



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 035/2020

VISTO

La necesidad de institucionalizar y dar un marco normativo a la figura del Banco de Tierras Municipal, y;

CONSIDERANDO

Que en Argentina el derecho a la vivienda es un derecho humano consagrado en la Constitución Nacional y en diversos tratados internacionales con jerarquía constitucional.

Que el acceso a una porción de tierra es paso necesario para llegar a la tan anhelada vivienda propia.

Que la tierra constituye un bien de especulación por excelencia, en donde la concentración de grandes dimensiones por parte de unos pocos genera inequidades en el mercado inmobiliario, determinado por valores exorbitantes que toman extremadamente complejo el acceso a ésta por parte de los ciudadanos que pretenden hacerlo.

Que el Estado, en todos sus estamentos, debe tomar posicionamientos proactivos en la materia, generando condiciones que faciliten el camino para que todos los ciudadanos puedan acceder a su propia porción de tierra.

Que, mediante la conformación y regularización del presente banco de tierras, el Estado Municipal fomenta el acceso a la tierra y la vivienda, adquiriendo terrenos dentro del ejido y disponiendo enajenaciones a valores más accesibles para los vecinos de Larroque que no puedan acceder a un terreno por otras vías.

Que lo expuesto es parte de definir una planificación estratégica de ciudad, que sea integral, responsable y democrática, capaz de implicar a los actores con capacidad de actuar para transformar el espacio público y así responder a una demanda ciudadana.

Que el banco de tierras consiste, principalmente, en la incorporación de tierras al dominio privado del Estado local para luego poder destinarlo a diversos

Lucía Castelli
Secretaria M.C.D.
Municipalidad de Larroque



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

finos que devengan en beneficios para la sociedad de Larroque, ya sea a través de adjudicación de lotes para la construcción de viviendas, o bien con destino a la construcción de espacios de uso público o espacios de uso social y comunitario.

POR TODO ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LARROQUE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- Créase en el ámbito de la Municipalidad de la Ciudad de Larroque, en el contexto y con los alcances de esta Ordenanza, el **Banco de Tierras Municipal**, el que estará integrado por los inmuebles aún sin destino que actualmente son propiedad municipal y los que se incorporen en el futuro, por los procedimientos que sean de rigor.-

ARTÍCULO 2°.- Establécese como objetivos del Banco de Tierras Municipal:

- a) Facilitar el acceso a tierra para vivienda.
- b) Gestionar la reserva de tierras destinadas a equipamiento urbano a través de políticas activas, planificadas en consonancia con las directrices de planeamiento urbano, valorizando el patrimonio inmobiliario municipal.
- c) Promover la reducción de la incidencia del precio del suelo en el precio total de las viviendas construidas o a construir, como forma de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria.-

ARTÍCULO 3°.- El Banco Municipal de Tierras estará integrado por los siguientes recursos:

1. Bienes inmuebles que actualmente formen parte del dominio privado del Estado Municipal y que, siendo aptos para desarrollar urbanizaciones y/o el fin que se disponga dentro de los parámetros establecidos por la presente norma, se encuentren incorporados al Registro establecido en el artículo 22° de esta Ordenanza.

2. Aquellos inmuebles que se incorporen al patrimonio municipal a través de:

- a) Traspaso directo por parte del Estado Provincial o Nacional.

Lucia Castell
Secretaría H. Cd.
Municipalidad de Larroque



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

- b) Donaciones o legados sin cargo provenientes de organismos no gubernamentales, personas humanas o jurídicas.
 - c) Adquisición Directa.
 - d) Mediante acciones administrativas o judiciales.
 - e) Adquiridos en pública subasta.
 - f) Cesiones de porciones de tierras que realicen los desarrolladores de nuevas urbanizaciones en el marco de las ordenanzas vigentes.
 - g) Convenios urbanísticos.
3. Recursos determinados en el artículo 5° de la presente, los que deberán destinarse a la adquisición de inmuebles para el Banco de Tierras.
4. Quedan exceptuadas de la presente Ordenanza: LOTE RMTE 1 y 2, Manzana N° 157, Partidas N° 163.481 y N° 106.512 (Matadero) y Manzana N° 149, Partidas N° 163.085, N° 162.490 y N° 162.713.-

ARTÍCULO 4°.- Los inmuebles que formen parte del Banco Municipal de Tierras podrán tener los siguientes destinos:

1. Enajenación de tierras para construcción de viviendas.

Las cuales se podrán disponer bajo las siguientes modalidades:

- a) Por la propia Municipalidad, a través del procedimiento determinado en los artículos pertinentes, por medio de una oferta abierta a todo vecino que cumpla con las exigencias estipuladas.
 - b) Mediante convenios o planes dispuestos por el Estado Provincial y/o Nacional.
 - c) Mediante la celebración de convenios específicos con instituciones u organizaciones sin fines de lucro con asiento en la ciudad.
2. Espacios verdes tales como plazas, plazoletas, etcétera.
 3. Espacios físicos de uso comunitario de carácter Educativo, Social, Cultural y/o Deportivo.
 4. Desarrollo de obras de infraestructura que beneficien directamente a los vecinos de nuestra ciudad.
 5. Además de los fines establecidos en los incisos precedentes, el Equipo Administrador Intramunicipal podrá dar otra finalidad a los inmuebles, para lo cual deberá requerir autorización al Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 5°.- A los fines de cumplimentar con los objetivos del Banco Municipal de Tierras se creará un fondo conformado por los siguientes recursos:

Lucía Castelli
Secretaria H.C.D.
Municipalidad de Larroque



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

- a) Recupero de cobro de cuotas abonadas por adjudicatarios de parcelas.
- b) Aportes provenientes del Estado Provincial y/o Nacional.
- c) Otras asignaciones presupuestarias que pudieran realizarse.-

ARTÍCULO 6°.- El Banco de Tierras será administrado por un Equipo Administrador Intramunicipal que se constituirá a tales fines, conformado de la siguiente manera:

- a) Un representante de la Secretaría de Gobierno.
- b) Un representante de la Secretaría de Desarrollo Humano.
- c) Un representante de la Secretaría de Salud y Desarrollo Ambiental.
- d) Cuatro representantes del Concejo Deliberante, dos por el oficialismo y dos por la oposición.-

ARTÍCULO 7°.- Serán funciones, atribuciones y responsabilidades del Equipo Administrador Intramunicipal las siguientes:

1. Hacer cumplir todas las disposiciones de la presente ordenanza y su reglamentación.
2. Garantizar la disposición de la información catastral de los terrenos pertenecientes al dominio municipal.
3. Determinar el estado de ocupación e identificar los terrenos municipales que integren el Banco de Tierras, tomando medidas para su custodia efectiva e iniciando las acciones pertinentes para su recuperación o regularización.
4. Identificar, con el aval de profesionales idóneos, tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de: infraestructura, equipamiento comunitario, vivienda y reservas (naturales y culturales), de acuerdo a los requerimientos emanados de las áreas municipales, proponiendo su adquisición, venta, cesión o permuta, previo informe de factibilidad real.
5. Disponer, cuando lo considere viable y conveniente, la enajenación de tierras bajo los procedimientos establecidos en la presente normativa, o bien destinar tierras para el cumplimiento de los demás objetivos previstos.
6. Evaluar la situación socioeconómica de los interesados a fin de establecer una modalidad de pago del inmueble que permita a los beneficiarios la construcción de su vivienda de manera simultánea.
7. Solicitar al Honorable Concejo Deliberante la autorización para enajenar tierras pertenecientes al dominio privado del Estado.

Lucía Castelli
Secretaría H.C.D.
Municipalidad de Larroque



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

8. Llevar un libro de actas con el contenido de las reuniones y resoluciones.
9. Seleccionar a los posibles adjudicatarios, habilitando un registro público a tal efecto.
10. Firmar acuerdos con los colegios de profesionales correspondientes, tendientes a lograr tarifas especiales de escrituración, mensura, planos de construcción y tasación.
11. Sancionar un reglamento interno de funcionamiento.
12. Celebrar convenios con instituciones públicas y privadas.
13. Remitir al Honorable Concejo Deliberante un informe anual del estado patrimonial, detallando ingresos y egresos y todo otro dato que se requiera desde dicho Cuerpo Legislativo.-

ARTÍCULO 8°.- El Equipo Administrador Intramunicipal podrá disponer la enajenación de parcelas para la construcción de vivienda familiar de los adjudicatarios, siguiendo exclusivamente alguna de las modalidades establecidas en el artículo 4°.1., debiendo dar cumplimiento estricto a las formalidades requeridas.-

ARTÍCULO 9°.- El Equipo Administrador Intramunicipal podrá ofrecer porciones de tierras pertenecientes al Banco Municipal de Tierras de forma abierta y pública, cumpliendo los siguientes pasos formales:

- a) Dictar una resolución que disponga la enajenación y que contenga la siguiente información:
 - Datos catastrales de los lotes ofrecidos.
 - Precio total y determinación de las formas de pago.
 - Requisitos de los postulantes y/o su grupo familiar conviviente
 - Condiciones particulares y generales de la oferta.
 - Lugar y fecha de apertura de sobres.
- b) Obtener autorización del Honorable Concejo Deliberante mediante ordenanza sancionada por dicho cuerpo previo a la apertura del proceso de inscripción, que autorice al Departamento Ejecutivo a enajenar bienes pertenecientes al dominio privado municipal.
- c) Publicar la resolución durante tres (3) días en los medios de comunicación locales, identificando todos los datos necesarios para los interesados.

