BLOQUE TODOS JUNTOS POR LAS VARILLAS

PROYECTO DE ORDENANZA N°...../2020.

Asunto: Creación de Banco Municipal de Inmuebles.

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE LAS
VARILLAS SANCIONA CON FUERZA DE**

ORDENANZA

TÍTULO I

Del Banco Municipal de Inmuebles

ARTÍCULO 1º.-Creación del Banco Municipal De Inmuebles. Créase el Banco Municipal de Inmuebles, constituido por la reserva de tierras municipales, integrada por inmuebles del dominio privado del Estado Municipal, que no cuenten con afectación específica, o que habiéndose afectado haya quedado sin efecto la causa de su afectación, más aquellos que se adquirieran con las formas y/o procedimientos previstos en la presente.

ARTÍCULO 2º.- Objetivo. Establézcase como objetivo general del Banco Municipal de Inmuebles:

- a) Facilitar el acceso a tierra para vivienda;
- b) Gestionar la reserva de tierras destinadas a equipamiento urbano con políticas activas, planificadas en consonancia con las directrices de planeamiento urbano, valorizando el patrimonio inmobiliario municipal;

- c) Promover la incidencia del Estado en un recurso estratégico como lo constituye el suelo urbano.

ARTÍCULO 3º.- Finalidad. La finalidad del Banco Municipal de Inmuebles es satisfacer la demanda de tierra para promoción de la vivienda única propia, regularización dominial, desarrollo de urbanizaciones sociales, provisión de espacios verdes públicos de recreación y/o deportivos, localización de equipamiento comunitario y administración pública municipal, reservas de suelo para usos sociales (educación, salud, desarrollo social, etc.), reservas de interés patrimonial ecológico, natural y/o ambiental. Asimismo, la constitución del Banco Municipal de Inmuebles permite:

- a) Aportar a la actualización de la información sobre el patrimonio Municipal de dominio privado y público;
- b) Contribuir a la racionalización del uso de los bienes del Estado, arbitrando los mecanismos tendientes a identificar, clasificar, determinar el potencial destino de los inmuebles municipales, y proponer la asignación de dichos inmuebles;
- c) Intervenir en el desarrollo urbano de la ciudad con proyectos urbanísticos, haciendo centro en la provisión de suelo urbanizado a sectores socio-económicos que no encuentran solución en el mercado formal de suelo y vivienda;

TÍTULO II

De la administración

ARTÍCULO 4º.-Creación de la Comisión Intermunicipal. Créase la Comisión Intermunicipal del Banco de Inmuebles integrada por el Asesor Letrado Municipal, la Secretaría de Planeamiento Urbano Ambiental y Obras Públicas, Jefe del Área de Catastro y la Secretaría de Gobierno y Acción Social, y/o quienes éstos designen; así como quienes en el futuro los reemplacen.

ARTÍCULO 5º.- Atribuciones. La Comisión Intermunicipal del Banco de Inmuebles tiene las siguientes atribuciones:

- a) Solicitar a las reparticiones de incumbencia la actualización de inmuebles que integran la reserva del Banco Municipal de Inmuebles;

- b) Evaluar las solicitudes presentadas por las diferentes reparticiones municipales, o por terceros que se postulan para el otorgamiento de inmuebles, a fines de dictaminar sobre su viabilidad;
- c) Solicitar la tasación de inmuebles, sea para determinar precios de adquisición, venta o canje;
- d) Promover la elaboración y ejecución de proyectos urbanísticos;
- e) Coordinar acciones con programas provinciales y nacionales que propendan al desarrollo sostenible y habitacional;
- f) Gestionar convenios de compra, venta, cesión, aceptación y/o canje de inmuebles
- g) Gestionar con los fondos obtenidos la adquisición de otros inmuebles a fin de cumplir las finalidades previstas en esta Ordenanza;
- h) Gestionar acuerdos o convenios para la utilización temporal de un inmueble municipal, a título oneroso, ad referendum del Poder Ejecutivo Municipal;
- i) Elaborar proyectos de enajenación o cambio de destino de inmuebles del Banco para su elevación al Poder Ejecutivo Municipal conforme al establecido en el artículo 1º de la presente ordenanza a fin de dar respuesta a las solicitudes probadas.

ARTÍCULO 6º.-Dictamen. La Comisión Intermunicipal se expide mediante dictámenes, a favor o en disidencia.

ARTÍCULO 7º.-Acciones. Las acciones de la Comisión Intermunicipal son realizadas de forma coordinada con las áreas de competencia internas del Municipio, para lo que podrá invitar a los funcionarios involucrados a participar de las reuniones de la Comisión y/o brindar informes.

