



*Honorable Concejo Deliberante
San José de Gualeguaychú*

ORDENANZA N° 12.249/2018.-

EXPTE. N° 6197/2018-H.C.D.

VISTO:

La necesidad de institucionalizar y dar un marco normativo a la figura del Banco de Tierras Municipal, y;

CONSIDERANDO:

Que el acceso a la vivienda digna constituye un derecho humano garantizado en nuestra normativa Constitucional y, el acceso a una porción de tierra un paso necesario para llegar a la tan anhelada vivienda propia.

Que la tierra constituye un bien de especulación por excelencia en donde, la concentración de grandes dimensiones por parte de unos pocos genera inequidades en el mercado inmobiliario, determinado por valores exorbitantes que tornan extremadamente complejo el acceso a la misma por parte de los ciudadanos que pretenden hacerlo.

Que las negociaciones inmobiliarias están determinadas por relaciones entre particulares donde la propiedad privada, otro derecho constitucional, determina las condiciones y valores de la tierra en el mercado.

Que el Estado, en todos sus estamentos, debe tomar posicionamientos proactivos en la materia, generando condiciones que faciliten el camino para que todos los ciudadanos puedan acceder a su propia porción de tierra.

Que mediante la conformación y regularización del presente banco de tierras, es uno de los objetivos del Estado Municipal fomentar el acceso a la tierra y la vivienda, adquiriendo terrenos dentro del ejido y disponiendo enajenaciones a valores más accesibles para los vecinos de Gualeguaychú que no puedan acceder a una porción de terreno por otras vías.

Que asimismo el acceso a la tierra y a la vivienda se debe dar en condiciones de dignidad, entendiendo con esto que no solo se debe concentrar en la vivienda en sí, sino también en el entorno que la rodea,

debiendo para ello garantizar las superficies de terrenos destinados a espacios verdes y espacios de uso social y comunitario.

Que, en este sentido, el Banco de Tierras consiste, primera y principalmente, en la incorporación de tierras al dominio privado del Estado local para luego poder destinarlo a diversos fines que devengan en beneficios para la sociedad de Gualeguaychú, ya sea a través de adjudicación de lotes para la construcción de viviendas, o bien destinarlo a la construcción de espacios de uso público o espacios de uso social y comunitario.

Que además de determinar los fines y objetivos de la institución, mediante la presente se otorga un marco normativo, a través de la conformación de una Unidad administradora, y estableciendo procedimientos que garanticen la transparencia en las operaciones del banco.

POR ELLO

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

DEL BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS

Artículo 1°: El “Banco Municipal de Tierras” de la ciudad de San José de Gualeguaychú constituirá una reserva de tierras del dominio privado del Estado Municipal que se regirá por las normas dispuestas en la presente Ordenanza y en la reglamentación que a dichos efectos se establezca.

OBJETIVOS

Artículo 2°: Son objetivos del Banco Municipal de Tierras:

- a)** Regular y fomentar la incorporación de inmuebles al patrimonio municipal.
- b)** Propiciar el acceso a la tierra para vivienda de vecinos de nuestra ciudad.
- c)** Disponer la creación de espacios públicos o de interés social o comunitario.

d) Reducir los efectos negativos producidos por la dependencia de los precios del mercado de suelo local y la limitada disponibilidad de acceso al suelo o edificios para el desarrollo urbano.

COMPOSICIÓN

Artículo 3°: El Banco Municipal de Tierras se compone de la siguiente forma:

1. Bienes inmuebles que actualmente formen parte del dominio privado del Estado Municipal y que, siendo aptos para desarrollar urbanizaciones y/o el fin que se disponga dentro de los parámetros establecidos por la presente norma, se encuentren incorporados al Registro establecido en el artículo 25° de esta Ordenanza.

2. Aquellos inmuebles que se incorporen al patrimonio municipal a través de:

a) Traspaso directo por parte del Estado Provincial o Nacional.

b) Donaciones o legados sin cargo provenientes de organismos no gubernamentales, personas humana o jurídicas.

c) Adquisición Directa.

d) Mediante acciones administrativas o judiciales.

e) Adquiridos en pública subasta.

f) Cesiones de porciones de tierras que realicen los desarrolladores de nuevas urbanizaciones en el marco de las ordenanzas vigentes.

e) Convenios urbanísticos.

3. Recursos determinados en el artículo 5° de la presente, los que deberán destinarse a la adquisición de inmuebles para el Banco de Tierras, financiamiento de obras de infraestructura para garantizar servicios esenciales y todo otro destino que se enmarque en los objetivos de la presente norma.

