PROYECTO DE ORDENANZA: Presentado por la Concejala Cecilia Ghione (FPCyS-PS:

VISTO:

La necesidad de implementar políticas activas 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 ninguna política que pretenda reducir el déficit habitacional puede ser exitosa si no se considera a la vivienda como un componente más en la cuestión integral del hábitat popular contemplando, otros aspectos tales como la tierra, el dominio, infraestructura, servicios y calidad de la organización social;

Que el panorama actual de profundas transformaciones económicas y sociales, y de cambios en los patrones de demanda de tierras en las ciudades, está propiciando un giro en la percepción de los predios en desuso: de ser un problema, se están convirtiendo en una oportunidad;

Que la creación de un sistema de incorporación de tierras y/o lotes al patrimonio municipal permitirá contar con recursos genuinos aprovechando integralmente los mismos;

Que resulta de suma importancia comprobar y analizar el estado de ocupación, afectación y/o destino de cada una de las tierras que pertenezcan y/o se encuentran en condiciones de ser incorporadas al patrimonio municipal;

Que cada vez se vuelve más difícil el acceso al suelo urbano, a una vivienda adecuada y a los correspondientes servicios y equipamientos urbanos para gran parte de la población, por falta de políticas que intervengan en el mercado para frenar la especulación y favorezcan la recuperación de tierras vacantes con finalidad social;

Que el Estado debe participar activamente en el mercado de suelo como un agente fundamental para recuperar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión; y proveyendo una oferta de tierras accesibles para los que carecen de vivienda propia;

Que la definición de un proyecto de ciudad debe llevarse a cabo a través de una planificación integral, responsable, democrática y estratégica, la que debe ser capaz de implicar a los actores con capacidad de actuar y transformar el espacio público; responder a una demanda ciudadana y estructurarse a través de políticas

coherentes con el territorio, las infraestructuras, las actividades económicas, y con la sociedad;

Por todo lo expuesto, la Concejala Cecilia Ghione (FPCyS-PS), presenta a consideración del Concejo Municipal, el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA.-

Art. 1º) Créase el Banco de Tierras, el que estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a:

- a) construcción de viviendas
- b) espacios públicos de uso comunitario
- d) espacios verdes
- e) uso educativo, social, cultural y deportivo
- f) uso industrial

Art. 2º) Dispónese que el Banco de Tierras será administrado por dos representantes del Departamento Ejecutivo Municipal, dos representantes del Concejo Municipal, un representante del Instituto de la Vivienda y un representante del Instituto de Desarrollo Territorial, quienes evaluarán las distintas posibilidades de utilización de la tierra ingresada.

Art. 3º) Establécese que se deberá conformar un padrón público de los inmuebles existentes en el Banco de Tierras, en el que deberán figurar:

- I) Información Dominial:
 - a) Identificación catastral de todos 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.
- II) Información Técnica:
 - a) Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras.
 - b) Certificados de aptitud de Hidráulica.
 - c) Zonificación e indicadores urbanísticos.
 - d) Relevamiento de industrias del sector registrando los niveles de contaminación que las mismas generen.
 - e) Relevamiento del equipamiento urbano del área.
 - f) Subdivisiones.
- III) Estado de deudas, que surjan por el incumplimiento en el pago de tasas, multas e impuestos que pesen sobre el inmueble.

IV) Decretos de ocupación precaria y Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares, y aquellas referidas a donaciones.

V) Juicios de apremio que lleve adelante la Municipalidad. Se asentarán altas, bajas y novedades que modifiquen la última situación conocida.

Art. 4°) Las acciones del Banco de Tierras se organizarán a través de la implementación de dos programas: "Ingreso de tierras" y "Disposición de bienes muebles".

1°) PROGRAMA "INGRESO DE TIERRAS"

Art. 5°) Impleméntase el Programa "Ingreso de Tierras" el que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, los que conformarán el banco de tierras.

Art. 6°) Los instrumentos empleados para el ingreso de tierras serán:

ÿ Adquisición directa

ÿ Donaciones

ÿ Dación por pago

ÿ Convenios con propietarios

ÿ Vacancia por abandono calificado

ÿ Subastas por Juicio de Apremio

ÿ Acciones judiciales por abandono

ÿ Prescripción adquisitiva de dominio

ÿ Cesiones para equipamiento comunitario y área verde en subdivisiones de tierras, de acuerdo a lo exigido por la Ordenanza N° 1933/09 (Urbanizaciones, loteos y amanzanamientos)

ÿ Transferencia de tierras nacionales y provinciales.

ÿ Transferencia gratuita de derechos y acciones.

ÿ Expropiación.

