

ORDENANZA N° 5998

VISTO:

El derecho constitucional al acceso de los ciudadanos a una vivienda digna, Artículo 14º bis de la Constitución Nacional,

La creciente demanda de terrenos y viviendas por parte de amplios sectores de la sociedad, especialmente aquellos sectores socialmente más desfavorecidos.

La ausencia de un registro, al menos, actualizado de tierras municipales.

El sustancial aumento de los valores de la tierra urbana, circunstancia que resulta evidente no sólo en la ciudad cabecera, sino también en las diferentes localidades del Distrito.

La necesidad de implementar políticas activas las que, mediante diferentes instrumentos, tiendan a garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna, en el que la disponibilidad de tierras es un componente fundamental.

Que en este sentido un adecuado manejo de la tierra debe propender a concretar recursos disponibles para planes de viviendas y aprovechamiento integral de los mismos para la incorporación de servicios a la población y;

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario una política de Estado que regule la problemática de la tierra, de manera de contar con un instrumento que ordene y proteja los bienes del Estado municipal y que a su vez de respuesta a los sectores mas vulnerables de la población.

Que el estado Municipal debe implementar políticas activas tendientes a garantizar el derecho a una vivienda digna y la disponibilidad de tierras es un componente fundamental.

Que un adecuado manejo de la tierra debe propender a materializar recursos disponibles para planes de viviendas y aprovechamiento integral de los mismos.

Que se deben establecer mecanismos de manejo de los recursos públicos que garanticen la transparencia e igualdad de oportunidades, evitando la administración discrecional del patrimonio del Estado.

Que ninguna política que pretenda reducir el déficit habitacional puede ser exitosa si no se considera a la vivienda como un componente más en la cuestión integral del hábitat popular contemplando, otros aspectos tales como la tierra, el dominio, infraestructura, servicios y calidad de la organización.

Que el panorama actual de profundas transformaciones económicas y sociales y de cambios en los patrones de demanda de tierras en las ciudades, está propiciando un giro en la percepción de los predios en desuso: de ser un problema, se están convirtiendo en una oportunidad.

Que la creación de un sistema de incorporación de tierras y/o lotes al patrimonio municipal permitirá contar con recursos genuinos aprovechando integralmente los mismos.

Que resulta de suma importancia comprobar y analizar el estado de ocupación, afectación y/o destino de cada una de las tierras que pertenezcan y/o se encuentran en condiciones de ser incorporadas al patrimonio municipal.

Que cada vez se vuelve más difícil el acceso al suelo urbano, a una vivienda adecuada y a los correspondientes servicios y equipamientos urbanos para gran parte de la población, por falta de políticas que intervengan en el mercado para frenar la especulación y favorezcan la recuperación de tierras vacantes con finalidad social.

Que el Estado debe participar activamente en el mercado de suelo como un agente fundamental para recuperar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión; y proveyendo una oferta de tierras accesibles para los que carecen de la vivienda propia.

Que la definición de un proyecto de ciudad debe llevarse a cabo a través de una planificación integral, responsable, democrática integral, responsable, democrática y estratégica, la que debe ser capaz de implicar a los actores con capacidad de actuar y transformar el espacio público; responder a una demanda ciudadana y estructurarse a través de políticas coherentes con el territorio, las infraestructuras, las actividades económicas, y con la sociedad.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ART.-Nº 1: CREAR el Banco de Tierras, el que estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a:

- a) construcción de viviendas;
- b) espacios públicos de uso comunitario;
- c) espacios verdes;
- d) uso educativo, social, cultural y deportivo;

ART.-Nº 2: DISPONER que el Banco de Tierras será administrado por dos representantes del Departamento Ejecutivo Municipal y tres representantes del Honorable Concejo Deliberante, quienes evaluarán las distintas posibilidades de utilización de la tierra ingresada.

ART.-Nº 3: ESTABLECER que se deberá conformar un padrón público de los inmuebles existentes en el Banco de Tierras, en el que deberán figurar:

a) Información Dominial:

- 1. Identificación catastral de todos los inmuebles afectados.
- 2. Datos completos de los titulares de dominio.
- 3. Datos registrales, tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, 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 de Hidráulica.
- 3. Subdivisiones.

c) Estado de deudas, que surjan por el incumplimiento en el pago de tasas, multas e impuestos que pesen sobre el inmueble.

d) 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.

e) Juicios de apremio que lleve adelante la Municipalidad. Se asentarán altas, bajas y novedades que modifiquen la última situación conocida.

ART.-Nº 4: LAS acciones del Banco de Tierras se organizarán a través de la implementación de dos programas: <<Ingreso de tierras>> y << Disposición de bienes inmuebles>>.

1. PROGRAMA << INGRESO DE TIERRAS>>.

ART.-Nº 5: IMPLEMENTAR el Programa <<Ingreso de Tierras>> el que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, los que conformarán el banco de tierras.

ART.-Nº 6: LOS instrumentos empleados para el ingreso de tierras serán:

- * Adquisición directa
- * Donaciones
- * Dación por pago
- * Convenios por propietarios
- * Vacancia por abandono calificado
- * Subastas por Juicio de Apremio
- * Acciones judiciales por abandono
- * Transferencia de tierras nacionales y provinciales
- * Transferencia gratuita de derechos y acciones.
- * Expropiación.

ART.-Nº 7: DISPONER que la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento llevará adelante, en forma conjunta con la Subsecretaría de Hábitat, 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, tramitación de donaciones en pago, proyectos de transacciones y toda otra 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 Tasa por Servicios Urbanos.
- e) La tasación de los predios, con intervención de los organismos oficiales correspondientes.
- 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.

ADQUISICIÓN DIRECTA

ART.-Nº 8: ESTABLECER 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 infraestructura necesarios.

VACANCIA

ART.-Nº 9: DISPONER la realización de actuaciones administrativas de verificación de la vacancia, así como también las actuaciones judiciales de vacancia por abandono de inmuebles en jurisdicción de este Municipio, en los términos y con los alcances del Artículo 2.342º incisos 1 y 3 del Código Civil.

ART.-Nº 10: A los efectos de la determinación del estado de abandono calificado, que habilitará la promoción de las acciones judiciales indicadas en el Artículo anterior, deberán acreditarse los siguientes extremos:

a) Incumplimiento por parte del titular registral del inmueble, y/o poseedor a título de dueño, de las Ordenanzas Municipales vigentes, en materia de higiene y salubridad, sin perjuicio de la aplicación de toda otra disposición del Código Civil y legislación complementaria.

b) Incumplimiento en el pago de Tasa de Servicios Urbanos.

c) Inexistencia de construcciones y/o restos de construcciones ruinosas y/o devastadas, que a juicio de las oficinas técnicas municipales, no reúnan condiciones mínimas de uso y/o habitabilidad conforme a su destino.

d) No comparecencia del administrado legal y debidamente notificado, a estar a derecho, en aquellos procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

ART.-Nº 11: CONSTATADA la existencia de los extremos indicados en el artículo anterior, y su acaecimiento en forma pública y continuada por un plazo no menor a diez (10) años, se considerará operada la vacancia administrativa. El plazo decenal, deberá encontrarse cumplido a la fecha de iniciación de las acciones judiciales. Se constituirá así mismo, la prueba del abandono calificado, con los distintos medios probatorios procedimentales y procesales aplicables en la materia.

ART.-Nº 12: LA manifestación por instrumento público o privado de abandono del inmueble, por parte de quien invoque derechos suficientes sobre el inmueble, tanto de dominio como al dominio, habilitará el inicio de las acciones judiciales. Se autoriza expresamente la aceptación de cesiones de derechos mediante instrumento público, a los fines preindicados.

CESIÓN DE TIERRAS

ART.-Nº 13: DETERMINAR que en aquellos casos en que por razones de planeamiento las áreas ofrecidas al Municipio con destino a espacio verde no respondan al interés municipal, ya sea por su ubicación relativa con respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones que haría más aconsejable su relacionamiento con otras áreas de esparcimiento, la Municipalidad podrá solicitar la cesión de tierras en otros sectores del municipio.

ART.-Nº 14: ESTABLECER que el Departamento Ejecutivo Municipal adjuntará en cada caso una tasación de referencia, y será calculada mediante una fórmula que contemple la estimación del valor de la tierra a futuro, según el valor de la superficie a donar al momento de ejecutarse el proyecto de urbanización.

ART.-Nº 15: DETERMINAR que el Departamento Ejecutivo deberá establecer a través de la reglamentación, la fórmula a aplicar en la tasación del predio a donar y remitir en cada caso para aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante, los convenios formalizados con los urbanizadores.

DACIÓN EN PAGO

ART.-Nº 16: AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a 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, por las deudas que mantienen los particulares con la Municipalidad, todo conforme a la normas vigentes.

TRANSFERENCIA GRATUITA DE DERECHOS Y ACCIONES

ART.-Nº 17: DISPONER que el Departamento Ejecutivo Municipal podrá aceptar transferencias gratuitas de derechos y acciones respecto de bienes inmueble conforme al Art. 43º inciso 23 de la Carta Orgánica Municipal. Los inmuebles así incorporados pasarán a formar parte del Banco de Tierras.

2. PROGRAMA << DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES >>

ART.-Nº 18: IMPLEMENTAR el Programa << Disposición de Bienes Inmuebles >> mediante el cual se podrán comercializar y adjudicar lotes que han sido recuperados para el erario municipal mediante el Programa <<Ingreso de Tierras>>, conforme a las prescripciones de la Carta Orgánica Municipal y la Constitución Provincial.

ART.-Nº 19: ESTABLECER que aquellos lotes con 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 >>; deberá disponerse todo conforme a lo establecido en la Carta Orgánica Municipal y la Constitución Provincial.

ART.-Nº 20: DETERMINAR que tendrán prioridad de adjudicación aquellas mujeres madres de familias constituidas o de hecho, y las familias integradas por personas con discapacidad.

ART.-Nº 21: DETERMINAR que para la operatoria de << Oferta Pública >>, las personas que participen de la misma deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

- * Que no posean lote o vivienda propia.
- * Que no sean beneficiarios de planes de viviendas oficiales o créditos hipotecarios compra de vivienda.
- * Que asuman el compromiso de la construcción de la vivienda propia con exclusividad.

ART.-Nº 22: ESTABLECER que las ofertas serán recibidas conforme lo establecido en el régimen de concursos y licitaciones del municipio, no requiriéndose para ello abono del pliego, que será gratuito.

ART.-Nº 23: LOS/AS adquirentes podrán abonar los terrenos que se adquieran las siguientes formas:

- a) De contado
- b) En cuotas: El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá 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.
- c) Los gastos de escrituración, así como la designación del Escribano interviniente, serán a cargo del adquirente, excepto cuando el Departamento Ejecutivo Municipal determine lo contrario bajo razones debidamente fundamentadas.

ART.-Nº 24: A los efectos de evaluar las ofertas 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 la Ciudad de Corrientes.

ART.-Nº 25: EL Departamento Ejecutivo someterá a aprobación del Concejo Deliberante las propuestas de asignación previstas en los artículos precedentes, referidos a la operatoria de << Oferta Pública >>, procediéndose luego a la confección del correspondiente boleto de compra-venta.

ART.-Nº 26: LA adjudicación definitiva se hará mediante el correspondiente proyecto de ordenanza.

ART.-Nº 27: LOS procedimientos de adjudicación y escrituración se realizarán a nombre de las mujeres madres de familias constituidas o de hecho.

ART.-Nº 28: DISPONER que 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 por un tiempo no menor de tres años. El Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante el correspondiente Proyecto de Ordenanza para su aprobación.

ART.-Nº 29: LOS contratos de compraventa, cesiones y todo otro instrumento legal de las operaciones celebradas, serán suscriptos por el titular del Departamento Ejecutivo Municipal y/o por el funcionario en quien se delegue tal competencia, mediante acto administrativo expreso y Poder conferido por escritura pública.

ART.-Nº 30: APROBADA la adjudicación, se procederá a la suscripción de un contrato en el que al menos se especificarán las siguientes pautas:

* Obligatoriedad de no enajenación del bien por un plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha de escrituración.

* La escritura traslativa de dominio se realizará una vez cancelado el precio del inmueble.

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

ART.-Nº 31: EN todos los casos se cumplirá con los requisitos de publicidad previstos en la Carta Orgánica Municipal, permitiendo la más amplia difusión de los procedimientos y actos de comercialización y adjudicación.

ART.-Nº 32: EL seguimiento administrativo y contable de las operaciones de compraventa y/o cesión de pagos diferidos o pago 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 de Corrientes; así como también las acciones judiciales que pudieran generarse como consecuencia del previo procedimiento de comercialización (venta, cesiones, etc.) de los bienes inmuebles.

ART.-Nº 33: DETERMINAR que el producido de las operaciones inmobiliarias, será ingresado al patrimonio Municipal, en la partida <<Banco de Tierras>> del Presupuesto Municipal.

ART.-Nº 34: DISPONER que el Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará los aspectos no previstos en la presente.

ART.-Nº 35: LA presente Ordenanza será refrendada por el Secretario del Honorable Concejo Deliberante.

ART.-Nº 36: REMITIR la presente al Departamento Ejecutivo para su promulgación.

ART.-Nº 37: REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.

DADO EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE.

Lic. MIRIAM CORONEL
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante

RICARDO JUAN BURELLA
SECRETARIO
Honorable Concejo Deliberante

VISTO: LA ORDENANZA Nº 5998 SANCIONADA POR EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE EL 31-10-2013.

Y PROMULGADA: POR RESOLUCIÓN Nº 2801 DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL EL 15-11-2013.

POR LO TANTO: CÚMPLASE.