

Alberti, 29 de Febrero de 2016.-

VISTO:

Lo establecido por los artículos 5, 14 bis y 123 de la Constitución Nacional.

Lo determinado por la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en su Sección Primera – Declaraciones, Derechos y Garantías – Artículo 36, incisos 1 y 7.

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

Lo consagrado en los arts. 25, 27 inc. 28 y concordantes de la Ley Orgánica Municipal y en la ley de Hábitat de la Provincia de Buenos Aires 14449.

La necesidad de paliar el déficit habitacional existente en nuestro Partido;

CONSIDERANDO:

La creciente demanda de terrenos y viviendas por parte de amplios sectores de la sociedad.

El sustancial aumento de los valores de la tierra urbana, circunstancia que resulta evidente no sólo en la ciudad cabecera, sino también en las diferentes localidades del Distrito.-

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.

Que en este sentido un adecuado manejo de la tierra debe propender a concretar recursos disponibles para planes de viviendas y aprovechamiento integral de los mismos para incorporación de servicios a la población.

Que, resulta necesario implementar una política de Estado que regule la problemática de la tierra, de manera de contar con un instrumento que ordene y proteja los bienes del Estado

municipal y que a su vez otorgue respuestas a los diferentes sectores de la población que necesitan imperiosamente el desempeño del rol protagónico que le asiste en la vida social.

Que un adecuado manejo de la tierra debe propender a materializar recursos disponibles para planes de viviendas y aprovechamiento integral de los mismos.

Que se deben establecer mecanismos de manejo de los recursos públicos que garanticen la transparencia e igualdad de oportunidades, evitando la administración discrecional del patrimonio del Estado.

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 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 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; 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 y las actividades económicas ejercidas por la sociedad.

Con fundamento en lo expresado

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ALBERTI EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE SON PROPIAS ACUERDA Y SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

TITULO PRIMERO

Artículo 1º: Créase el “Banco Municipal de Tierras del Partido de Alberti”, que funcionará bajo la órbita del Departamento Ejecutivo.

Artículo 2º: Las acciones a desarrollarse relacionadas con el “Banco de Tierras” se organizarán a través de la implementación de dos programas: “Ingreso de tierras” y “Disposición de bienes inmuebles”.

Artículo 3º: El Programa “Ingreso de Tierras” tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, los que pasarán a conformar el Banco de Tierras.

El banco estará integrado por las tierras que provengan de:

- a) Los bienes que se incorporen al dominio privado municipal por transmisión de particulares efectuada bajo cualquier título.
- b) Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas.
- c) 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 a la adquisición de tierras.
- e) Los bienes adquiridos en pública subasta.
- f) Los bienes que se incorporen al dominio privado del Municipio a raíz de procedimientos de usucapión administrativa, excepto que la

titularización lo fuera por cesión de derechos de un particular efectuada bajo condición de transmitir el dominio a su nombre.

g) Los bienes que se incorporen al dominio privado municipal por vacancia.

h) Los bienes que se incorporen al dominio privado municipal con recursos presupuestarios propios destinados con tal finalidad.

i) Los bienes que se incorporen al dominio privado municipal por vía de expropiación de conformidad con lo normado por el artículo 58 la ley Orgánica de la Municipalidades.

Artículo 4º: El Departamento Ejecutivo deberá destinar los inmuebles que integren el Banco de Tierras que se crea en la presente Ordenanza a:

1.- construcción de viviendas familiares, únicas y de ocupación permanente.

2.- espacios públicos de uso comunitario.

3.- espacios verdes.

4.- uso educativo, social, cultural y deportivo.

Artículo 5º: Con la finalidad de dar cumplimiento al destino expresado en el artículo 4º punto 1, impleméntase el Programa “Disposición de Bienes Inmuebles”.

A través del Programa mencionado se podrán adjudicar los lotes que integren el “Banco de Tierras”, que sean afectados por el Departamento Ejecutivo para dar cumplimiento al propósito indicado, en la forma establecida en los artículos siguientes.

Artículo 6º: Los bienes que sean afectados al Programa “Disposición de Bienes Inmuebles” por el Departamento Ejecutivo, serán dispuestos de la siguiente forma:

A.- Para la construcción de viviendas sociales en el marco de Programas financiados por el Estado Nacional, Provincial o Municipal. En tales supuestos el valor del terreno estará incluido en el costo de las viviendas, las cuales serán abonadas por los

adjudicatarios según lo establezca la reglamentación en cada caso en particular, conforme la fuente de financiación.

B.- Para su adjudicación a particulares mediante un procedimiento de venta pública, en la forma que establezca la reglamentación, con prioridad para aquellos beneficiarios que posean otorgados créditos para la construcción de viviendas.

Para resultar adjudicatarios de los bienes, los postulantes deberán reunir los siguientes requisitos:

- Poseer residencia no menor a tres años en el Partido de Alberti.
- Integrar un núcleo familiar.
- No ser titular registral, usufructuario, nudo propietario, ni poseedor a título de dueño de otro bien inmueble.
- No ser titular de cuentas o activos bancarios y/o financieros, de cualquier naturaleza, o de bienes muebles registrables, con valuación superior a la que determine la reglamentación, debiendo al efecto el aspirante presentar Declaración Jurada patrimonial de bienes.

En este supuesto los bienes serán enajenados previa tasación oficial que al efecto realice la dependencia municipal competente, tomando en consideración al efecto el promedio de tasaciones emitidas por martilleros o corredores públicos matriculados de nuestra ciudad.

