

ORD. 087/2015 - BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS.-

Publicado el 27 mayo, 2015

...VISTO

La gran demanda de lotes existentes en nuestra ciudad, en base al exponencial crecimiento poblacional y lo altos costos del mercado inmobiliario, la comprobación de que no alcanza con las viviendas sociales, la posibilidad de evitar la usurpación de terrenos; la incorporación de inmuebles ociosos; la característica de empleo en nuestra ciudad; y

...CONSIDERANDO

QUE la Ley N° 14.449 tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la provincia de Buenos Aires;

QUE como arbitrio encaminado a garantizar tal derecho, la Ley establece diversos mecanismos destinados a generar y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales, determinando la necesidad de abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional;

QUE en ese contexto, la referida legislación desarrolla las directrices destinadas a lograr en materia de propiedad inmobiliaria un adecuado equilibrio entre el legítimo beneficio individual y las exigencias del interés general, como modo de obtener una prudente composición de los derechos y poderes individuales con el bien común;

QUE por este momento y como inicio de una actividad que debe considerarse inherente al Estado Municipal, este Municipio ya cuenta con lotes propios que podrían ser destinados a personas que necesiten terrenos para la construcción de viviendas únicas para grupo familiar;

QUE dichos lotes han sido transferidos al dominio municipal o se encuentran en trámite, en virtud de las innumerables gestiones realizadas por el departamento Ejecutivo Municipal, en el marco de negociaciones que han sido sumamente beneficiosas para el Patrimonio de la Comuna;

QUE la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal se encuentra trabajando en un Proyecto de Urbanización, en un todo de acuerdo a la Ordenanza de Zonificación vigente;

QUE la tierra en general se valoriza por la acción estatal y no del propietario, entonces es el Estado quien está obligado por lo tanto, a recuperar parte de ese incremento para la colectividad, a fin de contar con recursos extra- presupuestarios que sirvan para financiar entre otras cosas la creación de Bancos de Tierras y mayor infraestructura para nuestra Localidad;

QUE el mismo se enmarca dentro del Proyecto de Plano Urbanístico que el actual Gobierno Municipal lleva adelante;

QUE este Proyecto, en virtud del mejoramiento de la calidad de vida de la población, implica un beneficio invisible, como es menor cantidad de accidentes, mayor salud pública, etc;

QUE los altos costos del mercado inmobiliario en nuestra ciudad ameritan la intervención del Estado Municipal, activo y previsor a los fines de posibilitar el acceso a la propiedad de la tierra;

QUE el Artículo 159° de la ley orgánica de las Municipalidades establece en su Inciso f) del apartado 3, que *"no obstante podrá convenirse la venta...3) directamente "De inmuebles en Planes de Vivienda y de Parques y Zonas Industriales"* (Texto según Decreto-Ley 9448/79);

QUE esta gestión ha tomado como Política de Estado establecer un Banco de Tierra Municipal, a partir de la concreción del presente Proyecto;

...POR ELLO

El Honorable Concejo Deliberante de Salto, en uso de las atribuciones que le son propias sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: En adhesión a los postulados y lineamientos de la Ley Provincial N° 14449, créase el BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS, que se regirá por las previsiones de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 2º: Los inmuebles de titularidad de la Municipalidad existentes a la fecha de la presente, y todos aquellos que por cualquier título se adquieran, con destinos a desarrollo urbano y planes de vivienda familiares, integran el Banco de Tierras Municipales. El departamento Ejecutivo deberá individualizar los inmuebles que, a la fecha de la sanción de la presente, se encuentren afectados a los fines de la presente.

ARTÍCULO 3º: Los fondos que se obtengan de la enajenación de las tierras incorporadas a la presente serán de afectación específica con destino a obras de infraestructura para desarrollos urbanísticos, adquisición de inmuebles con destino al Banco Municipal de Tierras y/o al pago de deuda contraídas a tal efecto

Al efecto del depósito de las sumas provenientes de la venta de lotes y cobro de infraestructura se habilitará la cuenta Municipal N° 37/6, del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 4º: Los inmuebles incorporados al Banco Municipal de Tierras deberán ser destinados exclusivamente, a la construcción de viviendas familiares únicas de ocupación efectiva y permanente, exceptuándose áreas específicas de equipamiento urbano (comercio, cultura, educación, deportes, etc.), según proyecto de planeamiento de la ciudad, y serán promovidas por:

I-Programas de Viviendas Sociales Nacionales, Provinciales o Municipales, con preferencia a todo otro.-

II-Cuando no afecten la implementación de planes previstos en "I", programas impulsados por iniciativa privada:

a.- Con planes financiados por Bancos Oficiales.

b.- Proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat.-

c.- Puestos en venta privada mediante oferta pública, en las condiciones establecidas por la Ley Orgánica de las Municipalidades (art. 159 inc. f).-

Cuando se disponga venta particular mediante Oferta Pública, deberá hacerse efectiva una reserva de lotes igual al VEINTE POR CIENTO (20%) colindante del total de los ofrecidos en venta, con destino a viviendas sociales municipales; tal reserva podrá hacerse dentro del mismo inmueble, cuando las dimensiones de los lotes lo permita o en otros incorporados al Banco Municipal de Tierras.-

La precedente enumeración establece preferencia en la adjudicación.

En ningún caso los lotes que integran el Banco podrán ser otorgados en comodato.

ARTÍCULO 5º: Cuando la superficie de los inmuebles lo permita, el Departamento Ejecutivo procederá a su loteo, adecuando sus medidas y superficies a las Leyes 8912 o 14.449, según corresponda. Exceptuando de ello a emprendimientos públicos, los que podrán ser declarados U.E. (Urbanizaciones Especiales).-

Deberá asegurarse, en todos los casos, el acceso de los lotes a la infraestructura básica de servicios que presta la Municipalidad de Salto y la Cooperativa de Electricidad de Salto (Artículo 23 y 24 Ley 14.449).-

ARTÍCULO 6º: Los aspirantes a adjudicatarios deberán reunir las siguientes condiciones:

I) Tener entre 18 y 65 años de edad;

II) Constituir grupo familiar;

a)MATRIMONIALES: Deberán acreditarlo con certificado de matrimonio;

b)CONSENSUALES: Resultarán ser aquellas relaciones convivenciales estables y continuadas durante un lapso mínimo de dos (2) años al momento de la solicitud, lo que deberá acreditarse mediante información sumaria y certificado de nacimiento del o de los hijos;

III)Personas solas con hijos menores de dieciséis (16) años y/o discapacitados mayores legalmente a cargo, acreditando tales circunstancias con la documentación pertinente;

IV)Personas solas.-

La precedente enumeración constituye orden de prioridad para la adjudicación.-

Deberán acreditar los siguientes extremos:

a)Residencia cinco (5) años en el partido de Salto;

b)Ingresos mínimos comprobables, acordes a la obligación de pago, para los casos de venta en cuotas. Se contabilizarán todos los ingresos del grupo familiar conviviente. Los trabajadores en relación de dependencia deberán tener una antigüedad laboral mínima de dos (2) años, y justificar dichos ingresos mediante la presentación de los últimos doce (12) recibos de sueldo.

Quienes revistan en condición de monotributistas o autónomas deberán acompañar declaración jurada de ingresos ante ARBA correspondiente al año.

c)No ser titulares y/o poseedores a título de dueño de inmuebles como así tampoco adjudicatarios de ningún plan de viviendas.-

En todos los casos el Departamento Ejecutivo ordenará encuesta socio-económica a través de la repartición pertinente.

ARTÍCULO 7º- Para cada programa de construcción de viviendas se formará un padrón en el que se incluirá la nómina de los que se encuentren registrados en la Secretaría de Planeamiento de

Políticas Sociales en condiciones de acceder, adicionándoles los nuevos interesados. El departamento Ejecutivo deberá dar amplia difusión, en la forma que tenga por más efectiva, al proyecto en curso.-

ARTÍCULO 8º- Para establecer el valor de la venta de los lotes se tomará en consideración la tasación que emita el Tribunal Municipal.

No obstante, para los supuestos contemplados en el art. 4to, inc. "I" y "II. a)" el valor de venta será el que establezcan los Organismos Nacionales y/o Provinciales de Vivienda, o la que asignen las entidades financieras como componentes del crédito.-

En estos supuestos, el recupero del valor tierra se ajustará a los que dispongan los Organismos Oficiales y las instituciones Bancarias crediticias.

ARTÍCULO 9º- En los supuestos previstos en el art. 4to Inc. II, a) y b), el adjudicatario deberá integrar el 30 % (treinta por ciento) del precio a la firma del boleto, completándose el saldo pactado al momento de la escrituración, momento en que se otorgará la posesión.

En los casos que se conceda plan de pagos, el pago del saldo no podrá exceder de las 48 cuotas. La deuda se financiará por el sistema francés, con tasa igual a la que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en el sistema de Plazo Fijo Digital. El departamento Ejecutivo podrá exigir, en todos los casos, la constitución de garantía real.

ARTÍCULO 10º - El costo proporcional de la infraestructura básica para la prestación de los servicios esenciales deberá abonarlo el adjudicatario en la forma que establezca el Departamento Ejecutivo. En caso de otorgarse facilidades, el plan no podrá exceder de 24 cuotas.- Para ello el Departamento Ejecutivo deberá tomar especialmente en cuenta la capacidad de financiación de los fondos efectivos y disponibles del Banco Municipal de Tierras.

-

ARTÍCULO 11º - Las escrituraciones pasarán ante la Escribanía General de Gobierno en el marco de los normado por la ley N° 10.830.

Quedarán a cargo del adjudicatario los gastos que genere la escrituración en las proporciones de ley, y en su caso, la constitución de mutuo hipotecario, en los casos exceptuados del párrafo precedente.

Los gastos que se generen como consecuencia de lo establecido en la presente (impuestos, tasas, escrituración, hipoteca, etc.) serán a cargo de los adjudicatarios sin perjuicio de aquellas personas que opten y encuadren dentro de los requisitos para hacerlo por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en el marco de lo normado por la ley N° 10.830.-

ARTÍCULO 12° - El adjudicatario quedará obligado a mantener la titularidad dominial y la ocupación en forma efectiva y permanente de la vivienda por sí y/o su grupo familiar, por un término mínimo de DIEZ (10) AÑOS.-

La prohibición y su sanción DEBERÁ incorporarse al texto del contrato como convención de partes, y con sustento en el objetivo social que inspira el sistema.

En la escritura traslativa de dominio el Notario interviniente DEBERÁ hacer constar la prohibición de transmisión del dominio por el término que corresponda.

ARTÍCULO 13° - El incumplimiento de la obligación contenida en el artículo N° 12 producirá la rescisión del contrato de pleno derecho.

El o los incumplidores deberán restituir el inmueble al Municipio o al Organismo que corresponda, libre de ocupación y/u ocupantes. A todo evento, los ocupantes que carezcan de calidad de adjudicatarios serán considerados intrusos, y en consecuencia sujetos a las disposiciones civiles y/o penales.

Las sumas que hubiesen integrado los adjudicatarios se imputarán en tal caso, a compensación por ocupación de la vivienda.

Accesoriamente, quien hubiese revestido calidad de adjudicatario, y sancionado con rescisión de contrato, quedará inhabilitado para integrar listas de futuras adjudicaciones.

ARTÍCULO 14° - La Secretaría de Obras Públicas tomará intervención promiscua en todo cuanto sea de su área de incumbencia, y en especial, en cada Plan de Viviendas que se proyecte:

a) Tramitando modificación en las áreas de afectación del suelo,

b) Emitiendo opinión en cuanto a aptitudes de inmuebles de terceros a incorporar al sistema;

c) Parcelamiento de los incorporados;

d) Reserva para espacios verdes, construcción de lugares de uso común para actividades cívicas, sociales y/o culturales y sector comercial;

e) Evaluación de plazos y costos en la construcción de infraestructura.-

La presente enumeración de facultades es al solo efecto enunciativo, con lo cual la dependencia deberá llevar adelante todas las acciones necesarias para dar cumplimiento con el contenido en la Ley N° 14.449.-

ARTÍCULO 15° - Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos; insértese copia en el Registro Oficial y Digesto, cumplido, archívese.-

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Salto a los veintisiete días del mes de Mayo del año dos mil quince.-

-

ENTRADAS

-

Ingresado en Sesión Ordinaria de fecha 08 de Abril de 2015 y girado a las Comisiones de Legislación, Interpretación y Acuerdos, Asuntos Rurales y Obras Públicas y Hacienda, Presupuesto y Cuentas.-

SALIDAS

El Proyecto de las Comisiones fue aprobado en general y en particular por la unanimidad del Honorable Cuerpo en Sesión Ordinaria de fecha 27 de Mayo de 2015.-

Se envió copia al Departamento Ejecutivo con fecha 02 de Junio de 2015.-