



# HCD

HONORABLE  
CONCEJO DELIBERANTE  
MARCOS PAZ

## **ORDENANZA N° 090 / 2014**

-

**ARTÍCULO 1°:** Créese el “**Programa Hábitat**” que estará integrado por los distintos componentes que hacen a una eficiente gestión de planificación e integración urbana. Para dicho fin serán incorporados los inmuebles que actualmente son de propiedad municipal, tanto los de origen público como privado, y aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinadas a:

- A- Construcción de viviendas.
- B- Espacios públicos de uso comunitario.
- C- Espacios verdes.
- D- Uso educativo, social, cultural y deportivo.
- E- Uso industrial

**ARTÍCULO 2°:** Establézcase que se deberá conformar un padrón público de los inmuebles del Banco de Tierras, el que deberá ser publicado en la Página WEB del Municipio, y en el que deberá figurar:

### **A- Información Dominial:**

- 1- Identificación catastral de todos los inmuebles afectados.
- 2- Datos completos de los titulares de dominio.
- 3- Datos registrales, número de inscripción, escritura y escribanía interviniente.

### **B- Información Técnica:**

- 1- Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras.
- 2- Certificados de Aptitud Hidráulica.
- 3- Zonificación e indicadores urbanísticos.
- 4- Relevamiento de industrias del sector, registrando los niveles de contaminación que las mismas generen.
- 5- Relevamiento del equipamiento urbano del área.

**C- 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.**

**ARTÍCULO 3°:** Las acciones del Banco de Tierras se organizarán a través de la implementación de tres programas: “Ingreso de Tierras”, “Nuestra Tierra” y “Terrenos PRO.CRE.AR”.

## **1- PROGRAMA “INGRESO DE TIERRAS”**

-

**ARTICULO 4º:** Implementétese el Programa "Ingreso de Tierras", que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, las cuales conformarán el Banco de Tierras.

**ARTICULO 5º:** Los instrumentos empleados para el ingreso de tierras serán:

- Adquisición directa;
- Donaciones;
- Dación por pago, de acuerdo a lo normado por la legislación fiscal vigente y en los términos de la Ley Provincial 11622;
- Convenios con propietarios;
- Subastas por Juicios de Apremios;
- Acciones judiciales por abandono;
- Prescripción de dominio;
- Cesiones para equipamiento comunitario y área verde en subdivisiones de tierras, en el marco del Decreto Ley 8912/77, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, y sus modificaciones.
- Transferencia de tierras nacionales y provinciales.
- Transferencia gratuita u onerosa de derechos y acciones.
- Expropiación.
- Participación del Municipio en la valorización inmobiliaria conforme arts. 46 y siguientes de la Ley de Acceso Justo al Hábitat.

**ARTÍCULO 6º:** Oportunamente, désignese el área competente para que en forma conjunta con los asesores legales del Municipio realice 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, tramitaciones de donaciones en pago, proyectos de transacciones y toda 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 tasas.

**E-** La tasación de los predios con la intervención del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

**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.

**G-** La determinación de la valorización del suelo que se produzca por nuevos loteos, grandes emprendimientos inmobiliarios o cambios en los usos y ocupaciones del suelo.

#### **- ADQUISICION DIRECTA**

**ARTÍCULO 7º:** Establézcanse las siguientes características generales de los inmuebles a adquirir con destino a la construcción de viviendas de programas municipales, provinciales o nacionales:

- Partes de zonas residenciales, de acuerdo a las planificaciones habitacionales actuales;
- Aquellos que permanezcan ociosos y sin destino establecido;
- Próximos a servicios de infraestructuras necesarios.

## **- PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

**ARTICULO 8°:** El DEM, mediante las áreas competentes y de acuerdo a lo ordenando por la Ley 24.320, solicitará a organismos municipales 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 en los términos del Art. 4015 del CCA.-

**ARTICULO 9°:** Una vez en cumplimiento las tramitaciones indicadas en la Ley 24.320, el DEM deberá, en conforme a dicha norma, declarar prescripto a favor de la Municipalidad.-

## **- DACION EN PAGO- PAGO EN ESPECIE**

**ARTICULO 10°:** El DEM podrá 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 o pago en especie, por las deudas que mantienen los particulares con la Municipalidad.-

**ARTICULO 11°:** Condónense las deudas que por tasas registren los inmuebles a los que refiere el artículo precedente.-

**ARTICULO 12°:** Asimismo, se deja constancia en la presente, en concordancia con lo dispuesto en la Ordenanza 41/2006, que forma parte integrante de la **Ley 11622, que declara de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario, con fines de solidaridad social**, siendo su objeto la condonación las deudas que por impuesto inmobiliario u otros tributos provinciales registren los inmuebles que los particulares transfieran al Municipio, a título gratuito; siempre y cuando este Municipio a través del DEM, condone las deudas que por tasas de servicios tengan los referidos inmuebles.-

**ARTÍCULO 13°:** Los inmuebles que ingresen al patrimonio comunal por medio del plan de consolidación establecido por la Ley 11622, deberán ser destinados a fines de solidaridad social.-

## **- TRANSFERENCIA GRATUITA DE DERECHOS Y ACCIONES**

**ARTICULO 14°:** Facúltase al DEM a aceptar transferencias gratuitas u onerosas de derechos y acciones respecto de bienes inmuebles, incluyendo las posesorias y a iniciar las acciones que permitan perfeccionar su condición de dominio.-

## **2-PROGRAMA “NUESTRA TIERRA”**

-

**ARTICULO 15°:** Impleméntese el Programa “Nuestra Tierra” mediante el cual se podrán comercializar y adjudicar inmuebles que han sido recuperados para el erario municipal mediante el Programa “Ingreso de Tierras”.-

