

**VISTO:**

La necesidad de contar con una herramienta que posibilite incorporar tierras y/o lotes al patrimonio municipal;  
El derecho al acceso a una vivienda digna consagrado por el Artículo 14 bis de nuestra Carta Magna;  
La creciente demanda de terrenos y viviendas;  
El sustancial incremento de los valores de la tierra urbana, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la creciente dificultad de acceso a tierras y viviendas pone de manifiesto la indispensable intervención del Estado Municipal generando políticas activas destinadas a brindar una adecuada respuesta para los habitantes del Distrito que atraviesan por esta situación. Las mismas deberán trascender de toda mezquindad sectorial, posibilitando su continuidad más allá de las distintas gestiones de Gobierno asignándole, de esta manera, un verdadero carácter de política de Estado;

Que las razones que conforman el actual cuadro de situación traen aparejada como principal consecuencia negativa los elevados valores de los terrenos, alejando de su alcance a numerosas familias que ven postergado su sueño del propio hogar. A esto se le debe agregar que las posibilidades de obtención de crédito alguno se encuentran también restringidas a una pequeña porción de los habitantes, excluyendo a la gran mayoría;

Que la actual administración municipal se encuentra realizando tareas de relevamiento con el objetivo de actualizar la situación dominial de terrenos existentes en el Distrito en aparente estado de abandono o con deuda atrasada, por lo cual se cuenta con una base de datos que permite avanzar en la creación de un Banco Municipal de Tierras;

Que este régimen incorpora, a su vez, aspectos reglamentarios en relación a los beneficiarios, estableciendo pautas claras a seguir, y condiciones a cumplir. Cabe destacar el hecho de que se le asigna un valor a la tierra que el beneficiario debe devolver, con lo cual se aplica un criterio de racionalidad y se dignifica a las personas, fomentando conciencia respecto del valor de aquello que le es propio merced del esfuerzo y el sacrificio;

Que de igual modo se pretende establecer el procedimiento a seguir para que se incorporen definitivamente al patrimonio municipal tierras sobre las cuales se ha ejercido un uso comunitario sin contar con el respaldo legal necesario, dando así una mayor certeza sobre los terrenos en cuestión;

Que el abordaje de esa problemática no pretende más que establecer condiciones que continúen la labor desarrollada en pos de promover una sociedad más justa y solidaria donde la igualdad de oportunidades sea una realidad para todos los habitantes de esta tierra.

Por ello, **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PUNTA INDI**O, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA**

**Artículo 1º):** Créase en el ámbito del Partido de Punta Indio, el **Banco Municipal de ----- Tierras**, dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos con el objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a:

- a) Construcción de viviendas únicas y permanentes.
- b) Reserva para equipamiento comunitario.
- d) Reserva para espacios verdes y libre público.
- e) Uso educativo, social, cultural y deportivo.
- f) Uso industrial.

g) Construcción de infraestructura para el turismo.

h) Construcción de infraestructura administrativa.-----

**Artículo 2º): Serán funciones del Banco Municipal de Tierras:**

-----

a) Efectuar y mantener actualizado el relevamiento y catastro de los terrenos fiscales pertenecientes al dominio municipal, determinar el estado de ocupación de los mismos tomando medidas para su custodia efectiva e iniciando acciones legales para recuperar lo que se hallen ocupados ilegalmente o que habiéndose otorgado en donación no cumplieren con el cargo impuesto o se hubiere vencido su plazo de concesión de uso.

b) Incorporar y registrar todas las tierras que de acuerdo a la Ley Provincial 9533/80 sean transferidas al Municipio.

c) Identificar tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de: infraestructura, equipamiento comunitario, vivienda y reservas (naturales y culturales), de acuerdo a los requerimientos emanados de las áreas municipales, proponiendo su adquisición, venta, cesión, permuta o expropiación; para lo cual se deberá mantener total concordancia con los dispuesto en los códigos de zonificación y uso de suelo vigentes.

d) Mantener un registro permanente con las necesidades de tierras urbanas, suburbanas y/o rurales con fines determinados de acuerdo a su cometido.

e) Diseñar una política de incorporación y registro, efectiva ocupación, custodia y uso así como de decisión sobre el destino y afectación de esos bienes (pautas para ocupación del suelo).-----

**Artículo 3º): Los recursos del Banco se integrarán con:**

-----

a) La creación de un fondo especial. Para dicho fondo se afectara por dos años el 0.5% del presupuesto corriente de la municipalidad de Punta Indio, luego a partir del tercero hasta el quinto el valor se reducirá a un 0.25% por año.

b) Los bienes y recursos que se le transfieran y los que adquiera en el futuro por cualquier título.

c) Los subsidios, subvenciones, legados y donaciones y todo otro recurso que reciba el Banco.

d) La asignación de fondos, por cualquier título, que provenga de instituciones públicas o privadas, provinciales, nacionales, extranjeras o internacionales, destinadas a financiar programas específicos, que se encuentren comprendidos dentro de las funciones del Banco.-----

**Artículo 4º): El Banco de tierras estará conformado por:**

-----

**4.1:**

a) Lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal.

b) Inmuebles adquiridos mediante donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas.

c) Inmuebles adquiridos mediante traspaso de tierras provenientes del estado nacional y Provincial.

d) Subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el fondo.

e) Los bienes adquiridos en pública subasta en los cuales la Municipalidad fuese parte actora.

f) Las que se adquieran por los mecanismos establecidos en el punto siguiente del Articulado.

**4.2: Las tierras Municipales que se adquirirán con los siguientes mecanismos:**

a) Adquisición directa.

b) Apremios iniciados por la Municipalidad.

c) Provenientes de la aplicación del decreto Ley 9533/80.

d) Por prescripción adquisitiva ley 21477 modificada por ley 24320. El DE elevará informe anual al HCD notificando sobre los inmuebles adquiridos mediante esta operatoria.

e) Adquiridas mediante ley 11622 según Ordenanza 699/08.

- f) Adquiridas mediante expropiación.
- g) Adquiridas por la ley Hábitat N° 14449.

#### **4.3: Las tierras que se adquirirán mediante acciones administrativas y/o judiciales:**

- a) Adquisición directa
- b) Aquel caso donde la municipalidad fuese parte actora en procesos judiciales en los que se subasten bienes inmuebles.
- c) Por prescripción administrativa, acciones judiciales por abandono y expropiación (conforme a los alcances del artículo 58 la ley Orgánica de la Municipalidades). Facúltase al Departamento Ejecutivo, mediante las áreas competentes, a elaborar para los inmuebles que él mismo determine, y previa aprobación del Concejo Municipal, 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 establecido en la Ley Nacional N° 24.320/94, modificatoria de la Ley N° 21.477; en los términos del Artículo 4015 del Código Civil.-----

**Artículo 5º):** Priorícese, en el cobro de deudas de contribuyentes con el Municipio, la ----- compensación con lotes aptos para usos relacionados con el hábitat.--

**Artículo 6º):** Las tierras a adquirir con destino a la construcción de viviendas de ----- programas municipales, provinciales o nacionales deberán poseer las siguientes características:

- a) Partes de zonas residenciales, de acuerdo a las planificaciones habitacionales actuales.
- b) Aquellos que permanezcan ociosos y sin destino establecido.
- c) Próximos a servicios de infraestructura necesarios.-----

**Artículo 7º):** La Municipalidad regularizará en forma inmediata el estado de dominio ----- de los lotes por esta iniciativa otorgados, para que los beneficiarios puedan acogerse a los planes de autoconstrucción o solicitar créditos.-----