Lucía Castelli
Secretaría H.C.D.
Municipalidad de Larroque



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

d) Recepcionar las ofertas de los aspirantes, en el lugar y tiempo dispuesto. Con la información recepcionada se confeccionará un registro de aspirantes que deberá tener carácter público.

e) Los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Ser persona humana mayor de 18 años, con o sin grupo familiar conviviente, conforme a lo que resuelva la unidad administradora en cada caso.
2. Ser nativo con dos años de residencia en la ciudad o acreditar residencia mayor a cinco años.
3. No poseer inmuebles de su titularidad ni de su grupo familiar conviviente.
4. Ninguno de los familiares en línea recta ascendente de los integrantes del grupo conviviente debe ser propietario de más inmuebles que cantidad de hijos tenga o cuando el terreno que posea resulte apto para subdivisión, estimada suficiente para utilizar en otra construcción.
5. No haber sido beneficiado por planes de vivienda de cualquier tipo para compra de vivienda.
6. Acreditar ingresos suficientes para afrontar el plan de pagos.
7. Otras exigencias que pueda establecer el Equipo Administrador Intramunicipal para cada caso concreto, tales como otro tipo de garantías y/o las que convenientemente considere.

El incumplimiento por parte de cualquiera de los adjudicatarios de las exigencias enumeradas dará lugar a la caducidad de la adjudicación, perdiendo el derecho que se hubiere generado.-

ARTÍCULO 10°.- La adjudicación de los terrenos destinados a viviendas particulares deberá realizarse por sorteo, ante escribano público, en presencia de los interesados y del ente administrador, garantizando transparencia en el procedimiento.-

ARTÍCULO 11°.- Cuando sea la Municipalidad de Larroque la que desarrolle un proyecto de urbanización a los fines de enajenarla por el régimen establecido en la presente, no estará obligada a ceder las porciones de tierra destinadas al Banco Municipal de Tierra.

El Equipo Administrador Intramunicipal, respetando el porcentaje establecido en las ordenanzas vigentes, determinará la parte que se destinará a espacio verde y equipamiento urbano.-

Lucía Castelli
Secretaria H.C.D.
Municipalidad de Larroque



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

ARTÍCULO 12°.- El Equipo Administrador Intramunicipal podrá disponer la celebración de convenios específicos para adjudicar tierras que pertenezcan al Banco Municipal de Tierras con instituciones u organizaciones que no persigan fin de lucro ulterior y exigiendo que dicho convenio cumpla con las siguientes disposiciones:

1. Cuando la adjudicación se efectúe mediante la presente modalidad, la institución u organización deberá:
 - a) Presentar estatuto o contrato social y documentación que acredite personería jurídica vigente.
 - b) Proyecto de urbanización, en caso de corresponder.
 - c) Toda otra documentación y/o requerimientos que determine el Equipo Administrador Intramunicipal.
2. En el convenio que se celebre entre el Equipo Administrador Intramunicipal y la Institución u Organización se deberá establecer que:
 - a) Los adjudicatarios de cada parcela en particular deberán ser socios-afiliados, debiendo garantizar la participación de todos los socios-afiliados interesados y que cumplan con los requisitos previstos en la presente, mediante ofrecimiento público.
 - b) Los adjudicatarios deberán cumplimentar con las exigencias establecidas en el inciso "e" del artículo 9°.
 - c) Las porciones de tierra deberán destinarse exclusivamente a la construcción de la vivienda familiar del titular y su grupo conviviente en su caso.
 - d) Cumplimiento de las ordenanzas municipales en los desarrollos urbanísticos.
 - e) Cualquiera otra exigencia que pueda disponerse a través de la Reglamentación de la presente.
 - f) Asimismo, se exigirá que el procedimiento de selección se realice mediante un sorteo con las características establecidas en el artículo 10°.-

ARTÍCULO 13°.- El Equipo Administrador Intramunicipal determinará el valor de las parcelas de acuerdo a parámetros técnicos que garanticen la sustentabilidad del Banco Municipal de Tierras y no desfinancien a éste.-

ARTÍCULO 14°.- Las parcelas se abonarán en Tesorería Municipal y podrá hacerse bajo alguna de las siguientes modalidades:

- a) Al contado.

