ORDENANZA N° 2671/2020

VISTO:

Las leyes Nacionales 24.320 y 26.994 Código Civil y Comercial de la Nación y del Decreto Provincial 92/2005, las Leyes Provinciales 7322, 11.622, 10.830, 14.449, los Decreto-Ley 8912/77 y 9533/80, el decreto 608 E/17, y la Ordenanza General N° 38/1969 y;

CONSIDERANDO:

Que nuestro distrito registra un problema importante desde hace años respecto al acceso a la tierra, al suelo urbanizado y a la vivienda.

Que es necesario implementar por parte del estado Municipal políticas públicas y estrategias de desarrollo urbano sustentable y ordenado, haciendo uso de las herramientas legales a su alcance.

Que debe existir una fuerte voluntad política y compromiso entre los diferentes niveles de gobierno para la creación de marcos normativos, institucionales, financieros y reglamentarios que permitan a los vecinos del distrito tener acceso en primer lugar al suelo y posteriormente a una vivienda adecuada.

Que este esfuerzo debe constituir una verdadera política de Estado de corto, mediano y largo plazo, alejándola de las cuestiones políticas cotidianas y circunstanciales, consiguiendo involucrar así, a la mayor cantidad de actores comunitarios posibles.

Que esta estrategia debe tener como objetivos prioritarios no sólo generar mayor oferta de tierras para asentamientos urbanos, sino que la misma forme parte de un plan integral que permita el desarrollo armónico de nuestra comunidad;

Que el presente proyecto refleja el compromiso de contribuir al acceso equitativo a la tierra y la vivienda, basados en principios de solidaridad y e igualdad.

Que corresponde al Honorable Concejo Deliberante el tratamiento de la ordenanza propuesta, modificando en lo pertinente las Ordenanzas Fiscales e Impositivas vigentes, para su tratamiento por la Asamblea de Mayores Contribuyentes.

Por ello,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CARLOS TEJEDOR, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES ACUERDA Y SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Créase el "Banco de Tierras e Inmuebles del partido de Carlos Tejedor", el que estará integrado por los inmuebles de propiedad municipal, tanto los de origen público como privado, 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.

ARTÍCULO 2°: Conformación del padrón de inmuebles municipales. A partir de la sanción de la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo deberá conformar un padrón 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.

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 y 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 3°: Creación del Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional. Créase el Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional, el cual deberá registrar las necesidades habitacionales de los grupos familiares que habitan el partido de Carlos Tejedor y se encuentren en situación de déficit habitacional. El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el funcionamiento del registro, las características de cada grupo familiar que deberán asentarse en el mismo, el sistema de verificación de datos y el dispositivo para el mantenimiento de los datos actualizados del registro, así como una estimación cuantitativa del total de soluciones habitacionales que demandan los grupos familiares de Carlos Tejedor.

ARTÍCULO 4°: Acciones. Las acciones del Banco de Tierras e Inmuebles se organizarán a través de la implementación de dos programas:
a) “Ingreso de Tierras e Inmuebles”.
b) “Disposición de tierras e inmuebles”.

ARTÍCULO 5°: Del programa *"Ingreso de Tierras e Inmuebles".* Impleméntese el Programa "Ingreso de Tierras e Inmuebles", que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, los que conformarán el Banco de Tierras e Inmuebles.

ARTÍCULO 6°: Instrumentos para ingreso de tierras e inmuebles. Los instrumentos a emplear para el ingreso de tierras e inmuebles son los siguientes:

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 a 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.

h) Herencias vacantes, en conformidad con lo dictado por la ley 7.322 y el decreto 608 E/17 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) Lo obtenido 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.

ARTÍCULO 7°: Misiones, funciones e incumbencias del Banco de tierras e inmuebles.
Las funciones e incumbencias del Banco de tierras e inmuebles 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) 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.
c) Administrar el patrimonio de inmuebles municipales.
d) 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.
e) 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.
f) Detectar inmuebles que pudieran afectarse al cumplimiento de los términos de la presente Ordenanza.
g) Producir suelo urbano en localizaciones adecuadas y a precios asequibles para las familias de Carlos Tejedor, priorizando a los sectores sociales de menores ingresos.
h) 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 Código de Planeamiento Urbano.

i) Promover la reducción de la incidencia del precio del suelo, a fin de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria.
j) 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 a lo establecido en la ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación y la Ordenanza General N° 38/1969.
k) Promover la prescripción adquisitiva de inmuebles por Ley Nacional N° 24.320, a fin de incorporar al patrimonio municipal inmuebles por vía administrativa.
l) Disponer la ocupación 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.
m) Promover la incorporación de inmuebles por transmisión gratuita efectuadas por propietarios particulares en el marco de la Ley 11.622.
n) Intervenir en los Convenios de Compensación de Tierras por Deuda de Tasas.
o) 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.
p) Promover programas de reconversión de la tierra desocupada y de inmuebles ociosos a fin de incorporarlos como oferta al mercado de suelo.
q) Intervenir en la venta de lotes destinados a la construcción de viviendas familiares para sectores de la población que acrediten, según sus ingresos familiares, la imposibilidad de acceder a terrenos ofertados a los precios de mercado. El producido de la venta de los terrenos deberá ser depositado en una cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal.
r) Incorporar tierra en el marco de la aplicación de la ley 14.449 y la utilización de los instrumentos previstos en la misma, la que es declarada de interés municipal por medio de la presente.
s) Informar a la Contaduría Municipal la valuación fiscal de los inmuebles municipales.

ARTÍCULO 8°: 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 9°: Inmuebles abandonados. A los efectos de la determinación del estado de abandono que habilitará la promoción de las acciones judiciales indicadas en el artículo anterior, deberán acreditarse los siguientes extremos:
a) Incumplimiento por parte del titular registral del inmueble y/o poseedor a título de dueño de las ordenanzas municipales vigentes en materia de higiene y salubridad, sin perjuicio de la aplicación de toda otra disposición del Código Civil y legislación complementaria, que prescriban acciones u omisiones sobre el bien en virtud del interés colectivo.
b) Pago de tributos respecto al inmueble.
c) No comparecencia del administrado, legal y debidamente notificado a estar en derecho, en aquellos procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

ARTÍCULO 10°: Prescripción adquisitiva. Facultase al Departamento Ejecutivo para que, a través de las áreas competentes y de acuerdo a los ordenado por la Ley Nacional N° 24.320, elabore 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 al procedimiento de la Ley Nacional N° 24.320, modificatoria de la Ley N° 21.477.

ARTÍCULO 11°: Confección de planos de mensura. Facultase al Departamento Ejecutivo para disponer la confección de 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 12°: Declaración de la prescripción. Una vez cumplimentadas las tramitaciones indicadas en los artículos precedentes y en la Ley N° 24.320, el Departamento Ejecutivo queda facultado a declarar prescripto a favor de la Municipalidad de Carlos Tejedor el dominio de inmuebles de propiedad particular ubicados en el partido de Carlos Tejedor.

ARTÍCULO 13°: Dación en pago. Pago en especie. El Departamento Ejecutivo 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 arbitrará los medios necesarios con el gobierno provincial, a fin de extinguir deudas que el inmueble tuviera en concepto de impuestos.

ARTÍCULO 14°: 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. Facultase al Departamento Ejecutivo a condonar las deudas que por tasas de servicios tengan los inmuebles que los particulares transfieran al Municipio en el marco de la Ley 11.622, con aptitud para fines de solidaridad social.

ARTÍCULO 15°: Destino de los inmuebles ingresados por Ley 11.622. Los inmuebles que ingresen al patrimonio municipal por medio del plan de consolidación dominial establecido por la Ley 11.622, serán incorporados al Banco de tierras e inmuebles, con destino a fines de solidaridad social.