Art. 7°) Dispónese que la Subsecretaría de Desarrollo Urbano llevará adelante, en forma conjunta con los asesores legales del Municipio, las siguientes incumbencias operativas con el fin de implementar el Programa "Ingreso de Tierras":

a) El inicio de las actuaciones administrativas y gestiones tendientes a la celebración de convenios, tramitación de donaciones en pago, proyectos de transacciones y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al erario municipal.

b) La detección de los inmuebles que pudieran afectarse en cumplimiento de los términos de la presente.

c) La citación de los titulares registrales.

d) La determinación de las deudas por Tasa General de Inmuebles Urbanos.

e) La tasación de los predios, con intervención de los organismos oficiales correspondientes.

f) La realización de los actos administrativos tendientes a la determinación de la situación de abandono y ulterior ocupación del mismo, conforme el procedimiento emergente de normas legales; y la promoción y consecución de las acciones judiciales que correspondan.

ADQUISICIÓN DIRECTA

Art. 8°) Establécense las siguientes características generales de los inmuebles a adquirir con destino a la construcción de viviendas de programas municipales, provinciales o nacionales:

Y Partes de zonas residenciales, de acuerdo a las planificaciones habitacionales actuales.

Y Aquellos que permanezcan ociosos y sin destino establecido.

Y Próximos a servicios de infraestructura necesarios.

VACANCIA

Art. 9°) Dispónese la realización de actuaciones administrativas de verificación de la vacancia, así como también las actuaciones judiciales de vacancia por abandono de inmuebles en jurisdicción de este Municipio, en los términos y con los alcances del Art. 2.342°) incisos 1 y 3 del Código Civil.

Art. 10°) A los efectos de la determinación del estado de abandono calificado, 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) Incumplimiento en el pago de Tasa General de Inmuebles Urbanos.

c) Inexistencia de construcciones y/o restos de construcciones ruinosas y/o devastadas, que, a juicio de las oficinas técnicas municipales, no reúnan condiciones mínimas de uso y/o habitabilidad conforme a su destino.

d) No comparecencia del administrado legal y debidamente notificado, a estar a derecho, en aquellos procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

Art. 11°) Constatada la existencia de los extremos indicados en el Artículo anterior, y su acaecimiento en forma pública y continuada por un plazo no menor a diez

(10) años, se considerará operada la vacancia administrativa. El plazo decenal, deberá encontrarse cumplido a la fecha de iniciación de las acciones judiciales. Se constituirá así mismo, la prueba del abandono calificado, con los distintos medios probatorios procedimentales y procesales aplicables en la materia.

Art. 12°) La manifestación por instrumento público o privado de abandono del inmueble, por parte de quien invoque derechos suficientes sobre el inmueble, tanto de dominio como al dominio, habilitará el inicio de las acciones judiciales. Se autoriza expresamente la aceptación de cesiones de derechos mediante instrumento público, a los fines preindicados.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Art. 13°) 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; y Ley Provincial N° 12.115, en los términos del Artículo 4015 del Código Civil.

Art. 14°) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal para disponer la confección de los planos de mensura y los de subdivisión que se requieran para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, y poder escriturar a favor de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Art. 15°) Una vez cumplimentadas las tramitaciones autorizadas en los artículos precedentes, el Departamento Ejecutivo queda facultado a declarar prescripto a favor de la Municipalidad de Sunchales el dominio de inmuebles de propiedad particular ubicados en el distrito de la ciudad de Sunchales, cuya posesión haya sido ejercida directamente o por medio de adjudicatarios de vivienda y/o lotes, por el plazo que determina el Art. 4015 del Código Civil.

CESIÓN DE TIERRAS

Art. 16°) Determinase que en aquellos casos en que por razones de planeamiento las áreas ofrecidas al Municipio con destino a espacio verde, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 1933/09 (Urbanizaciones, loteos y amanzanamientos) y modificatorias, no respondan al interés municipal, ya sea por su ubicación relativa con respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones que harían más aconsejable su relacionamiento con otras áreas de esparcimiento, la Municipalidad podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores del municipio.

Art. 17°) Estipúlase que la tasación del metro cuadrado del predio que debiera donarse en concepto de espacios verdes públicos, de acuerdo a lo establecido en el Artículo precedente, será establecida por organismos oficiales competentes en la materia.

Art. 18°) Establécese que el Departamento Ejecutivo Municipal adjuntará en cada caso una tasación de referencia, y será calculada mediante una fórmula que contemple la estimación del valor de la tierra a futuro, según el valor de la superficie a donar al momento de ejecutarse el proyecto de urbanización.

Art. 19°) Determinase que el Departamento Ejecutivo deberá establecer a través de la reglamentación, la fórmula a aplicar en la tasación del predio a donar y remitir en cada caso para aprobación por parte del Concejo Municipal, los convenios formalizados con los urbanizadores.

DACION EN PAGO

Art. 20°) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a celebrar convenios en sede administrativa o judicial, efectuar transacciones, aceptar donaciones en pago, y realizar toda otra gestión conducente a incorporar inmuebles al Patrimonio Municipal bajo la forma de dación en pago, por las deudas que mantienen los particulares con la Municipalidad.

Art. 21°) Condónanse las deudas que por Tasa General de Inmuebles Urbanos registren los inmuebles a los que refiere el artículo precedente.

TRANSFERENCIA GRATUITA DE DERECHOS Y ACCIONES

Art. 22°) Facúltase al Departamento Ejecutivo a aceptar transferencias gratuitas de derechos y acciones respecto de bienes inmuebles, incluyendo las posesorias, y a iniciar las acciones que permitan perfeccionar su dominio. Los inmuebles así incorporados pasarán a formar parte del Banco de Tierras.

2°) PROGRAMA "DISPOSICION DE BIENES INMUEBLES"

Art. 23°) Impleméntase el Programa "Disposición de Bienes Inmuebles" mediante el cual se podrán comercializar y adjudicar lotes que han sido recuperados para el erario municipal mediante el Programa "Ingreso de Tierras".

Art. 24°) Establécese que aquellos lotes con características que determinen su uso para construcción de viviendas podrán estar en condiciones de ser adjudicados de forma directa o vendidos mediante una "Oferta pública".

Art. 25°) Determinase que tendrán prioridad de adjudicación aquellas mujeres madres de familias constituidas o de hecho, y las familias integradas por personas con discapacidad.

Art. 26°) Determinase que para la operatoria de "Oferta Pública", las personas que participen de la misma, deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

Y Que no posean lote o vivienda propia.

Y Que nos sean beneficiarios de planes de viviendas oficiales o créditos hipotecarios para compra de vivienda.

Y Que asuman el compromiso de la construcción de la vivienda propia con exclusividad.

Y Que se encuentren inscriptos en el Registro Único de Inscripción Permanente (RUIP).

Art. 27°) Establécese que las ofertas serán recibidas conforme lo establecido en el régimen de concursos y licitaciones del municipio, no requiriéndose para ello abono del pliego, que será gratuito.

Art. 28°) Los/as adquirentes 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.

Art. 29°) A los efectos de evaluar las ofertas se tendrá en cuenta:

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 Sunchales.

Art. 30°) El Departamento Ejecutivo someterá a aprobación del Concejo Municipal las propuestas de asignación previstas en los artículos precedentes, referidos a la operatoria de "Oferta Pública", procediéndose luego a la confección del correspondiente boleto de compra-venta.

Art. 31°) La adjudicación definitiva se hará mediante el correspondiente proyecto de ordenanza.

Art. 32°) Los procedimientos de adjudicación y escrituración se realizarán a nombre de las mujeres madres de familias constituidas o de hecho.

Art. 33°) Dispónese que en caso de donaciones de tierras a instituciones u organizaciones de bien público, éstas deben acreditar su objeto social no lucrativo, y su trabajo en la ciudad por un tiempo no menor tres años. El Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Municipal el correspondiente Proyecto de Ordenanza para su aprobación.

Art. 34°) Los contratos de compraventa, cesiones y todo otro instrumento legal de las operaciones celebradas, serán suscriptos por el titular del Departamento Ejecutivo Municipal y/o por el funcionario en quien se delegue tal competencia, mediante acto administrativo expreso y Poder conferido por escritura pública.

Art. 35°) Aprobada la adjudicación, se procederá a la suscripción de un contrato en el que al menos se especificarán las siguientes pautas:

ÿ Obligatoriedad de no enajenación del bien por un plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha de escrituración.

ÿ La escritura traslativa de dominio se realizará una vez cancelado el precio del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos dará lugar a la caducidad de la adjudicación.

Art. 36°) En todos los casos se cumplirá con los requisitos de publicidad previstos en la Ley Orgánica de Municipalidades, permitiendo la más amplia difusión de los procedimientos y actos de comercialización y adjudicación.

Art. 37°) El seguimiento administrativo y contable de las operaciones de compraventa y/o cesión de pagos diferidos o pago 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 de Sunchales; así como también las acciones judiciales que pudieran generarse como consecuencia del previo procedimiento de comercialización (venta, cesiones, etc.) de los bienes inmuebles.

Art. 38°) Determinase que el producido de las operaciones inmobiliarias, será ingresado al patrimonio Municipal, en la partida "Banco de Tierras" del Presupuesto Municipal en vigencia.

Art. 39°) Dispónese que el Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará los aspectos no previstos en la presente.

Art. 40°) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. De R., D. y O..-

Sunchales, 28 de Mayo de 2010.-