Estado establecer un Banco de Tierra Municipal, a partir de la concreción del presente Proyecto.

Que resulta imperioso que los gobiernos locales implementen políticas activas tendientes a la movilización de vacíos urbanos e inmuebles ociosos, así como a la determinación de parámetros tributarios que contribuyan a la reducción de la incidencia del precio del suelo, a fin de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE GENERAL VILLEGAS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE SON PROPIAS, ACUERDA Y SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA N° 6236

ARTÍCULO 1º: Creación del “Banco de Tierras e Inmuebles para uso habitacional”.

Crease el “Banco de Tierras e Inmuebles par uso habitacional” del partido de General Villegas, el que estará integrado por los inmuebles de propiedad municipal, y aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir reservas de tierras, destinadas a:

- a. Producción de suelo urbano.
- b. Construcción de viviendas.
- c. Generación de espacios públicos de uso comunitario.
- d. Espacios verdes.
- e. Uso educativo, social, cultural y deportivo.
- f. Uso industrial.

CAPITULO I: DE LA CREACION DEL REGISTRO DE INMUEBLES MUNICIPALES

ARTÍCULO 2º: CONFORMACIÓN DEL REGISTRO DE INMUEBLES MUNICIPALES.

A partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Secretaria de Planificación y Desarrollo Territorial deberá conformar un **registro municipal** de los inmuebles que conforman el Banco de Tierras e Inmuebles, en el que deberá figurar para cada inmueble la información dominial y técnica que se detalla a continuación:

1. Información Dominial:

- a. Identificación catastral de los inmuebles afectados.
- b. Datos completos de los titulares de dominio.
- c. Datos registrales, tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, escribanía interviniente, copia de plancheta catastral.
- d. Gravámenes, restricciones e interdicciones que afecten al respectivo inmueble.

2. Información Técnica:

- a. Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras e inmuebles.



- b. Certificados de Aptitud Hidráulica (cuando corresponda)
 - c. Zonificación e indicadores urbanísticos.
 - d. Relevamiento de industrias en el sector donde se encuentra el predio, registrando los niveles de contaminación que las mismas generen.
 - e. Relevamiento del equipamiento urbano del área.
 - f. Exposición al riesgo de otros fenómenos ambientales o factores de contaminación.
3. Deudas por impuestos provinciales o tributos, tasas, derechos y multas de carácter municipal o provincial.
 4. Juicios de apremios que lleve adelante la Municipalidad. Deberán asentarse las altas, bajas, novedades que permitan mantener la información actualizada.
 5. Decretos de ocupación precaria, Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares, así como aquellas referidas a donaciones.

ARTÍCULO 3º: Acciones.

Las acciones del Banco de Tierras e Inmuebles se organizarán a través de la implementación del programa “**Registro e Ingreso de Tierras e Inmuebles**”, ejecutado por la Secretaria de Planificación y Desarrollo Territorial, y que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal y registrar los ya existentes.

ARTÍCULO 4º: Misiones, Funciones e Incumbencias para la conformación del Banco de Tierras e Inmuebles.

Las funciones e incumbencias para la conformación del Banco de Tierras e Inmuebles se establecen bajo la responsabilidad de la Secretaria de Planificación y Desarrollo Territorial, que serán las siguientes:

- a. Elaborar un inventario de inmuebles municipales, interviniendo en la identificación, categorización y registración de los inmuebles incluidos en el Banco de tierras e inmuebles.
- b. Informar respecto de los avances en la conformación e integración del Banco de Tierras e Inmuebles.
- c. Tramitar la modificación en las áreas de afectación del suelo.
- d. Emitir opinión en cuanto a aptitudes de inmuebles de terceros a incorporar al sistema.
- e. Proyecto del parcelamiento de los inmuebles incorporados.
- f. Intervenir en la adquisición, canje, enajenación, alquiler y/o comodato según corresponda, de los inmuebles incluidos o a incluir en el Banco de Tierras e Inmuebles.
- g. Promover la inscripción ante el Registro de la Propiedad de los inmuebles que forman parte del Patrimonio de la municipalidad y no se hallan registrados.
- h. Iniciar las actuaciones administrativas y gestiones tendientes a la celebración de convenios, tramitación de donaciones o daciones en pago y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al erario municipal.
- i. Detectar inmuebles que pudieran afectarse al cumplimiento de los términos de la presente Ordenanza.