DESTINOS

Artículo 4°: Los inmuebles que formen parte del Banco Municipal de Tierras podrán tener los siguientes destinos:

1. Enajenación de tierras para construcción de viviendas.

Las mismas se podrán disponer bajo las siguientes modalidades:

a) Por la propia Municipalidad, a través del procedimiento determinado en los artículos pertinentes, a través de una oferta abierta a todo vecino que cumpla con las exigencias estipuladas.

b) Mediante convenios o planes dispuestos por el Estado Provincial y/o Nacional.

c) Mediante la celebración de convenios específicos con instituciones u organizaciones sin fines de lucro con asiento en la ciudad.

2. Espacios verdes tales como plazas, plazoletas, etcétera.

3. Espacios físicos de uso comunitario de carácter Educativo, Social, Cultural y/o Deportivo.

4. Desarrollo de obras de infraestructura que beneficien directamente a los vecinos de nuestra ciudad.

5. Además de los fines establecidos en los incisos precedentes, la Unidad Administradora podrá dar otra finalidad a los inmuebles, para lo cual deberá requerir autorización al Concejo.

FONDO DEL BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS

Artículo 5°: A los fines de cumplimentar con los objetivos del Banco Municipal de Tierras se crea un fondo conformado por los siguientes recursos:

a) Recupero de cobro de cuotas abonadas por adjudicatarios de parcelas.

b) Fondo Especial para el Banco Municipal De Tierras, establecido en el Título XIX del Código Tributario Municipal.

c) Aportes provenientes del Estado Provincial y/o Nacional.

d) Otras asignaciones presupuestarias que pudieran realizarse.

DE LA UNIDAD ADMINISTRADORA DEL BANCO DE MUNICIPAL DE TIERRAS

Artículo 6°: El Banco Municipal de Tierras se encontrará en la órbita de la Secretaría del Hábitat. El mismo será administrado por una Unidad Administradora que se constituirá a tales fines, conformada de la siguiente manera:

- a) Un representante de la Secretaría de Hábitat.
- b) Un representante de la Secretaría de Hacienda.
- c) Un representante de la Secretaría de Desarrollo Social y Salud.
- d) Un representante de la Secretaría de Obras Públicas.
- e) Un representante de la Dirección de Legales.
- f) Representantes del Concejo Deliberante, dos representantes del oficialismo y uno por cada bloque opositor.

Artículo 7°: Son **FUNCIONES** de la Unidad Administradora:

- a)** Hacer cumplir todas las disposiciones de la presente ordenanza y su reglamentación.
- b)** Garantizar la disposición de la información catastral de los terrenos pertenecientes al dominio municipal;
- c)** Determinar el estado de ocupación e identificar los terrenos municipales que integren el Banco de Tierras, tomando medidas para su custodia efectiva e iniciando las acciones pertinentes para su recuperación o regularización;
- d)** Identificar, con el aval de profesionales idóneos, 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 o permuta, previo informe de factibilidad real;
- e)** Disponer, cuando lo considere viable y conveniente, la enajenación de tierras bajo los procedimientos establecidos en la presente normativa, o bien destinar tierras para el cumplimiento de los demás objetivos previstos.

-
- f)** Evaluar la situación socioeconómica de los interesados a fin de establecer una modalidad de pago del inmueble que permita a los beneficiarios la construcción de su vivienda de manera simultánea;
- g)** Solicitar al Honorable Concejo Deliberante la autorización para enajenar tierras pertenecientes al dominio privado del Estado.
- h)** Llevar un libro de actas con el contenido de las reuniones y resoluciones;
- i)** Seleccionar a los posibles adjudicatarios, habilitando un registro público a tal efecto;
- j)** Firmar acuerdos con los colegios de profesionales correspondientes, tendientes a lograr tarifas especiales de escrituración, mensura, planos de construcción y tasación.
- k)** Sancionar un reglamento interno de funcionamiento.
- l)** Celebrar convenios con instituciones públicas y privadas.
- m)** Remitir al Honorable Concejo Deliberante un informe anual del estado patrimonial, detallando ingresos y egresos y todo otro dato que se requiera desde dicho Cuerpo Legislativo.

DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

Artículo 8°: La Unidad Administradora podrá disponer la enajenación de parcelas para la construcción de vivienda familiar de los adjudicatarios, siguiendo exclusivamente alguna de las modalidades establecidas en el artículo 4°.1., debiendo dar cumplimiento estricto a las formalidades requeridas.

Artículo 9°: VENTA DIRECTA DE PARCELAS MEDIANTE OFRECIMIENTO PÚBLICO

La Unidad Administradora podrá ofrecer porciones de tierras pertenecientes al Banco Municipal de Tierras de forma abierta y pública, cumpliendo los siguientes pasos formales:

a) Dictar una resolución que disponga la enajenación y que contenga la siguiente información:

- Datos catastrales de los lotes ofrecidos.

