

ORDENANZA N° 6936/24.-

Ramallo, 13 de Junio de 2024.-

VISTO:

La necesidad de crear un **BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL** y el gran déficit de lotes en nuestro Partido de Ramallo, en base al exponencial crecimiento poblacional, los altos costos del mercado inmobiliario, la falta de acceso a viviendas sociales, la posibilidad de evitar la usurpación de terrenos; la incorporación de inmuebles ociosos; y

CONSIDERANDO:

Que el derecho constitucional de los ciudadanos al acceso a una vivienda digna, está consagrado en el Artículo 14 bis de la Constitución Nacional;

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 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 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 nuestras Localidades;

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 nuestro Partido de Ramallo, ameritan la intervención del Estado Municipal, activo y previsor a los fines de posibilitar el acceso a la propiedad de la tierra;

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

Que el **BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL**, tiene como objeto constituir una reserva y un relevamiento de tierras públicas de orden local de uso público o privado, disponiendo su control, actualización permanente, su estado de ocupación y gestión integral de los mismos;

Que ello permitirá, entre otras cuestiones, facilitar el acceso a la tierra a familias que no la posean y brindar respuestas alternativas de solución a la necesidad de viviendas familiares;



POR TODO ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE RAMALLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES, SANCIONA CON FUERZA DE;

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Créase dentro de la órbita de la Secretaría de Obra y Servicios Públicos, el
Banco de Tierras Municipal, que ejercerá las facultades establecidas
en la presente ORDENANZA.

ARTÍCULO 2º) Serán objetivos del Banco de Tierras Municipal, constituir una reserva y
un relevamiento de tierras, con destino a:

- * 1. Loteos de terrenos para viviendas y/u obras de carácter urbanístico.
- * 2. Espacios públicos o privados e infraestructura de uso comunitario en general, y usos educativos, sociales, culturales, religiosos, turísticos, ambientales, viales, hídricos, deportivos y/o similares.
- * 3. Espacios destinados para el desarrollo institucional, comercial, productivo y/o similar.

ARTÍCULO 3º) Serán funciones, atribuciones y responsabilidades de la Autoridad de
Aplicación:

- * 1. Crear un padrón de terrenos afectados al Banco de Tierras, ejercer su control, actualización permanente y gestión integral de los mismos.
- * 2. Determinar el estado de ocupación de los lotes de propiedad municipal, tomando medidas para su custodia efectiva y solicitando el inicio de acciones legales para recuperarlos que se hallen ocupados ilegalmente o que habiéndose otorgado con cargo, el mismo no se hubiere cumplido.
- * 3. Intervenir en la regularización de situaciones preexistentes de terrenos ocupados.
- * 4. Participar de los procesos de usucapión, expropiación y/o cualquier otro que implique incorporación de inmuebles al municipio.
- * 5. Realizar el seguimiento del desarrollo y ejecución de las acciones que surgieran del banco.
- * 6. Intervenir en la gestión de las expropiaciones con fines sociales.
- * 7. Fiscalizar y controlar las tierras municipales asignadas en uso a los organismos y entidades de bien público.
- * 8. Efectuar saneamiento y perfeccionamiento dominial catastral y registral de los títulos inmobiliarios estatales e instar el inicio de las acciones judiciales necesarias para la preservación del patrimonio estatal en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia.
- * 9. Definir y establecer estándares de uso racional mantenimiento y conservación de las tierras del Sector Público.
- * 10. Asegurar la publicidad de sus decisiones, incluyendo los antecedentes en base a cuales fueron tomadas.
- * 11. Promover las actuaciones administrativas de verificación de la vacancia, así como también las actuaciones judiciales de vacancia por abandono de tierras en jurisdicción de este Municipio, en los términos y con los alcances del Artículo 2342º incisos 1) y 3) del Código Civil.
- * 12. Impulsar las prescripciones administrativas de oficio o a petición de parte interesada en el marco de la Ley 24.320 de la Nación.
- * 13. Promover la condonación de deudas en el marco de la Ley 11.622 de la Provincia de Buenos Aires.
- * 14. Toda otra función que se disponga en el correspondiente reglamento.

ARTÍCULO 4º) Las incorporaciones al Banco de Tierras podrán hacerse a través de los
siguientes instrumentos:

- * Adquisición directa, donación o permuta.
- * Dación en pago, vacancia por abandono calificado, inmuebles adquiridos por subastas, incluyendo si hubiere dinero percibido, en conformidad del Artículo 10º de la Ley 2.756, prescripción administrativa.
- * Cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles, extinción relativa de dominio por abandono calificado, convenio con propietarios.
- * Transferencias de inmuebles nacionales y/o provinciales.
- * Urbanizaciones consorciadas, entendiéndose por ésta aquellas realizadas conjuntamente entre organismos estatales y personas físicas o jurídicas privadas, donde aporten, cualquiera de ellos, inmuebles y/o infraestructura, las que se distribuyen en base a un justo y equilibrado reparto de cargas y beneficios.
- * Donaciones, legados, el producido por la venta de lotes innecesarios al funcionamiento Municipal u otras propiedades.