**ARTICULO 16°:** Establézcase que aquellos inmuebles que tengan las 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” y/o por sorteo ante escribano público, de acuerdo a la LOM y/o a la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 17°:** Tendrán prioridad de adjudicación aquellas familias constituidas o de hecho y las familias integradas por personas con discapacidad.-

**ARTÍCULO 18°:** Determinése que, para la operatoria de “Oferta Pública” y/o por sorteo de lotes bajo un plan de financiación, que reglamente el DEM, las personas que participen de la misma, serán evaluadas a través de un sistema de ponderación, y deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

A- Que posean ingresos que permitan solventar un plan de pagos reglamentado por el DE.-

B- Que no posean, ninguno de los integrantes del grupo familiar, bienes inmuebles propios.-

C- Que no sean, ninguno de los integrantes del grupo familiar, beneficiarios de planes de viviendas oficiales o posean créditos hipotecarios para compra, ampliación y/o refacción de vivienda.-

D- Que asuman el compromiso de la construcción de la vivienda propia y de uso permanente con exclusividad.-

E- Que no posean, ningún integrante del grupo familiar mayor de 18 años, deudas en mora con el estado municipal. En caso de existir deudas deberán cancelarse o suscribirse convenios de pago en miras a la cancelación de la misma.-

F- Que se encuentren inscriptos en el Registro de aspirantes de Banco de Tierras, a través de la planilla de inscripción que como Anexo I se adjunta a la presente a los efectos de poder determinar las necesidades reales de viviendas en Distrito.-

G- Que acrediten, fehacientemente, 6 (seis) años o más de Residencia en Marcos Paz.-

**ARTÍCULO 19°:** Los/as adquirentes podrán abonar los inmuebles que se adquieran de la siguiente forma:

A- De contado.

B- En cuotas: El DEM reglamentará 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.

**Atento al carácter eminentemente social, la escrituración estará a cargo de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en los términos de las leyes 10.830, 11.622 o 9.533 y modificatorias.-**

**ARTÍCULO 20°:** A los efectos de evaluar las ofertas y/o las familias y personas que se presenten para la adjudicación de los inmuebles, 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 Marcos Paz.-

**ARTÍCULO 21°:** 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.

**ARTÍCULO 22°:** Aprobada la adjudicación suscribirá un contrato acorde a las normativas preestablecidas y oportunamente aplicables acorde al marco legal de cada plan de asignación.

**ARTÍCULO 23°:** En todos los casos se cursarán las notificaciones correspondientes a quienes resulten potenciales beneficiarios.

**ARTÍCULO 24°:** El seguimiento administrativo y contable de las operaciones de compraventa y/o cesiones de pagos diferidos o pagos 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; así como también las acciones judiciales que pudieran generarse como consecuencia del previo procedimiento de comercialización (venta, cesiones, etc.) de los bienes inmuebles.

### **3-PROGRAMA "TERRENOS PRO.CRE.AR"**

-

**ARTÍCULO 25°:** Impleméntese el Programa "Terrenos PRO.CRE.AR", el que se ajustará a las disposiciones de la presente y a la reglamentación que en su consecuencia disponga el DEM.-

**ARTÍCULO 26°:** En todos los casos se cursarán las notificaciones correspondientes a quienes resulten potenciales beneficiarios.-

**ARTÍCULO 27°:** Autorícese al DEM a la suscripción "por cuenta y orden" del Fondo Fiduciario Público denominado "Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR)" los instrumentos públicos o privados en el marco del presente programa.-

**ARTÍCULO 28°:** El DEM podrá ofrecer y dar en venta parcelas de terreno baldías de su propiedad que sean aptas para la construcción de viviendas. A tales fines se destinarán aquellos inmuebles respecto de los que se ostente título de propiedad debidamente inscripto al momento de la oferta.-

**ARTÍCULO 29°:** Declárese el interés social de las transmisiones de dominio originadas por este programa, a los fines de la escrituración por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 30°:** Las siguientes serán causales de la pérdida del terreno adjudicado para el beneficiario:

- a) Presentación del trámite de aprobación del plano de inicio de obras posterior a 12 meses de la adjudicación del terreno y la no construcción de la misma dentro de los 18 meses de adjudicado el terreno.-
- b) Incumplimiento de pago de más de tres (3) cuotas consecutivas del plan de cuotas otorgado.-
- c) Haberse detectado falsedad en los datos de la Planilla de Inscripción, declaraciones juradas o encuestas sociales obrantes en los respectivos expedientes de adjudicación.

### **DISPOSICIONES COMUNES**

-

**ARTÍCULO 31°:** Autorícese la contratación de profesionales idóneos con incumbencia en la agrimensura, quienes, dentro de los parámetros de la presente y en miras a la regularización dominial de viviendas con interés social, tendrán como objetivo la confección de planos sobre parcelas existentes o propuestas de nuevos loteos.

Los planos que se realicen en el marco de las acciones de la citada área quedan exentos del pago de tasas y contribuciones.

**ARTÍCULO 32°:** Dispóngase que el DEM reglamentará los aspectos no previstos en la presente.-

**ARTÍCULO 33°:** Entiéndase la presente como complementaria de la [Ordenanza N° 23/2013](#) que crea el “Banco de Tierras Municipal” y déjese sin efecto cualquier disposición o norma que resulte contraria a la presente.-

**ARTÍCULO 34°:** De forma.-

*Dada en la sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Marcos Paz, a los dieciséis días del mes de Octubre del año dos mil catorce.*

-

**Fecha de Publicación:** 06/11/2014

---

## Información adicional

**Fecha de Sanción:** 16/10/2014