- Precio total y determinación de las formas de pago.
- Requisitos de los postulantes y/o su grupo familiar conviviente
- Condiciones particulares y generales de la oferta.
- Lugar y fecha de apertura de sobres.

b) Obtener autorización del Honorable Concejo Deliberante mediante Ordenanza sancionada por dicho cuerpo previo a la apertura del proceso de inscripción, que autorice al Departamento Ejecutivo a enajenar bienes pertenecientes al dominio privado municipal.

c) Publicar la resolución durante tres (3) días en el Boletín Oficial y en un diario local, identificando todos los datos necesarios para los interesados.

d) Recepcionar las ofertas de los aspirantes, en el lugar y tiempo dispuesto. Con la información recepcionada se confeccionara un registro de aspirantes que deberá tener carácter público.

e) Los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Ser persona humana mayor de 18 años con o sin grupo familiar conviviente, conforme a lo que resuelva la unidad administradora en cada caso.

2. Ser nativo con dos años de residencia en la ciudad o acreditar residencia mayor a cinco años en la misma.

3. No poseer inmuebles de su titularidad ni de su grupo familiar conviviente.

4. No haber sido beneficiado por planes de vivienda de cualquier tipo para compra de vivienda.

5. Acreditar ingresos suficientes para afrontar el plan de pagos.

6. Otras exigencias que pueda establecer la Unidad Administradora para cada caso concreto, tales como otro tipo de garantías y/o las que convenientemente considera.

Artículo 10°: La adjudicación de los terrenos destinados a viviendas particulares deberá realizarse por sorteo, ante escribano público, garantizando transparencia en el procedimiento.

Artículo 11°: Cuando sea la Municipalidad de Gualeguaychú la que desarrolle un proyecto de urbanización a los fines de enajenarla por el régimen establecido en la presente, no estará obligada a ceder las porciones de tierra destinadas al Banco Municipal de Tierra.

La Unidad Administradora, respetando el porcentaje establecido en las ordenanzas vigentes, determinará la parte que se destinará a espacio verde y equipamiento urbano.

Artículo 12°: ENAJENACIÓN DIRECTA DE TIERRAS

La Unidad Administradora podrá disponer la celebración de convenios específicos para adjudicar tierras que pertenezcan al Banco Municipal de Tierras con instituciones u organizaciones que no persigan fin de lucro ulterior.

Artículo 13°: CUANDO la adjudicación se efectúe mediante la presente modalidad, la Unidad Administradora celebrará un convenio con la institución u organización la que deberá:

- a) Presentar estatuto o contrato social y documentación que acredite personería jurídica vigente.
- b) Proyecto de urbanización, en caso de corresponder.
- c) Toda otra documentación y/o requerimientos que determine la Unidad Administradora.

Artículo 14°: Los adjudicatarios deberán cumplimentar con las exigencias establecidas en el inciso “e” del artículo 9°.

Artículo 15°: EN el convenio que se celebre entre la Unidad Administradora y la Institución u Organización se deberá establecer la exigencia de que los adjudicatarios de cada parcela en particular deberán ser socios-afiliados, debiendo garantizar la participación de todos los socios-afiliados interesados y que cumplan con los requisitos previstos en la presente, mediante ofrecimiento público.

Asimismo, se exigirá que el procedimiento de selección se realice mediante un sorteo con las características establecidas en el artículo 10°.

Artículo 16°: La Municipalidad deberá garantizar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a)** Las porciones de tierra deberán destinarse exclusivamente a la construcción de la vivienda familiar del titular y su grupo conviviente en su caso.
- b)** Tanto los aspirantes como los miembros de su grupo familiar no podrán ser propietarios de otro bien inmueble ni encontrarse alcanzado por otro plan de viviendas.
- c)** Cumplimiento de las ordenanzas municipales en los desarrollos urbanísticos.
- d)** Cualquiera otra exigencia que pueda disponerse a través de la Reglamentación de la presente.

El incumplimiento por parte de cualquiera de los adjudicatarios de las exigencias enumeradas dará lugar a la caducidad de la adjudicación, perdiendo el derecho que se hubiere generado.

DE LOS VALORES DE LAS PARCELAS

Artículo 17°: La Unidad Administradora determinará el valor de las parcelas de acuerdo a parámetros técnicos que garanticen la sustentabilidad del Banco Municipal de Tierras y no desfinancien al mismo.