Lucía Castelli
Secretaría H.C.D.
Municipalidad de Larroque



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

b) Financiado: El Equipo Administrador Intramunicipal fijará un plan de financiamiento, el cual no podrá exceder los diez (10) años, determinando la cantidad de cuotas a pagar, las que deberán ser mensuales y consecutivas. Así también fijar los planes de refinanciación, estableciendo tasas de interés y toda otra condición que garantice el acceso a estos, resguardando la integridad de los fondos públicos afectados.-

ARTÍCULO 15°.- Cuando la parcela sea financiada, se incluirá la contratación de un seguro de vida para el titular, por el saldo adeudado, designándose a la Municipalidad de la Ciudad de Larroque como único beneficiario.-

ARTÍCULO 16°.- Cuando los adquirentes incumplieran el pago de tres (3) cuotas podrán ser intimados para regularizar su situación, bajo apercibimiento de llevar adelante las siguientes medidas:

a) Si la mora en el pago se presentara antes de la firma de la escritura traslativa de dominio, el Equipo Administrador Intramunicipal tendrá la facultad de recuperar el inmueble, reintegrando al adjudicatario el capital nominal abonado, deduciéndose los gastos administrativos y registrales generados.

b) Si, una vez suscripta la escritura traslativa de dominio y constituida la hipoteca, el adjudicatario presentara una deuda igual o mayor a la estipulada en el presente, el Equipo Administrador Intramunicipal hará las notificaciones correspondientes y podrá proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria.-

ARTÍCULO 17°.- En el supuesto de que el adjudicatario demuestre fehacientemente y con razones fundadas que se encuentra imposibilitado de abonar el saldo restante, la Municipalidad de Larroque será el primer comprador de la parcela, debiendo reintegrar lo abonado hasta el momento por el titular.

En caso de que el Equipo Administrador Intramunicipal no considere viable la readquisición del inmueble podrá disponer que la enajenación se haga siguiendo las pautas establecidas en el artículo 10°. Quien resulte adjudicatario deberá abonar al enajenante lo que este hubiera pagado con la debida actualización y continuar con el plan de financiamiento pendiente.-

ARTÍCULO 18°.- Aprobada la adjudicación del inmueble, se procederá a la suscripción de un contrato cuyas pautas mínimas serán las siguientes:

a) Compromiso de no enajenar ni alquilar el bien por un plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha de escrituración.

Lucía Castelli
Secretaría H. S. D.
Municipalidad de Larroque



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

b) Inclusión de una cláusula donde se establezca que la escritura traslativa de dominio y la constitución de la hipoteca se otorgarán una vez abonado el 25% del precio total.

c) Mención de los plazos estipulados para presentación de planos, construcción y habitación los cuales serán determinados a criterio del Equipo Administrador Intramunicipal.

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

ARTÍCULO 19°.- Abonado el veinticinco por ciento (25%) del valor total de la parcela, se podrá proceder a la escrituración del mismo constituyendo en dicho acto un derecho real de hipoteca a favor de la Municipalidad de Larroque.-

ARTÍCULO 20°.- Los gastos de escrituración y mensura, así como los honorarios de los profesionales intervinientes, estarán a cargo del adjudicatario, excepto cuando el Equipo Administrador Intramunicipal determine lo contrario bajo razones debidamente fundamentadas.-

ARTÍCULO 21°.- En el marco de la presente ordenanza se creará un Registro donde se asentarán:

a) Los inmuebles afectados al Banco Municipal de Tierras, detallando los siguientes extremos:

- Información dominial (datos registrales, catastrales, restricciones al dominio, estado de deudas, etc.)
- Información Técnica (factibilidades técnicas, usos de suelo, subdivisiones, destinos, etc.)

b) Los inmuebles ociosos con los cuales se hayan suscripto convenio entre el Municipio y su titular.

c) Base de datos conformada con los inscriptos en ventas anteriores.

d) Toda información inmobiliaria de interés para los fines y objetivos propuestos en la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 22°.- El Equipo Administrador Intramunicipal del Banco Municipal de Tierras no podrá vender o permutar los espacios públicos o aquellos inmuebles que formen parte del patrimonio histórico y cultural de la Ciudad Larroque.-

ARTÍCULO 23°.- No podrán realizar transacciones de ningún tipo con el Banco Municipal de Tierras los funcionarios municipales, provinciales y/o nacionales.-

Lucía Castelli
Secretaría H.C.D.
Municipalidad de Larroque



Municipalidad de Larroque

Honorable Concejo Deliberante

ARTÍCULO 24°.- Comuníquese, regístrese, publíquese y oportunamente archívese.-

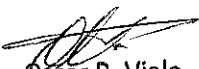
SALA DE SESIONES, 04 de noviembre de 2020.-

PRESIDENTE: Viale, Oscar Ricardo

SECRETARIA: Castelli, Lucía

Lucía Castelli
Secretaria H.C.D.
Municipalidad de Larroque




Oscar R. Viale
Presidente H.C.D.
Municipalidad de Larroque