- j.** Producir suelo urbano en localizaciones adecuadas y a precios asequibles para las familias del partido de General Villegas, priorizando a los sectores sociales de menores ingresos.
- k.** Proveer inmuebles a las áreas municipales que la requieran para el desarrollo de programas sociales, planes de construcción de vivienda, integración socio urbana de villas y asentamientos, áreas verdes de uso público, equipamiento comunitario (educación, salud, deporte, desarrollo social etc.), reservas de interés patrimonial, ecológico, natural y/o ambiental, futuros edificios públicos municipales y micro emprendimientos, entre otros, en concordancia con el Plan Urbano municipal y el Código de Planeamiento Territorial.
- l.** Promover la declaración de vacancia de inmuebles y la toma de posesión y/o tenencia precaria de los mismos, a los fines de garantizar su seguridad jurídica y evitar intrusiones, hasta la efectiva incorporación al dominio municipal o, cuando corresponda, su devolución a los propietarios, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 236 de la ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación.
- m.** Promover la prescripción adquisitiva de inmuebles por Ley Nacional N° 24.320, a fin de incorporar al patrimonio municipal inmuebles por vía administrativa.
- n.** Promover la disposición de lotes o fracciones de terrenos baldíos, ubicados en la planta urbana y que se hallen en estado de abandono en el marco de la Ordenanza General N° 38/1969 de la Provincia de Buenos Aires, solicitando la tenencia precaria.
- o.** Promover la incorporación de inmuebles por transmisión gratuita efectuadas por propietarios particulares en el marco de la Ley 11.622.
- p.** Intervenir en los Convenios de Compensación de Tierras por Deuda de Tasas.
- q.** Impulsar y coordinar la incorporación de todas las cesiones de suelo emergentes de la aplicación de la legislación urbanística y las compensaciones que surjan del cumplimiento de los artículos 60° y 61° de Decreto Ley 8912/77.
- r.** Promover programas de reconversión de la tierra desocupada y de inmuebles ociosos a fin de incorporarlos como oferta al mercado de suelo.

La presente enumeración de facultades es solo a efecto enunciativo, con lo cual la dependencia deberá llevar adelante todas las acciones necesarias para dar cumplimiento con el contenido en la Ley N°14.449.

ARTÍCULO 5°: INSTRUMENTOS PARA INGRESO DE TIERRAS E INMUEBLES.

El Banco de Tierras estará integrado por las tierras que provengan de:

- a. Compra directa.
- b. Bienes inmuebles adquiridos en pública subasta.
- c. Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas y/o jurídicas.
- d. Dación en pago, de acuerdo con lo normado por la legislación fiscal vigente.
- e. Permutas.
- f. Subsidios no reintegrables que el Municipio perciba de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el Banco de Tierras.
- g. Lo obtenido de la vacancia y/o de aquellos bienes que carecen de dueño, en conformidad con el artículo 236° de la Ley 26.994 (Código Civil y



- Comercial de la Nación) y el artículo 4° de la Ley 9.533 y el artículo 64° de la Ley 14.449.
- h. Herencias vacantes, en conformidad con lo dictado por la ley 7.322 y el decreto 92/05 de la provincia de Buenos Aires.
 - i. Subastas por Juicios de Apremio.
 - j. Prescripción adquisitiva del dominio, administrativa o judicial.
 - k. Las parcelas comprendidas en el área territorial municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente o cuyo propietario se ignore según lo establecido en el artículo 225 de la Ley Orgánica Municipal (Decreto-Ley N° 6769/58).
 - l. Cesiones de tierra para equipamiento comunitario y área verde de uso público en subdivisiones de tierras, en el marco del Decreto Ley 8912/77, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat.
 - m. Los bienes de dominio público municipal.
 - n. Los sobrantes fiscales según lo establecido en el Decreto- Ley 9533/80.
 - o. Los obtenidos por convenios urbanísticos con personas físicas o jurídicas u organismos públicos.
 - p. Lo obtenido por convenios de compensación por deudas de tributos.
 - q. Cesión de derechos y acciones sobre inmuebles.
 - r. Expropiaciones.
 - s. Transferencia de inmuebles nacionales y provinciales.
 - t. Lo obtenido de la aplicación de la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria conforme artículos 46° y siguientes de la Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat y en concordancia con el Artículo 10° de la Ordenanza N° 5975/18.
 - u.

ARTÍCULO 6°: Los inmuebles de titularidad de la municipalidad existentes a la fecha de la presente, y todos aquellos que por cualquier título se adquieran, con destinos a desarrollo urbano y planes de vivienda familiares, integran el banco de tierras municipales. la secretaria de planificación y desarrollo territorial deberá individualizar los inmuebles que, a la fecha de la sanción de la presente, se encuentren afectados a los fines de la presente.

ARTÍCULO 7°: VACANCIA.

Dispóngase la realización de actuaciones administrativas de verificación de la vacancia de bienes inmuebles en jurisdicción de este Municipio, en los términos y con los alcances del artículo 236 de la Ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación y del Decreto Provincial 92/2005.

ARTÍCULO 8°: Inmuebles abandonados.

A los efectos de la determinación del estado de abandono que habilitará la promoción de las acciones judiciales se aplicarán las disposiciones del Código Civil y legislación complementaria.

ARTÍCULO 9°: Prescripción adquisitiva.

El Departamento Ejecutivo, a través de las áreas competentes y de acuerdo con lo ordenado por la Ley Nacional N° 24.320, elaborará para los inmuebles que él mismo determine, los informes que acrediten el tiempo de la posesión y toda otra referencia sobre el destino o afectación que los inmuebles hayan tenido, de



acuerdo con el procedimiento de la Ley Nacional N° 24.320, modificatoria de la Ley N° 21.477.

ARTÍCULO 10°: Confección de planos de mensura.

La Secretaria de Planificación y Desarrollo Territorial confeccionará los planos de mensura y subdivisión que se requieran para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad y escriturar a favor del Municipio o de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

ARTÍCULO 11°: Dación en pago. Pago en especie.

El Departamento Ejecutivo, con autorización del Poder Legislativo podrá celebrar convenios en sede administrativa o judicial, efectuar transacciones, aceptar daciones en pago, pago en especie y realizar toda otra gestión conducente a incorporar inmuebles al patrimonio municipal bajo la forma de dación en pago o pago en especie, por las deudas que mantienen los particulares con la Municipalidad. El Departamento Ejecutivo realizara las gestiones necesarias con el gobierno provincial, a fin de extinguir deudas que el inmueble tuviera en concepto de impuestos.

ARTÍCULO 12°: Adhesión a Ley Provincial 11.622

Adhiérase a la Ley 11.622, que declara de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario con fines de solidaridad social.

CAPITULO II: DE LA CREACION DEL PROGRAMA DISPOSICION DE TIERRAS E INMUEBLES

ARTÍCULO 13°: Créase e impleméntese el **Programa de Disposición de Tierras e Inmuebles**, mediante el cual se podrán comercializar y adjudicar inmuebles que han sido registrados en el erario municipal mediante el Programa “Ingreso de tierras e inmuebles” establecido en el Banco de Tierras e Inmuebles.

El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el funcionamiento del mismo.

ARTÍCULO 14°: De la inscripción

La inscripción se llevará a cabo en la Secretaria de Desarrollo Social, quien tendrá a su cargo el registro de todas aquellas personas que, reuniendo los requisitos establecidos en esta ordenanza, podrán inscribirse con la finalidad de ser eventual beneficiario de la adjudicación de tierra.

La Secretaria de Desarrollo Social conformará y actualizará el registro de posibles adjudicatarios en el marco del programa de “Disposición de Tierras e Inmuebles.

ARTÍCULO 15°: Adjudicación de inmuebles.

Los inmuebles incorporados al Banco Municipal de Tierras deberán ser destinados exclusivamente, a la construcción de viviendas familiares únicas de ocupación efectiva y permanente, exceptuándose áreas específicas de equipamiento urbano (comercio, cultura, educación, deportes, etc.), según proyecto de planeamiento urbano de cada localidad.



Establézcase que aquellos lotes que tengan las características que determinen su uso para construcción de viviendas, podrán ser adjudicados de forma directa en base a un puntaje que priorice a las familias con mayores necesidades habitacionales, vendidos mediante oferta pública y/o por sorteo ante escribano público, de acuerdo a la Ley Orgánica Municipal y la presente Ordenanza.

Los inmuebles que formen parte del Banco de Tierras e Inmuebles municipal, serán transferidos de forma onerosa. El Departamento Ejecutivo reglamentará planes de pago adecuados a la realidad de los distintos sectores sociales.

Cuando las características de las familias o la situación lo ameriten, el Municipio podrá celebrar convenios de alquiler o cesión en comodato de los inmuebles, garantizando la permanencia de la titularidad dominial en poder del Municipio.

ARTÍCULO 16º: Requisitos mínimos para participar de la operatoria.

Determínese que, para la operatoria de adjudicación, oferta pública y/o sorteo de inmuebles, las personas que participen de la misma deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

1. Ser mayor de 18 años de edad.
2. Poseer ingresos mínimos comprobables, acordes a la obligación de pago, para los casos de venta en cuotas. Se contabilizarán todos los ingresos del grupo familiar conviviente. Los trabajadores en relación de dependencia deberán tener una antigüedad laboral mínima de dos (2) años, y justificar dichos ingresos mediante la presentación de los últimos doce (12) recibos de sueldo. Quienes revistan en condición de monotributistas o autónomos deberán acompañar declaración jurada de ingresos ante ARBA correspondiente al año.
3. No poseer, ninguno de los integrantes del grupo familiar, bienes inmuebles propios.
4. Asumir el compromiso de la construcción de la vivienda propia y de uso permanente en un plazo a determinar por el Departamento Ejecutivo.
5. Que acrediten fehacientemente, más de cinco (5) años de residencia en el partido de General Villegas.

En todos los casos el Departamento Ejecutivo ordenará encuesta socio-económica a través de la Secretaria de Desarrollo Social.

Las presentaciones que efectúen los postulantes para el cumplimiento de estos requisitos serán consideradas declaraciones juradas, y serán verificadas por los funcionarios municipales que se designen y en la forma que establezca la respectiva reglamentación. Si se detectare falsedad, el postulante no será inscripto, y no podrá volver a inscribirse por el término de cinco (5) años.

ARTÍCULO 17º: Evaluación de las ofertas de adquisición de inmuebles.

A los efectos de evaluar las ofertas realizadas por los grupos familiares que se presenten para la adjudicación de inmuebles, cuando esta sea la modalidad elegida para su adjudicación, se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

- a. Composición del grupo familiar.
- b. Plan de pagos propuesto.
- c. Tener un crédito otorgado para la adquisición de un inmueble o construcción de una vivienda.
- d. Antecedentes tributarios en el municipio, si los hubiera.
- e. Referencias laborales, si las hubiera.
- f. Ingresos del grupo familiar.
- g. Tiempo de residencia en el partido de General Villegas.



ARTÍCULO 18º: PAGO DE LOS INMUEBLES.

Los inmuebles podrán abonarse de las siguientes formas:

- a. De contado.
- b. En cuotas. El Departamento Ejecutivo reglamentará la cantidad de cuotas a otorgar, los intereses compensatorios a aplicar sobre el saldo de la deuda, los programas de refinanciación y los intereses a aplicar.
El adjudicatario deberá integrar el 30% (treinta por ciento) del precio a la firma del boleto. En los casos que se conceda plan de pagos, el pago del saldo no podrá exceder de las 48 cuotas.

ARTÍCULO 19º: Acto administrativo de adjudicación de inmuebles.

Una vez realizada la evaluación de los oferentes o participantes de la operatoria de adjudicación de inmuebles se deberá confeccionar acto administrativo donde consten los adjudicatarios de los inmuebles que deberá ser tratado y aprobado en Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 20º: Adjudicaciones por Necesidad y Urgencia.

El Departamento Ejecutivo podrá promover las adjudicaciones por razones de estricta necesidad y urgencia, en casos de catástrofe, incendio, inundación, o demás circunstancias que lo justificaren. Estas actuaciones deberán ser aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 21º: De la Obligación del Adjudicatario.

El Adjudicatario quedará obligado a mantener la titularidad dominial y la ocupación en forma efectiva y permanente de la vivienda por sí y/o su grupo familiar, por un término mínimo de DIEZ (10) AÑOS.

La prohibición y su sanción DEBERÁ incorporarse al texto del contrato como convención de partes, y con sustento en el objetivo social que inspira el sistema.

En la escritura traslativa de dominio del Notario interviniente DEBERÁ hacer constar la prohibición de transmisión del dominio por el término que corresponda.

ARTÍCULO 22º: Del Incumplimiento.

El incumplimiento de la obligación contenida en el artículo anterior producirá la rescisión del contrato de pleno derecho.

El o los incumplidores deberán restituir el inmueble al Municipio o al Organismo que corresponda, libre de ocupación y/u ocupantes. A todo evento, los ocupantes que carezcan de calidad de adjudicatarios serán considerados intrusos, y en consecuencia sujetos a las disposiciones civiles y/o penales.

Las sumas que hubiesen integrado los adjudicatarios se imputarán en tal caso, a compensación por ocupación de la vivienda.

Accesoriamente, quien hubiese revestido calidad de adjudicatario, y sancionado con rescisión de contrato, quedará inhibido para integrar listas de futuras adjudicaciones.

ARTÍCULO 23º: Suscripción de contratos.

Asignado el lote, se procederá a la suscripción de un contrato entre las partes, acorde a las normativas preestablecidas y oportunamente aplicables acorde al marco legal de cada plan de asignación.



ARTÍCULO 24º: ESCRITURACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Atento al carácter social de la operatoria, la escrituración de los lotes estará a cargo de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en los términos de las Leyes 10.830, 11.622, 14.449, 9.533 y modificatorias.

ARTÍCULO 25º: Publicidad de los actos de comercialización y Adjudicación.

En todos los casos se cumplirá con los requisitos de publicidad previstos en la Ley Orgánica Municipal, permitiendo la más amplia difusión de los procedimientos y actos de comercialización y adjudicación.

ARTÍCULO 26º: DONACIÓN DE TIERRAS A INSTITUCIONES DE BIEN PÚBLICO.

En caso de donaciones de tierras a instituciones u organizaciones de bien público, éstas deberán acreditar su objeto social.

ARTICULO 27º: Seguimiento administrativo de las operaciones de compra venta de inmuebles.

El seguimiento administrativo y contable de las operaciones de compraventa y/o cesiones de pagos diferidos o pagos en cuotas, gestiones administrativas y/o legales por mora, incumplimiento o resolución de contratos, estarán a cargo de las áreas contables y legales de la Municipalidad, así como también las acciones judiciales que pudieran generarse como consecuencia del previo procedimiento de comercialización (venta, cesiones, etc.) de los bienes inmuebles.

ARTICULO 28º: Creación del Fondo de Banco de Tierras e Inmuebles Municipal.

Lo producido de la venta de los inmuebles que formen parte del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal, deberá ser depositado en una cuenta especial intangible, cuyo destino será exclusivamente las políticas de tierra y hábitat municipal y formará parte del presupuesto de la Dirección de Planificación Territorial.

ARTÍCULO 29º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial de Ordenanzas, cúmplase y archívese.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE, A LOS VEITINUEVE DIAS DE JULIO DE
DOS MIL VEINTIUNO.**

GUSTAVO M. SANTILLAN
Secretario H.C.D.



JUAN JOSE TOMASELLI
Presidente H.C.D