DE LAS FORMAS DE PAGO

Artículo 18°: Las parcelas se abonarán en Tesorería Municipal y podrá hacerse bajo alguna de las siguientes modalidades:

- a)** Al contado.
- b)** Financiado: La Unidad Administradora fijará un plan de financiamiento, el cual no podrá exceder los diez (10) años, determinando la cantidad de cuotas a pagar, las que deberán ser mensuales y consecutivas. Así también fijar los planes de refinanciación, estableciendo tasas de interés y toda otra condición que garantice el acceso a los mismos, resguardando la integridad de los fondos públicos afectados.

Artículo 19°: CUANDO la parcela sea financiada, se incluirá la contratación de un seguro de vida para el titular, por el saldo adeudado,

designándose a la Municipalidad de la Ciudad de San José de Gualeguaychú como único beneficiario.

Artículo 20°: CUANDO los adquirentes incumplieran el pago de tres (3) cuotas podrán ser intimados para regularizar su situación, bajo apercibimiento de llevar adelante las siguientes medidas:

a) Si la mora en el pago se presentara antes de la firma de la escritura traslativa de dominio, la Unidad Administradora tendrá la facultad de recuperar el inmueble, reintegrando al adjudicatario el capital nominal abonado, deduciéndose los gastos administrativos y registrales generados.

b) Si, una vez suscripta la escritura traslativa de dominio y constituida la hipoteca, el adjudicatario presentara una deuda igual o mayor a la estipulada en el presente, la Unidad Administradora hará las notificaciones correspondientes y podrá proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria.

Artículo 21°: EN el supuesto de que el adjudicatario demuestre fehacientemente y con razones fundadas que se encuentra imposibilitado de abonar el saldo restante, la Municipalidad de Gualeguaychú será el primer comprador de la parcela, debiendo reintegrar lo abonado hasta el momento por el titular.

En caso de que la Unidad Administradora no considere viable la readquisición del inmueble podrá disponer que la enajenación se haga siguiendo las pautas establecidas en el artículo 10°. Quien resulte adjudicatario deberá abonar al enajenante lo que este hubiera pagado con la debida actualización y continuar con el plan de financiamiento pendiente.

DE LA ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACIÓN

Artículo 22°: APROBADA la adjudicación del inmueble, se procederá a la suscripción de un contrato cuyas pautas mínimas serán las siguientes:

a) Compromiso de no enajenar ni alquilar el bien por un plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha de escrituración;

b) Inclusión de una cláusula donde se establezca que la escritura traslativa de dominio y la constitución de la hipoteca se otorgarán una vez abonado el 25% del precio total.

c) Mención de los plazos estipulados para presentación de planos, construcción y habitación los cuales serán determinados a criterio de la Unidad Administradora.

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

Artículo 23°: ABONADO el veinticinco por ciento (25%) del valor total de la parcela, se podrá proceder a la escrituración del mismo constituyendo en dicho acto un derecho real de hipoteca a favor de la Municipalidad de Gualeguaychú.

Artículo 24°: LOS gastos de escrituración y mensura, así como los honorarios de los profesionales intervinientes, serán a cargo del adjudicatario, excepto cuando la Unidad Administradora determine lo contrario bajo razones debidamente fundamentadas.

REGISTRO

Artículo 25°: EN el marco de la presente ordenanza se creará un REGISTRO donde se asentarán:

a) Los inmuebles afectados al Banco Municipal de Tierras, detallando los siguientes extremos:

- Información dominial (datos registrales, catastrales, restricciones al dominio, estado de deudas, etc.)

- Información Técnica (factibilidades técnicas, usos de suelo, subdivisiones, destinos, etc.)

b) Los inmuebles ociosos con los cuales se hayan suscripto convenio entre el Municipio y su titular.

c) Base de datos conformada con los inscriptos en ventas anteriores.

d) Toda información inmobiliaria de interés para los fines y objetivos propuestos en la presente ordenanza.

En dicho registro debe contar toda la información dominial y técnica de las parcelas.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 26°: **LA** Unidad Administradora del Banco Municipal de Tierras no podrá vender o permutar los espacios públicos o aquellos inmuebles que formen parte del patrimonio histórico y cultural de la Ciudad de San José de Gualeguaychú.

Artículo 27°: **NO** podrán realizar transacciones de ningún tipo con el Banco Municipal de Tierras los funcionarios municipales, Provinciales y/o Nacionales.-

Artículo 28°: **DERÓGUESE** el artículo 124° de la Ordenanza N° 10.287/1997.

Artículo 29°: **COMUNÍQUESE**, publíquese y archívese.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 25 de octubre de 2018.

Jorge F. Maradey, Presidente – Leandro M. Silva, Secretario.