**Artículo 8º):** Los potenciales beneficiarios deberán cumplir con los siguientes ----- requisitos:

- a) El grupo conviviente deberá constituir un grupo familiar, teniendo prioridad aquellos integrados: por personas con discapacidad; por personas con menores a cargo, sean ellos hijos propios o por adopción o tenerlos en calidad de tutor o guardador por intervención de la autoridad competente.
- b) No ser propietarios, ninguno de los integrantes del grupo conviviente de otro bien inmueble, ni beneficiarios de planes de viviendas oficiales o créditos hipotecarios para compra de vivienda.
- c) Ser todos los miembros mayores del núcleo familiar, ciudadanos argentinos nativos o por adopción, con una antigüedad anterior a dos años de la fecha de solicitud de cesión o en caso de ser extranjero tener una residencia en el país de 5 años.
- d) Que los miembros mayores del núcleo familiar demuestren tener una radicación continuada en el partido de Punta Indio de por lo menos tres años.
- e) Se requerirá a través de la Secretaria de Servicio Social los informes socio-ambientales que determinen la calificación de vivienda ocupada por grupo familiar estable, debiendo acreditarse una ocupación temporal y efectiva en consonancia con lo dispuesto en el inciso anterior.

Cuando los inmuebles otorgados para la construcción de vivienda única y de ocupación permanente se efectúen en el marco de programas nacionales, provinciales o municipales especiales, los requisitos establecidos por la presente ordenanza podrán ser reemplazados por los que cada operatoria establezca-----

**Artículo 9º):** El Departamento Ejecutivo deberá acatar la tasación del metro ----- cuadrado que para cada caso establecerán por organismos oficiales competentes en la materia.-----

**Artículo 10º):** Los beneficiarios no podrán bajo ningún término transferir gratuita ----- u onerosamente la adjudicación del inmueble y deberán demostrar en el término de los tres años, a partir de la misma, avances en la edificación de la

vivienda, siendo este un requisito obligatorio. Su incumplimiento significará la caducidad de la adjudicación. La intransferencia del inmueble perdurará hasta tener por lo menos un año de residencia en la vivienda allí construida.-----

**Artículo 11°):** Los beneficiarios podrán abonar los terrenos que se adquieran de las ----- siguientes formas:

a) De contado.

b) En cuotas: El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá la cantidad de cuotas a otorgar, los intereses compensatorios a aplicar sobre el saldo de la deuda, los programas de refinanciación y los intereses moratorios.

c) Los gastos de escrituración, así como la designación del Escribano interviniente, serán a cargo del adquirente, excepto cuando el Departamento Ejecutivo Municipal determine lo contrario bajo razones debidamente fundamentadas.-----

**Artículo 12°):** La adjudicación definitiva se hará mediante el correspondiente ----- proyecto de Ordenanza.-----

**Artículo 13°):** Serán tenidos en cuenta los siguientes criterios como políticas ----- prioritarias y fundamentales del Banco Municipal de Tierras:

a) Orientar sus actividades a aquellos vecinos vulnerables, en situación de emergencia o marginalidad, con necesidades habitacionales, al igual que aquellos vecinos que, aún demostrando capacidad de pago no son sujetos de créditos.

b) Promover el desarrollo humano, compensando las desigualdades en el Distrito.

c) Fomentar el ahorro y el esfuerzo personal y familiar.

d) Coordinar sus acciones con programas provinciales y nacionales que propendan al desarrollo sostenible y habitacional.-----

**Artículo 14°):** El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios para identificar los ----- lotes que se encuentren abandonados y procederá a iniciar la custodia mediante el emplazamiento de señalética que identifique tal circunstancia por parte de la municipalidad de Punta Indio.-----

**Artículo 15°):** Comuníquese, Regístrese y Archívese.-----

**DADA EN LA SESION ORDINARIA N° 06 DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PUNTA INDIO, EN LA LOCALIDAD DE VERONICA EL DIA 17 DE JUNIO DE 2015.-**

**Registrada bajo el N° 1107/2015.-**