El Departamento Ejecutivo podrá proceder a la venta de los bienes bonificando hasta en un 30% (treinta por ciento) el valor que resulta de las tasaciones previstas en el párrafo anterior, atento el destino otorgado a los inmuebles.

El Departamento Ejecutivo determinará los cargos, plazos, condiciones y orden de prioridad en que los adjudicatarios deberán dar cumplimiento al destino del lote, así como las consecuencias por su inobservancia.

Establecerá también la forma de pago del bien, siendo a cargo del adjudicatario los costos que irroguen la escrituración, debiendo la

misma llevarse a cabo por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y en caso de no ser ello posible por ante el Escribano que designe el Municipio. El notario interviniente deberá dejar constancia en el acto de los cargos y condiciones que establezca la reglamentación. La escritura traslativa de dominio se celebrará una vez íntegramente abonado o contra el pago del precio del bien.

A los fines de la adjudicación de los bienes el Departamento Ejecutivo deberá proceder a la apertura de un Registro de Aspirantes. Para el caso que los potenciales beneficiarios que reúnan las condiciones exigidas en esta Ordenanza y se encuentren en idéntico orden de prioridad, excedan el número de lotes que se ponen a disposición, la adjudicación de los mismos será realizada mediante sorteo con intervención de Escribano Público. En el supuesto que el Registro de Aspirantes no cuente con la cantidad de inscriptos -que reúnan los recaudos exigidos en este inciso - por un número igual o superior a los lotes cuya enajenación se disponga, el Departamento Ejecutivo se hallará facultado para incorporar en dicho Registro a núcleos familiares que no se hallen integrados con menores. En este caso se dará prioridad en la adjudicación a familias con presencia de menores, procediéndose al sorteo por ante Escribano Público de los lotes remanentes entre los restantes núcleos familiares. Podrá el Departamento Ejecutivo contemplar la apertura de Registros de Aspirantes que no integren un grupo familiar en el caso que existiere remanente de lotes sin adjudicar una vez concluidos los procesos establecidos en los párrafos precedentes, según el orden de prioridad allí fijado.

C.- Adjudicación a organizaciones de vecinos y/o cooperativas y/o entidades de bien público y/o entidades gremiales que aseguren para sus integrantes que resultarán beneficiarios de los lotes la financiación para la construcción de las viviendas.

Serán de aplicación la totalidad de las pautas, condiciones, requisitos y condiciones establecidas en el párrafo B precedente, las que deberán ser cumplidas por la totalidad de los aspirantes a adjudicatarios de los lotes.

Artículo 7º: Déjase establecido que el producido de las operaciones inmobiliarias de venta de los lotes que integren el "Banco de Tierras" municipal, deberá ser utilizado por el Departamento Ejecutivo con los siguientes destinos:

- Adquisición de parcelas para su inclusión en el Banco de Tierras.
- Realización de obras de infraestructura urbana.

Artículo 8º: Con el objetivo de dar cumplimiento a los fines propuestos en esta Ordenanza, el Departamento Ejecutivo se encuentra habilitado para la promoción de las actuaciones administrativas y/o judiciales y/o cualquier otra gestión tendiente a la celebración de convenios, tramitación de donaciones en pago, proyectos de transacciones y toda otra acción conducente a la incorporación de inmuebles al erario municipal.

A tal fin procederá a la detección de los inmuebles que pudieran afectarse en cumplimiento de los términos de la presente, citación de sus titulares registrales y/o usufructuarios y/o poseedores a título de dueño, determinación de las deudas por Tasas municipales, tasación oficial de los predios, realización de los actos administrativos tendientes a la determinación de la situación de abandono y ulterior ocupación de los mismos, conforme el procedimiento emergente de normas legales.

Se faculta asimismo al Departamento Ejecutivo a celebrar convenios en sede administrativa o judicial, efectuar transacciones, aceptar donaciones o daciones en pago por las deudas que mantengan contribuyentes con el Municipio, adquirir bienes y realizar toda otra

gestión conducente a incorporar inmuebles al Banco de Tierras Municipal, todo ello sujeto a lo previsto en la normativa vigente.

Al efecto el Departamento Ejecutivo podrá condonar las deudas por Tasas que registren los inmuebles que serán objeto de dación en pago.

Artículo 9º: 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 a nombre del Municipio.

Artículo 10º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a celebrar convenios con particulares en los términos del artículo 55 y concordantes de la ley 14449 y su Decreto reglamentario 1062/13, con la finalidad de someter predios al régimen de “Consortios Urbanísticos”. A tal fin se hallará facultado para establecer las obligaciones y derechos del Municipio por su intervención en el proyecto de urbanización, que deberán contemplar específicamente las compensaciones que habrá de recibir, priorizando la incorporación de lotes para su ingreso al Banco de Tierras municipal.

Artículo 11º: Declárase de interés social en los términos de la Ley N° 10.830 las operaciones de adquisición y venta de inmuebles que se realicen por la aplicación de la presente Ordenanza.

Artículo 12º: El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará los aspectos no previstos en la presente.

Artículo 13º: Tomen razón las dependencias correspondientes a sus efectos.

Artículo 14º: Comuníquese, publíquese, dese al Registro Oficial de Ordenanzas y archívese.-

REGISTRADA BAJO EL N° 2166.-

“Donar sangre es donar vida”