ARTÍCULO 16°: Transferencia gratuita de derechos y acciones. Facultase al Departamento Ejecutivo a aceptar transferencias gratuitas de derechos y acciones, incluyendo las posesorias, respecto de bienes inmuebles, y a iniciar las acciones que permitan perfeccionar su dominio. Los inmuebles así incorporados pasarán a formar parte del Banco de tierras e inmuebles municipal.

ARTÍCULO 17°: Del programa "Disposición de tierras e inmuebles". Impleméntese el Programa "Disposición de tierras e

inmuebles” mediante el cual se podrán comercializar y adjudicar inmuebles que han sido recuperados para el erario municipal mediante el Programa “Ingreso de tierras e inmuebles”.

ARTÍCULO 18°: Adjudicación de inmuebles. 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 19°: 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. Poseer ingresos que permitan solventar un plan de pagos reglamentado por el Departamento Ejecutivo.
2. No poseer, ninguno de los integrantes del grupo familiar, bienes inmuebles propios.
3. No ser, ninguno de los integrantes del grupo familiar, beneficiarios de planes de viviendas oficiales y no poseer créditos hipotecarios para compra, ampliación y/o refacción de vivienda.
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. Encontrarse inscriptos como grupo familiar en el Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional.
6. Que acrediten fehacientemente, más de cinco (5) años de residencia en el partido de Carlos Tejedor.

ARTÍCULO 20°: 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) Antecedentes tributarios en el municipio, si los hubiera.

d) Referencias laborales, si las hubiera.

e) Ingresos del grupo familiar.

f) Tiempo de residencia en Carlos Tejedor, conforme lo indicado en el artículo 19° de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 21°: 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.

ARTÍCULO 22°: Acto administrativo de adjudicación de inmuebles. Una vez realizada la evaluación de los oferentes o participantes de la operatoria de adjudicación de inmuebles, el Departamento Ejecutivo deberá emitir el acto administrativo donde consten los adjudicatarios de los inmuebles.

ARTÍCULO 23°: Suscripción de contratos. Aprobada la adjudicación, 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 24°: 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 25°: 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 26°: Destino de los fondos. Creación de cuenta especial. El producido de la venta de los inmuebles que formen parte del Banco de Tierras e Inmuebles, deberá ser depositado en una cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal, cuyo destino serán exclusivamente las políticas de tierra y hábitat municipal.

ARTÍCULO 27°: 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 no lucrativo y su trabajo en la ciudad por un plazo no menor a diez (10) años. El Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante el correspondiente Proyecto de Ordenanza para su aprobación.

ARTÍCULO 28°: 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.

ARTÍCULO 29°: Área Municipal de Mensuras. A los fines de consolidar las acciones municipales tendientes a incorporar bienes al dominio municipal, y a la regularización dominial de viviendas y lotes de interés social, facúltese al Departamento Ejecutivo a realizar mensuras.

ARTÍCULO 30°: Afectación al régimen de vivienda. El área encargada de la administración del Banco de tierras e inmuebles coordinará la inscripción de las viviendas familiares al régimen de afectación de vivienda, a fin de proteger el destino de las mismas.

ARTÍCULO 31°: Coordinación de acciones para el fortalecimiento del Banco de tierras e inmuebles municipal. A los fines de lograr la integralidad de la política de tierras municipal, el área encargada de la administración del Banco de tierras e inmuebles coordinará con la Secretaría de Hacienda las acciones necesarias para evitar la prescripción de los tributos municipales sobre los bienes inmuebles del partido de Carlos Tejedor.

ARTÍCULO 32°: Adhiérase la Municipalidad de Carlos Tejedor a las disposiciones contenidas en la ley 14449 "Ley de Acceso Justo al Hábitat", promulgada por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 33°: Cúmplase y comuníquese al Departamento Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CARLOS TEJEDOR, A LOS SEIS DIA DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE EN LA DECIMO OCTAVA SESION ORDINARIA.

EDUARDO M. FIGUEROA ***CDOR. JORGE G. ERRAMOUSPE***

SECRETARIO HCD ***PRESIDENTE HCD***