TÍTULO III

De la conformación del Banco Municipal de Inmuebles

ARTÍCULO 8.-Conformación: Podrán incorporarse al Banco Municipal de Inmuebles, los bienes inmuebles provenientes de:

- a) La compraventa o adquisición directa;
- b) Los lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal de Las Varillas;
- c) Los bienes adquiridos en pública subasta en los cuales la Municipalidad fuese parte actora;
- d) Las donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas humanas o jurídicas;
- e) Las permutas;
- f) Los subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el fondo del Banco de Tierras;
- g) La dación en pago;
- h) Las herencias vacantes;
- i) Las subastas por juicio de apremio;
- j) Lo obtenido por prescripción administrativa;
- k) Lo obtenido por la cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles;
- l) Lo obtenido por convenios de Compensación por deudas de tasas e impuestos;
- m) Lo obtenido por transferencias de inmuebles nacionales y/o provinciales;
- n) Lo obtenido por Convenios Urbanísticos entre la Municipalidad y la Nación y/o .Provincia de Córdoba;
- o) Lo obtenido por Convenios Urbanísticos entre la Municipalidad y personas humanas o jurídicas.

Cualquier otra forma de adquisición no prevista en los incisos anteriores y en consonancia con la finalidad planteada en el artículo 3º de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 9.-Afectación Específica. Establézcase que en las nuevas urbanizaciones y/o loteos a ser aprobadas por el Municipio según las disposiciones de la Ordenanza N° 24/2010, un **mínimo del 10 %** de los terrenos donados a la municipalidad serán destinados a los fines de integrar el Banco Municipal de Inmuebles, o su equivalente en dinero para la adquisición de inmuebles en otro sector del ejido urbano, previa valuación de mercado.

ARTÍCULO 10-Registro. Dispóngase un plazo de noventa (90) días hábiles a partir de la sanción de la presente para que la Comisión Intermunicipal del Banco de Inmuebles confeccione y actualice un Registro con los bienes inmuebles propiedad del Estado Municipal, fundamentalmente los que se encuentran sin uso definido en la actualidad; así como los adquiridos según los términos del Artículo 8 de la presente ordenanza. Dicho Registro se constituirá con los datos brindados por las distintas áreas municipales competentes y una vez confeccionado el citado Registro, el Poder Ejecutivo Municipal efectiviza la afectación de los Inmuebles que formarán partedel Banco.

Título IV

De la Cuenta Especial.

ARTÍCULO 11.- Denominación. Créase la cuenta de INGRESOS “Banco Municipal de Inmuebles”.

ARTÍCULO 12.- Ingresos. Dispóngase que los ingresos de la cuenta mencionada en el artículo anterior provienen de la venta y/o alquiler de inmuebles municipales, aportes obtenidos mediante concertación pública privada y otros aportes a definir por el Poder Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 13.- Créase la cuenta de EGRESOS “Tierras y Terrenos –Banco Municipal de Inmuebles LV”, representando la incorporación y compra de inmuebles adquiridos e inversiones realizadas en los mismos, como así también los gastos que demanden la urbanización de tierras con destino a vivienda social y/o equipamiento comunitario, tales como tareas de agrimensura, regularización dominial y provisión de infraestructura. La administración de dichos fondos está a cargo de la Secretaría de Economía y Hacienda y/o la que en el futuro la reemplacen.

ARTÍCULO 14 -Apertura. Autorícese al Poder Ejecutivo Municipal a la apertura de una Cuenta Corriente destinada a reflejar el movimiento de los fondos de la Cuenta Especial creada a través del Artículo 11 de la presente ordenanza, que gira bajo rúbrica conjunta de dos firmas pertenecientes al Secretario De Hacienda y al Jefe de Tesorería y/o quienes en el futuro los reemplacen.

Artículo 15 Establézcase que los fondos cuenta especial sólo pueden ser utilizados para la adquisición de inmuebles y gastos que demanden la urbanización de tierras con destino a vivienda social y/o equipamiento comunitario, tales como tareas de agrimensura, regularización dominial y provisión de infraestructura , para la consecución de tal fin se podrá solicitar la intervención de las áreas competentes a los fines de la elaboración de proyectos, la contratación y/o ejecución de los trabajos.

Título V

Del padrón de postulantes

ARTÍCULO 16-Padrón de Postulantes. Créase el Padrón de Postulantes del Banco Municipal de Inmuebles, en el cual se inscribirán aquellas personas humanas o jurídicas que deseen acceder a inmuebles afectados al Banco de tierras. Los procedimientos se establecerán por vía reglamentaria, teniendo como condiciones mínimas:

1 – Condiciones mínimas a exigir a personas humanas:

- a) No ser titular, co-titular y/o poseedor de otro bien inmueble;
- b) No ser beneficiario de otra solución habitacional por parte de los distintos niveles de Estado;
- c) Tener grupo familiar a su cargo;
- d) Acreditar domicilio en la ciudad de Las Varillas, o bien acreditar residencia por un plazo no menor a 5 años;
- e) Presentarse con documentación personal del eventual titular y su grupo familiar;
- f) Acreditar ingresos inferiores a dos (2) unidades de salario mínimo, vital y móvil.

2 – Condiciones mínimas a exigir a personas jurídicas.

- a) No ser titular, co-titular y/o poseedor de otro bien inmueble;
- b) Acreditar fehacientemente su condición jurídica y vigencia mediante certificación de órgano competente;
- c) Presentar un Plan de Trabajo y Financiamiento para el desarrollo de la Urbanización o Plan de viviendas a ejecutar;
- d) Presentar un Listado de Postulantes, con idénticas exigencias que las requeridas para las personas humanas.

Título VI

De la Adjudicación de Inmuebles

ARTÍCULO 17.- Instrumentación. Dispóngase que la adjudicación de los inmuebles se realizara previo dictamen emitido por la comisión intermunicipal remitido al P.E.M con copia al H.C.D.

ARTÍCULO 18- Prioridad. Determinése que el 10 % del total de las adjudicaciones tendrán prioridad las mujeres jefas de familias y las familias integradas por personas con discapacidad y situaciones probadas de violencia de género y/o abusos.

ARTÍCULO 19.-Precio y costo. Fíjese como precio de venta de los inmuebles el determinado por la valuación emitida por el Departamento de Catastro Municipal. En caso de haber realizado el Municipio obras de infraestructura destinadas a urbanizar los predios en cuestión, el costo de dichas obras será prorrateado entre los beneficiarios en el precio de venta, como así también los costos de subdivisión, escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 20.- Prohibición de cesión o transferencia. El adjudicatario de un inmueble mediante el régimen de la presente ordenanza no podrá bajo ninguna circunstancia ceder ni transferir a título alguno hasta después de transcurridos dos (2) años del otorgamiento del título de propiedad, bajo apercibimiento de procederse a la desadjudicación del inmueble por parte de la Municipalidad.

ARTÍCULO 21.- Plazo para iniciar la construcción. El adjudicatario de un inmueble mediante el régimen establecido en la presente Ordenanza, una vez entregada la posesión o la tenencia del mismo, tendrá un plazo máximo de uno (1) años para iniciar la construcción de la vivienda, y de tres (3) años a partir del inicio de la construcción para habitar la misma.

ARTÍCULO 22- Pérdida de la adjudicación. El incumplimiento de lo establecido en los artículos 20 y 21 de la presente ordenanza provocará la pérdida de todo derecho del adjudicatario original y a la resolución de la adjudicación previa intervención de la comisión de intermunicipal, no otorgando derecho alguno al adjudicatario por la pérdida del dominio y/o derecho sobre el inmueble en cuestión.

Título VII

De la Autoridad de Aplicación

ARTÍCULO 23- Autoridad de Aplicación. La autoridad de aplicación será el P.E.M, el que actuara en el marco de la presente con el asesoramiento de la Comisión Intermunicipal del Banco de Inmuebles.

Título VIII

Disposiciones Finales

ARTÍCULO 24-Donaciones del Poder Ejecutivo. El Poder Ejecutivo Municipal podrá donar hasta el 20% de la superficie del Banco de Inmuebles en el caso que el Estado Nacional y/o Provincial lo requieran para la construcción de planes de vivienda sociales.No se podrán realizar nuevas donaciones sin que haya existido una incorporación de inmuebles al Banco Municipal de Inmuebles que permitan proyectar su continuidad en el tiempo.

ARTÍCULO 25-El P.E.M se encuentra facultado a establecer la reglamentación necesaria a los fines de la implementación de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 26.-De forma.

Fundamentos:

La importancia y necesidad de constituir un Banco de Inmuebles en el ámbito de la Municipalidad de la Las Varillas.

Que el Art. 14 bis. De la Constitución Nacional: “El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: (...), la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”.

Que el artículo 58 de la constitución provincial establece que El Estado Provincial promueve las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. A tal fin planifica y ejecuta la política de vivienda y puede concertarla con los demás niveles jurisdiccionales, las instituciones sociales o con el aporte solidario de los interesados. La política habitacional se rige por los siguientes principios:

- Usar racionalmente el suelo y preservar la calidad de vida, de acuerdo con el interés general y las pautas culturales y regionales de la comunidad.
- Impedir la especulación.
- Asistir a las familias sin recursos para facilitar su acceso a la vivienda propia.

Que en el artículo 30 de la Carta Orgánica Municipal establece que el municipio planea el desarrollo urbano atendiendo al interés general, en especial, teniendo en cuenta la pervivencia del patrimonio urbanístico de la ciudad para las futuras generaciones, contemplando la creación de bancos de tierra.

Que una política de hábitat virtuosa debe ir acompañada de una adecuada gestión del suelo. Para ello, la generación de suelo urbano asequible producido o promovido por el Estado resulta fundamental, como base sobre la cual generar soluciones habitacionales y el arraigo de la población

Que a nivel Nacional el programa nacional de producción de suelo está destinado al financiamiento y apoyo para la generación de lotes con servicios y los instrumentos legales que sean necesarios para favorecer la producción de suelo urbanizado.

Que en este marco se impulsa la creación de Bancos de Tierras, entendidos como un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal, que sirva para regularizar, constituir reservas de tierras públicas y lograr un aprovechamiento integral de las mismas.

Que el Banco de Inmuebles tiene como objeto constituir una reserva y un relevamiento de tierras en el de orden local.

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

Que, por la presente norma, se crea un Equipo Intermunicipal para la consecución de los objetivos propuestos.

BLOQUE TODOS JUNTOS POR LAS VARILLAS