ARTÍCULO 5°) Confórmese un Padrón de los Terrenos Afectados al Banco de Tierras, en el que deberán figurar como mínimo los siguientes datos:

1. Información dominial y catastral donde conste:
 - a) Identificación catastral de todos los inmuebles afectados.-
 - b) Datos completos de los titulares de dominio.-
 - c) Datos registrales.-
2. Información técnica relacionada a:
 - a) Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras (públicos de afectación pública o privada, afectables o no al uso privado).-
 - b) Certificados de aptitud hídrica.-
 - c) Subdivisiones.-
3. Estado de deudas que surjan por:
 - a) Tasa General de Inmuebles Urbanos, Suburbanos y Rurales.-
 - b) Multas por infracciones a las Ordenanzas Vigentes.-
 - c) Derechos y Tasas.-
4. Registros que se lleven adelante por juicios de apremios en el que deberán constar:
 - a) Estado procesal del demandado.-
 - b) Si posee embargo vigente.-
 - c) Estado y fecha del último movimiento procesal del expediente judicial y/o administrativo.-
5. Lotes afectables provenientes de solicitudes de urbanización, subdivisión y/o loteo.
6. Afectación y/o declaración de utilidad pública y sometimiento a régimen de expropiación.
7. Permiso de ocupación precaria sobre los inmuebles afectados. El padrón deberá reflejar mediante actualización permanente y constante las altas, bajas y novedades que modifiquen la última situación conocida.

ARTÍCULO 6°) Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar la compra de inmuebles cuyo destino sea la realización de lotes de viviendas en el marco de la presente norma.

ARTÍCULO 7°) El procedimiento de compras del Artículo precedente, deberá contar con su correspondiente Expediente previo de Pre-factibilidad habitacional, como así también el cumplimiento del resto de los requisitos que se detallan en la presente. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá elevar al H.C.D. el expediente correspondiente para autorizar la compra de tierras destinadas al Programa. Dicho expediente deberá contar con la siguiente información y documentación debidamente foliado para su tratamiento y trabajo en Comisiones:

- * Nota de inicio del Expediente por parte del Intendente Municipal.-
- * Si la compra del terreno/ lote se hace de manera directa de privado a Municipio, deberá hacer al menos dos cotizaciones por agentes inmobiliarios. Dejando establecido que, si el precio es expresado en dólares, será convertido a pesos, tomando como base la cotización del Dólar tipo comprador del Banco de la Nación Argentina.-
- * Por cada posible lote de compra, deberá existir su correspondiente estudio de factibilidad habitacional, el cual brindará garantías y seguridad al Municipio, que el lote es apto para la construcción de viviendas.-
- * El correspondiente Informe de Dominio, emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.-
- * El Informe correspondiente de los Datos Catastrales, emitido por la Dirección/ Área de Catastro Municipal, como así también el informe de "Libre Deuda" emitido por la dirección de Tributos de la Municipalidad de Ramallo.-
- * El correspondiente Proyecto de Ordenanza, para facultar al D.E.M. a efectuar la compra correspondiente.-
- * Previo a la Compraventa, el Municipio a través del área correspondiente deberá hacer una inspección y elaborar el Acta correspondiente, que determine que el inmueble se encuentra libre de ocupantes.

ARTÍCULO 8°) Créase el "FONDO PARA EL BANCO DE TIERRAS" que tiene por objeto exclusivo concentrar, gerenciar y administrar los aportes económicos destinados e ingresados al Banco provenientes de:

- * 1. Recupero de cuotas por venta de lotes municipales, incluyendo ajustes e intereses.
- * 2. Asignaciones presupuestarias que anualmente se prevean en el Cálculo de Recursos con proyección específica al Fondo o aplicadas a la compra de tierras aptas para la construcción de viviendas.

**"1864 - 2024 - Centésimo Sexagésimo Aniversario
del Nacimiento de Ramallo"**

* 3. Subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sea éstos estatales o privados, destinados específicamente para el Fondo.

* 4. Todo otro fondo que se acuerde por ley, ordenanza o decreto especial destinados se acuerde por ley, ordenanza o decreto especial destinados con única afectación a lo previsto en la presente Ordenanza.-----

ARTÍCULO 9º) Los fondos provenientes del "FONDO PARA EL BANCO DE TIERRAS", sólo podrán ser utilizados para:

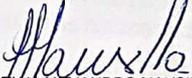
* 1. La adquisición de nuevas tierras aptas para vivienda, que integrarán luego el Banco Municipal de Tierras.

* 2. El financiamiento de obras de infraestructura o equipamiento urbano en los nuevos emprendimientos de vivienda que realice el municipio.

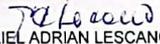
* 3. El financiamiento de proyectos de construcción de viviendas de particulares que así lo requieran.-----

ARTÍCULO 10º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 13 DE JUNIO DE 2024.-----


CRISTIAN ALEJANDRO MANSILLA
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




GABRIEL ADRIAN LESCANO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE