

Año 2023.-



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Villa Gesell

Honorable Concejo Deliberante

LETRA D.- Nº 14934/23.-

INICIADO DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-

MOTIVO ELEVA C OPIA EXPEDIENTE 1799/23 MODIFICACION

ORDENANZA 3056/20 BANCO MUNICIPAL DE SUELO.-

FECHA 13 de SAbril de 2023.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 13 de abril de 2023.-

Sra. Presidenta del HCD

Oillataguerre Myrian

S / D

Por la presente me dirijo a Ud. y por su intermedio a ese honorable cuerpo, a fin de elevar el expediente N°1799/23 iniciado por el Secretario de Planeamiento, Habitat y Vivienda para modificar la ordenanza 3056/20 creación del Banco Municipal de Suelo.. Se adjunta copia del mismo.

Sin otro particular, la saludo con la consideración más distinguida, atentamente.-



GUSTAVO N. BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell

Año 20²³



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Villa Gesell

LETRA S

4124 Nº 1799/23

INICIADO SEC DE PLANEAMIENTO, HABITAT X VIVIENDA

MOTIVO SOLICITA REQUERIR LA SANCION DE LA ORDENANZA

MODIFICATORIA A LA ORDENANZA 3056/20 CREACION

DEL BANCO MUNICIPAL DE SUELO

FECHA

04-04-23



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

MESA DE ENTRADA

Exp. N°: 4124-1199/23

Fecha: 04/04/2023

Villa Gesell, 31 de marzo de 2023



Sr. Intendente Municipal
Dr. Gustavo Norberto Barrera
S/D

Me dirijo a Ud. en mi carácter de Secretario de Planeamiento, Hábitat y Vivienda para solicitarle tenga a bien considerar requerir la sanción de Ordenanza Modificatoria a la n°3056/20, tendiente a la creación del Banco Municipal de Suelo y Hábitat.

La presente solicitud se funda en la necesidad de profundizar el desarrollo de políticas activas en materia de producción de suelo urbano y vivienda en nuestro partido. Para ello, se requiere incorporar nuevas herramientas de adquisición y gestión de suelo por parte del municipio.

En consonancia con lo mencionado, además, 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. De este modo, la adecuación del sistema de incorporación y administración de tierras al patrimonio municipal permitirá contar con recursos genuinos, rechazando integralmente los mismos.

A partir de lo antedicho, surge la necesidad de adecuar el marco normativo de administración del patrimonio inmobiliario municipal. Con el fin de llevar adelante políticas activas en materia de tierras, resulta pertinente la aplicación de leyes existentes en la materia, entre las que se destacan las leyes provinciales 7.322, 9.533 y modificatorias, 8912, 10.830, 11.418, 11.622, 14.449; la ordenanza general N° 38/1969, así como las leyes nacionales 24.320 y 24.374 que permiten utilizar las herramientas necesarias para la administración y asignación de tierras.

En conclusión, se propone la presentación de Proyecto de Ordenanza (se adjunta) modificatoria de la Ordenanza n°3056/20, que regule con mayor especificidad las misiones, funciones, incumbencias, recursos, adhesiones, transferencias, adjudicaciones, donaciones, afectaciones, y todo otro tipo de acción del Banco de Tierras o Inmuebles Municipal, para su consideración.

Sin más, saluda a Ud. muy atentamente

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, VIVIENDA Y HÁBITAT

MAB

JUAN DUARTE
SEC. PLANEAMIENTO,
HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNIC. VILLA GESELL

ORDENANZA N°



VISTO:

La Ordenanza 3056/20 sancionada por este Honorable Concejo Deliberante; y

CONSIDERANDO:

Que es necesario adecuar el marco normativo de administración del patrimonio inmobiliario municipal;

Que para profundizar el desarrollo de políticas activas en materia de producción de suelo urbano y vivienda en nuestro partido se requiere incorporar nuevas herramientas de adquisición y gestión de suelo por parte del municipio;

Que la adecuación del sistema de incorporación y administración de tierras 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 el Estado Municipal debe llevar adelante políticas activas en materia de tierras, a través de la aplicación de leyes existentes en la materia, entre las que se destacan las leyes provinciales 7.322, 9.533 y modificatorias, 8912, 10.830, 11.418, 11.622, 14.449; la ordenanza general N° 38/1969, así como las leyes nacionales 24.320 y 24.374 que permiten utilizar las herramientas necesarias para la administración y asignación de tierras.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

Artículo 1º. Modificación.

Modifícase en general el articulado de la Ordenanza N° 3056/20, la que quedará redactada de la siguiente forma.

"Artículo 1º. Creación del "Banco de Tierras e Inmuebles Municipal.

Créase el "Banco de Tierras e Inmuebles Municipal" del partido de Villa Gesell, el que estará integrado por los inmuebles de propiedad municipal, tanto los de origen público como privado, y aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir reservas de tierras, destinadas a:



- j) Promover la declaración de vacancia de inmuebles y la toma de posesión y/o tenencia precaria de los mismos, a los fines de garantizar su seguridad jurídica y evitar intrusiones, hasta la efectiva incorporación al dominio municipal o, cuando corresponda, su devolución a los propietarios, de acuerdo a lo establecido en la ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación y la Ordenanza General N° 38/1969.
- k) Promover la prescripción adquisitiva de inmuebles por Ley Nacional N° 24.320, a fin de incorporar al patrimonio municipal inmuebles por vía administrativa.
- l) Disponer la ocupación de lotes o fracciones de terrenos baldíos, ubicados en la planta urbana, que se hallen en estado de abandono, en el marco de la Ordenanza General N° 38/1969 de la Provincia de Buenos Aires, solicitando la tenencia precaria.
- m) Promover la incorporación de inmuebles por transmisión gratuita efectuadas por propietarios particulares en el marco de la Ley 11.622.
- n) Intervenir en los convenios de compensación de tierras por deuda de tasas.
- o) Impulsar y coordinar la incorporación de todas las cesiones de suelo emergentes de la aplicación de la legislación urbanística y las compensaciones que surjan del cumplimiento del Decreto Ley 8912/77, la ley 14.449 y demás legislación y actos administrativos en materia urbanística y ambiental.
- p) Promover programas de reconversión de la tierra desocupada y de inmuebles ociosos a fin de incorporarlos como oferta al mercado de suelo y/o vivienda.
- q) Intervenir en la venta de lotes destinados a la construcción de viviendas familiares para sectores de la población que acrediten, según sus ingresos familiares, la imposibilidad de acceder a terrenos ofertados a los precios de mercado. El producido de la venta de los terrenos deberá ser depositado en la cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal, creado en el artículo 26° de la presente.
- r) Intervenir en la venta, alquiler y/o comodato de viviendas, según corresponda, destinados a sectores de la población que acrediten, según sus ingresos familiares, la imposibilidad de acceder a inmuebles ofertados a los precios de mercado. El producido de la venta, alquiler y/o comodato de las viviendas deberá ser depositado en la cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal, creado en el artículo 26° de la presente.
- s) Incorporar tierra en el marco de la aplicación de la ley 14.449 y la utilización de los instrumentos previstos en la misma.



d. Relevamiento del equipamiento urbano del área.

3) Deudas por impuestos provinciales; o tributos, tasas, derechos y multas de carácter municipal o provincial.

4) Juicios de apremios que lleve adelante la Municipalidad. Deberán asentarse las altas, bajas y novedades que permitan mantener la información actualizada.

5) Decretos de ocupación precaria, Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares, así como aquellas referidas a donaciones.

Artículo 5º. Acciones.

Las acciones del Banco de Tierras e Inmuebles se organizarán a través de la implementación de dos programas:

- a) "Ingreso de Tierras e Inmuebles".
- b) "Disposición de tierras e inmuebles".

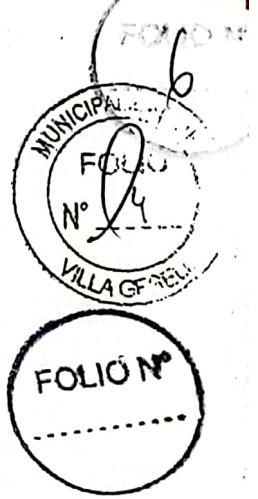
Artículo 6º. Del programa "Ingreso de Tierras e Inmuebles".

Implementese el Programa "Ingreso de Tierras e Inmuebles", que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, los que conformarán el Banco de Tierras e Inmuebles municipal.

Artículo 7º. Instrumentos para ingreso de tierras e inmuebles.

Los instrumentos a emplear para el ingreso de tierras e inmuebles son los siguientes:

- a) Adquisición directa.
- b) Bienes inmuebles adquiridos en pública subasta.
- c) Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas y/o jurídicas.
- d) Dación en pago, de acuerdo a lo normado por la legislación fiscal vigente.
- e) Permutas.
- f) Subsidios no reintegrables que el Municipio perciba de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el Banco de tierras e inmuebles.
- g) Lo obtenido de la vacancia y/o de aquellos bienes que carecen de dueño, en conformidad con el artículo 236º de la ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación) y el artículo 4º del Decreto-Ley 9533/80.
- h) Herencias vacantes, en conformidad con lo dictado por la ley 7.322 y el decreto 92/05 de la provincia de Buenos Aires.
- i) Subastas por Juicios de Apremio.
- j) Prescripción adquisitiva del dominio, administrativa o judicial.
- k) Las parcelas comprendidas en el área territorial municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente o cuyo propietario se



4
Facúltase al Departamento Ejecutivo para que, a través de las áreas competentes y de acuerdo a los ordenado por la Ley Nacional Nº 24.320, elabore para los inmuebles que él mismo determine, 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 de la Ley Nacional Nº 24.320, modificatoria de la Ley Nº 21.477.



Artículo 11º. Confección de planos de mensura.

Facúltase al Departamento Ejecutivo para disponer la confección de los planos de mensura y subdivisión que se requieran para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad y escriturar a favor del Municipio o de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Artículo 12º. Declaración de la prescripción.

Una vez cumplimentadas las tramitaciones indicadas en los artículos precedentes, el Departamento Ejecutivo queda facultado a declarar prescripto a favor de la Municipalidad de Villa Gesell, el dominio de inmuebles ubicados en el partido de Villa Gesell, cuya posesión haya sido ejercida directamente o por medio de poseedores.

Artículo 13º. Dación en pago. Pago en especie.

Autorízase al Departamento Ejecutivo a celebrar convenios en sede administrativa o judicial, efectuar transacciones, aceptar daciones en pago, pago en especie 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.



El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios necesarios con el gobierno provincial, a fin de extinguir deudas que el inmueble tuviera en concepto de impuestos.

Artículo 14º. Adhesión a Ley Provincial 11.622.

Adhiérase a la Ley 11.622, que declara de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario con fines de solidaridad social.

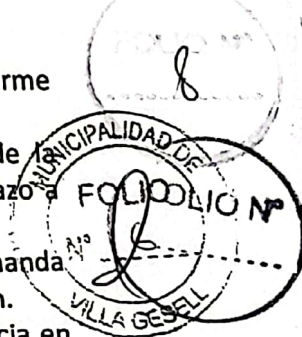
Facúltase al Departamento Ejecutivo a condonar las deudas que por tasas de servicios tengan los inmuebles que los particulares transfieran al Municipio en el marco de la Ley 11.622, con aptitud para fines de solidaridad social.

Artículo 15º. Destino de los inmuebles ingresados por Ley 11.622.

Los inmuebles que ingresen al patrimonio municipal por medio del plan de consolidación dominial establecido por la Ley 11.622, serán incorporados al Banco de tierras e inmuebles, con destino a fines de solidaridad social.

Artículo 16º. Transferencia gratuita de derechos y acciones.

5. No tener, ninguno de los integrantes del grupo familiar, condena firme por el delito de usurpación de inmueble.
6. Cuando se trate de lotes con servicios, asumir el compromiso de construcción de la vivienda propia y de uso permanente en un plazo a determinar por el Departamento Ejecutivo.
7. Encontrarse inscriptos como grupo familiar en el Registro de demanda habitacional y/o en el Registro de lotes con fines de autoconstrucción.
8. Que acrediten fehacientemente, más de cinco (5) años de residencia en el partido de Villa Gesell, cuando se trate de la adjudicación de un lote con servicio o vivienda otorgados en propiedad.



Artículo 20°. Evaluación de ofertas de adquisición de inmuebles.

A los efectos de evaluar las ofertas realizadas por los grupos familiares que se presenten para la adjudicación de inmuebles, cuando esta sea la modalidad elegida para su adjudicación, se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

- 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 Villa Gesell, conforme lo indicado en el artículo 19° de la presente Ordenanza.

Artículo 21°. Pago de los inmuebles.

Los inmuebles podrán abonarse de las siguientes formas:

- a) De contado.
- b) En cuotas. El Departamento Ejecutivo reglamentará la cantidad de cuotas a otorgar, la forma de actualización del valor de las cuotas, los intereses compensatorios a aplicar sobre el saldo de la deuda, los programas de refinanciación y los intereses a aplicar.



Artículo 22°. Acto administrativo de adjudicación de inmuebles.

Una vez realizada la evaluación de los oferentes o participantes de la operatoria de adjudicación de inmuebles, el Departamento Ejecutivo deberá emitir el acto administrativo donde consten los adjudicatarios de los inmuebles.

Artículo 23°. Suscripción de contratos.

Aprobada la adjudicación, se procederá a la suscripción de un contrato entre las partes, acorde a las normativas preestablecidas y oportunamente aplicables acorde al marco legal de cada plan de asignación.

El área encargada de la administración del Banco de tierras e inmuebles municipal coordinará la inscripción de las viviendas familiares al régimen de afectación de vivienda, a fin de proteger el destino de las mismas.



Artículo 31°. Coordinación de acciones para el fortalecimiento del Banco de tierras e inmuebles municipal.

A los fines de lograr la integralidad de la política de tierras, hábitat y vivienda municipal, el área encargada de la administración del Banco de tierras e inmuebles, coordinará con la Secretaría de Hacienda las acciones necesarias para evitar la prescripción de los tributos municipales sobre los bienes inmuebles del partido de Villa Gesell.

Artículo 32°. Creación del Registro Municipal de Soluciones Habitacionales entregadas.

Crease el Registro Público Municipal de Soluciones Habitacionales entregadas en el partido de Villa Gesell, el cual deberá registrar las soluciones habitacionales otorgadas a los grupos familiares, tanto las entregadas con anterioridad a la creación de este registro como las que se entreguen a futuro.

Deberán registrarse todas las soluciones habitacionales entregadas, independientemente del nivel del Estado que la haya otorgado.

El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar la puesta en marcha del Registro, incorporando como mínimo la siguiente información: datos personales de los jefes de familia de cada grupo familiar, tipo de solución habitacional entregada a cada familia, fecha de entrega de la solución, identificación del inmueble.

Artículo 33°. Derogación

Deróguese toda Ordenanza que se oponga a la presente.

Artículo 34°.

Comuníquese, regístrese, dése al Digesto General, cumplido, archívese.

Dé forma.





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

ASESORIA JURIDICA ADMINISTRATIVA

Expte. De Ref: 4124 N° 1799/23.-

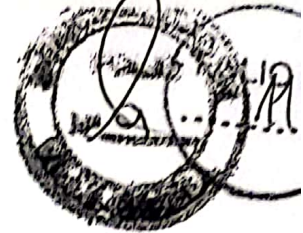
Visto lo solicitado por la Secretaria de Planeamiento, Hábitat y Vivienda, sobre la modificación de la ordenanza N° 3056/20 (Banco Municipal de Suelo y Hábitat), adjuntando a tal fin el modelo del proyecto de ordenanza pasen las presentes actuaciones a la dirección citada a fin de evaluar la factibilidad de esta solicitud como el procedimiento administrativo a realizar.-

DIRECCION DE GOBIERNO

Villa Gesell, 11 de Abril de 2023


MARTINEZ JUAN MANUEL
Director de Gobierno
Municipalidad de Villa Gesell





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

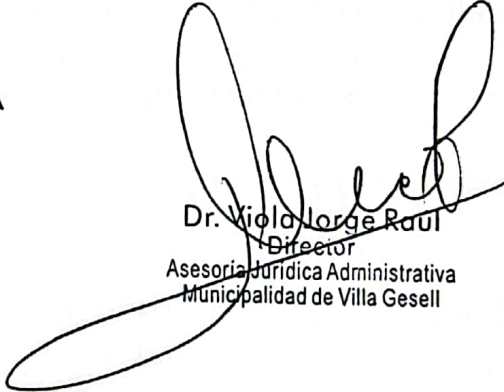
DEPARTAMENTO EJECUTIVO

Expte. De Ref: 4124 N° 1799/23.-

Visto el presente proyecto de ordenanza modificatorio de la que lleva el número 3056, esta Asesoría entiende que el texto sugerido, regula materia que la Ley Orgánica Municipal atribuye competencia exclusiva al Honorable Concejo Deliberante. Por ello resulta procedente su tratamiento por el citado cuerpo (Art. 25 y cc Ley Orgánica Municipal).-

ASESORIA JURIDICA ADMINISTRATIVA

Villa Gesell, 11 de Abril de 2023.-


Dr. Viola Jorge Raúl
Director
Asesoría Jurídica Administrativa
Municipalidad de Villa Gesell

POR CUANTO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO EL PASE DEL PRESENTE EXPEDIENTE A LA COMISION DE: LEGISLACION ACUERDOS DIGESTO Y SEGURIDAD.-

SALA DE SESIONES 17 DE ABRIL DE 2023.-


García Merkin Luciana
Secretaria HCD
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell




VILLATAGUERRE MYRIAN ELIZABETH
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"1983 / 2023 – 40 Años de Democracia"

VISTO:

El expediente letra D-Nº14934/23 iniciado por el Departamento ejecutivo Municipal con motivo Eleva Copia expediente 1799/23 Modificación Ordenanza 3056/20 Banco Municipal de Suelo; y,

CONSIDERANDO:

Que es necesario adecuar el marco normativo de administración del patrimonio inmobiliario municipal;

Que para profundizar el desarrollo de políticas activas en materia de producción de suelo urbano y vivienda en nuestro partido se requiere incorporar nuevas herramientas de adquisición y gestión de suelo por parte del municipio;

Que la adecuación del sistema de incorporación y administración de tierras 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 el Estado Municipal debe llevar adelante políticas activas en materia de tierras, a través de la aplicación de leyes existentes en la materia, entre las que se destacan las leyes provinciales 7.322, 9.533 y modificatorias, 8912, 10.830, 11.418, 11.622, 14.449; la ordenanza general N° 38/1969, así como las leyes nacionales 24.320 y 24.374 que permiten utilizar las herramientas necesarias para la administración y asignación de tierras.

Por ello, la comisión de Legislación, Acuerdos, digestos y Seguridad solicita sanción favorable al siguiente proyecto de:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º. Creación del banco de tierras e inmuebles Municipal:
Créase el "Banco de Tierras e Inmuebles Municipal" del partido de Villa Gesell, el que estará integrado por los inmuebles de propiedad municipal, tanto los de origen público como privado, y aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir reservas de tierras, destinadas a:

- a) Producción de suelo urbano.
- b) Construcción de viviendas.
- c) Generación de espacios públicos de uso comunitario.
- d) Espacios verdes.
- e) Uso educativo, social, cultural y deportivo.
- f) Espacios para la producción.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"1983 / 2023 – 40 Años de Democracia"



ARTÍCULO 2º: Misiones, funciones e incumbencias del Banco de tierras e inmuebles municipal.

Las funciones e incumbencias del Banco de tierras e inmuebles serán las siguientes:

- a) Elaborar un inventario de inmuebles municipales, interviniendo en la identificación, categorización y registración de los inmuebles incluidos en el Banco de tierras e inmuebles.
- b) Intervenir en la adquisición, canje, enajenación, alquiler y/o comodato según corresponda, de los inmuebles incluidos y a incluir en el Banco de tierras e inmuebles.
- c) Administrar el patrimonio de inmuebles municipales.
- d) Promover la inscripción ante el Registro de la Propiedad de los inmuebles que forman parte del Patrimonio de la municipalidad y no se hallan registrados.
- e) Iniciar las actuaciones administrativas y gestiones tendientes a la celebración de convenios, tramitación de donaciones o daciones en pago y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al erario municipal.
- f) Detectar inmuebles que pudieran afectarse al cumplimiento de los términos de la presente Ordenanza.
- g) Producir suelo urbano en localizaciones adecuadas y a precios asequibles para las familias geselinas, priorizando a los sectores sociales de menores ingresos.
- h) Proveer inmuebles a las áreas municipales que la requieran para el desarrollo de programas sociales, planes de construcción de vivienda, integración socio urbana de villas y asentamientos, áreas verdes de uso público, equipamiento comunitario (educación, salud, deporte, desarrollo social etc.), reservas de interés patrimonial, ecológico, natural y/o ambiental, futuros edificios públicos municipales y micro emprendimientos, entre otros, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Municipal.
- i) Promover la reducción de la incidencia del precio del suelo, a fin de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria.
- j) Promover la declaración de vacancia de inmuebles y la toma de posesión



y/o tenencia precaria de los mismos, a los fines de garantizar su seguridad jurídica y evitar intrusiones, hasta la efectiva incorporación al dominio municipal o, cuando corresponda, su devolución a los propietarios, de acuerdo a lo establecido en la ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación y la Ordenanza General N° 38/1969.

k) Promover la prescripción adquisitiva de inmuebles por Ley Nacional N° 24.320, a fin de incorporar al patrimonio municipal inmuebles por vía administrativa.

l) Disponer la ocupación de lotes o fracciones de terrenos baldíos, ubicados en la planta urbana, que se hallen en estado de abandono, en el marco de la Ordenanza General N° 38/1969 de la Provincia de Buenos Aires, solicitando la tenencia precaria.

m) Promover la incorporación de inmuebles por transmisión gratuita efectuadas por propietarios particulares en el marco de la Ley 11.622.

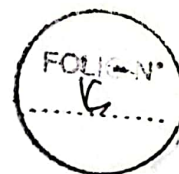
n) Intervenir en los convenios de compensación de tierras por deuda de tasas.

o) Impulsar y coordinar la incorporación de todas las cesiones de suelo emergentes a la aplicación de la legislación urbanística y las compensaciones que surjan del cumplimiento del Decreto Ley 8912/77, la ley 14.449 y demás legislación y actos administrativos en materia urbanística y ambiental.

p) Promover programas de reconversión de la tierra desocupada y de inmuebles ociosos a fin de incorporarlos como oferta al mercado de suelo y/o vivienda.

q) Intervenir en la venta de lotes destinados a la construcción de viviendas familiares para sectores de la población que acrediten, según sus ingresos familiares, la imposibilidad de acceder a terrenos ofertados a los precios de mercado. El producido de la venta de los terrenos deberá ser depositado en la cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal, creado en el artículo 26° de la presente.

r) Intervenir en la venta, alquiler y/o comodato de viviendas, según corresponda, destinados a sectores de la población que acrediten, según sus ingresos familiares, la imposibilidad de acceder a inmuebles ofertados a los precios de mercado. El producido de la venta, alquiler y/o comodato de las viviendas deberá ser depositado en la cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal, creado en el artículo 26° de la presente.



s) Incorporar tierra en el marco de la aplicación de la ley 14.449 y la utilización de los instrumentos previstos en la misma.

t) Informar a la Contaduría Municipal la valuación fiscal de los inmuebles municipales.

ARTÍCULO 3º: Recursos del Banco de tierras e inmuebles municipal.

Los recursos del Banco de tierras e inmuebles se integrarán con:

- a) Las partidas presupuestarias que sean oportunamente asignadas y créditos depositados en la cuenta especial intangible creada en el artículo 26º de la presente.
- b) Los bienes y recursos que se le transfieran y los que adquiera en el futuro por cualquier título.
- c) Los recursos obtenidos del cobro de cuotas por las diferentes operatorias del Banco de Tierras e Inmuebles.
- d) Los subsidios, subvenciones, legados y donaciones y todo otro recurso que reciba.
- e) La asignación de fondos, por cualquier título, que provenga de instituciones públicas o privadas, provinciales, nacionales, extranjeras o internacionales, destinadas a financiar programas específicos, que se encuentren comprendidos dentro de las funciones del Banco de tierras e inmuebles municipal.
- f) Los inmuebles y recursos que formen parte del Banco de tierras e inmuebles municipal, por aplicación de lo definido en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4º. Conformación del padrón de inmuebles municipales.

El Departamento Ejecutivo deberá conformar un padrón de los inmuebles que conforman el Banco de Tierras e Inmuebles municipal, en el que deberá figurar para cada inmueble la información dominial y técnica que se detalla a continuación:

1) Información Dominial:

- a. Identificación catastral de los inmuebles afectados.
- b. Datos completos de los titulares de dominio.
- c. Datos registrales, tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, escribanía interviniente.
- d. Gravámenes, restricciones e interdicciones que afecten al respectivo inmueble.



2) Información Técnica:

- a. Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras e Inmuebles.
- b. Certificados de Aptitud Hidráulica (cuando corresponda).
- c. Zonificación e indicadores urbanísticos.
- d. Relevamiento del equipamiento urbano del área.

3) Deudas por impuestos provinciales; o tributos, tasas, derechos y multas de carácter municipal o provincial.

4) Juicios de apremios que lleve adelante la Municipalidad. Deberán asentarse las altas, bajas y novedades que permitan mantener la información actualizada.

5) Decretos de ocupación precaria, Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares, así como aquellas referidas a donaciones.

ARTÍCULO 5º. Acciones.

Las acciones del Banco de Tierras e Inmuebles se organizarán a través de la implementación de dos programas:

- a) "Ingreso de Tierras e Inmuebles".
- b) "Disposición de tierras e inmuebles".

ARTÍCULO 6º. Del programa "Ingreso de Tierras e Inmuebles".

Impleméntese el Programa "Ingreso de Tierras e Inmuebles", que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, los que conformarán el Banco de Tierras e Inmuebles municipal.

ARTÍCULO 7º. Instrumentos para ingreso de tierras e inmuebles.

Los instrumentos a emplear para el ingreso de tierras e inmuebles son los siguientes:

- a) Adquisición directa.
- b) Bienes inmuebles adquiridos en pública subasta.
- c) Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas y/o jurídicas.
- d) Dación en pago, de acuerdo a lo normado por la legislación fiscal vigente.
- e) Permutas.
- f) Subsidios no reintegrables que el Municipio perciba de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el Banco de tierras e inmuebles.



- g) Lo obtenido de la vacancia y/o de aquellos bienes que carecen de dueño, en conformidad con el artículo 236° de la ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación) y el artículo 4° del Decreto-Ley 9533/80.
- h) Herencias vacantes, en conformidad con lo dictado por la ley 7.322 y el decreto 92/05 de la provincia de Buenos Aires.
- i) Subastas por Juicios de Apremio.
- j) Prescripción adquisitiva del dominio, administrativa o judicial.
- k) Las parcelas comprendidas en el área territorial municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente o cuyo propietario se ignore según lo establecido en el artículo 225 de la Ley Orgánica Municipal (Decreto-Ley N° 6769/58).
- l) Cesiones de tierra para equipamiento comunitario y área verde de uso público en subdivisiones de tierras, en el marco del Decreto Ley 8912/77, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat.
- m) Los bienes de dominio público municipal.
- n) Los sobrantes fiscales según lo establecido en el Decreto-Ley 9533/80.
- o) Lo obtenido por convenios urbanísticos con personas físicas o jurídicas u organismos públicos.
- p) Lo obtenido por convenios de compensación por deudas de tributos.
- q) Cesión de derechos y acciones sobre inmuebles.
- r) Expropiaciones.
- s) Transferencia de inmuebles nacionales y provinciales.
- t) Lo obtenido de la aplicación de la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria conforme artículos 46° y siguientes de la Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat.

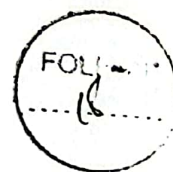
ARTÍCULO 8°. Vacancia.

Dispóngase 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 236 de la ley 26.994 "Código Civil y Comercial de la Nación" y del Decreto Provincial 92/2005.

ARTÍCULO 9°. Inmuebles abandonados.

A los efectos de la determinación del estado de abandono que habilitará la promoción de las acciones judiciales indicadas en el artículo anterior, deberán acreditarse algunos (tres de cuatro) de 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, que prescriban acciones u omisiones sobre el bien en virtud del interés colectivo.



- h) Incumplimiento en el pago de tributos y/o tasas por servicios respecto al inmueble.
- c) Existencia 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 en derecho, en aquellos procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

ARTÍCULO 10°. Prescripción adquisitiva.

Facúltase al Departamento Ejecutivo para que, a través de las áreas competentes y de acuerdo a los ordenado por la Ley Nacional N° 24.320, elabore para los inmuebles que él mismo determine, 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 de la Ley Nacional N° 24.320, modificatoria de la Ley N° 21.477.

ARTÍCULO 11°. Confección de planos de mensura.

Facúltase al Departamento Ejecutivo para disponer la confección de los planos de mensura y subdivisión que se requieran para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad y escriturar a favor del Municipio o de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

ARTÍCULO 12°. Declaración de la prescripción.

Una vez cumplimentadas las tramitaciones indicadas en los artículos precedentes, el Departamento Ejecutivo queda facultado a declarar prescripto a favor de la Municipalidad de Villa Gesell, el dominio de inmuebles ubicados en el partido de Villa Gesell, cuya posesión haya sido ejercida directamente o por medio de poseedores.

ARTÍCULO 13°. Dación en pago. Pago en especie.

Autorízase al Departamento Ejecutivo a celebrar convenios en sede administrativa o judicial, efectuar transacciones, aceptar daciones en pago, pago en especie 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.

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios necesarios con el gobierno provincial, a fin de extinguir deudas que el inmueble tuviera en concepto de impuestos.



ARTÍCULO 14°: Destino de los inmuebles ingresados por Ley 11.622.

Los inmuebles que ingresen al patrimonio municipal por medio del plan de consolidación dominial establecido por la Ley 11.622, serán incorporados al Banco de tierras e inmuebles, con destino a fines de solidaridad social. De acuerdo a lo establecido en Ordenanza 2903/19

ARTÍCULO 15°: Transferencia gratuita de derechos y acciones.

Facúltase al Departamento Ejecutivo a aceptar transferencias gratuitas de derechos y acciones, incluyendo las posesorias, respecto de bienes inmuebles, y a iniciar las acciones que permitan perfeccionar su dominio.

Los inmuebles así incorporados pasarán a formar parte del Banco de tierras e inmuebles municipal.

ARTÍCULO 16°: Del programa "Disposición de tierras e inmuebles".

Implementese el Programa "Disposición de tierras e inmuebles" mediante el cual se podrán comercializar y adjudicar inmuebles que forman parte del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal.

ARTÍCULO 17°. Adjudicación de inmuebles.

Establézcase que aquellos inmuebles que tengan las características que determinen su uso para construcción de viviendas o se trate de viviendas, podrán ser adjudicados en base a un puntaje que priorice a las familias con mayores necesidades habitacionales, vendidos mediante oferta pública y/o por sorteo ante escribano público, de acuerdo a la Ley Orgánica Municipal y la presente Ordenanza.

Los inmuebles que formen parte del Banco de Tierras e Inmuebles municipal, serán transferidos de forma onerosa. El Departamento Ejecutivo reglamentará planes de pago adecuados a la realidad de los distintos sectores sociales.

Cuando las características de las familias, la situación o el tipo de inmueble lo amerite, el Municipio podrá celebrar contratos de alquiler o cesión en comodato de los inmuebles, garantizando la permanencia de la titularidad dominial en poder del Municipio.

ARTÍCULO 18°. Requisitos mínimos para participar de la operatoria.

Determinese que, para la operatoria de adjudicación, oferta pública y/o sorteo de inmuebles, las personas que participen de la misma deberán cumplir con las condiciones mínimas que se mencionan a continuación. Los mismos requisitos, con excepción del plazo de residencia para casos especiales que defina el Departamento Ejecutivo, deberán cumplir quienes accedan a una propiedad mediante el sistema de alquiler.

1. Poseer ingresos que permitan solventar un plan de pagos reglamentado por el Departamento Ejecutivo.



2. No poseer, ninguno de los integrantes del grupo familiar, bienes inmuebles propios.
3. No ser, ninguno de los integrantes del grupo familiar, beneficiarios de planes de viviendas oficiales y no poseer créditos hipotecarios para compra, ampliación y/o refacción de vivienda.
4. No encontrarse, ninguno de los integrantes del grupo familiar, en el Registro Municipal de Soluciones Habitacionales entregadas, creado en el artículo 31° de la presente.
5. No tener, ninguno de los integrantes del grupo familiar, condena firme por el delito de usurpación de inmueble.
6. Cuando se trate de lotes con servicios, asumir el compromiso de la construcción de la vivienda propia y de uso permanente en un plazo a determinar por el Departamento Ejecutivo.
7. Encontrarse inscriptos como grupo familiar en el Registro de demanda habitacional y/o en el Registro de lotes con fines de autoconstrucción.
8. Que acrediten fehacientemente, más de cinco (5) años de residencia en el partido de Villa Gesell, cuando se trate de la adjudicación de un lote con servicio o vivienda otorgados en propiedad.

ARTÍCULO 19°: Evaluación de ofertas de adquisición de inmuebles.

A los efectos de evaluar las ofertas realizadas por los grupos familiares que se presenten para la adjudicación de inmuebles, cuando esta sea la modalidad elegida para su adjudicación, se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

- 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 Villa Gesell, conforme lo indicado en el artículo 19° de la presente Ordenanza.

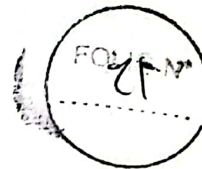
ARTÍCULO 20°. Pago de los inmuebles.

Los inmuebles podrán abonarse de las siguientes formas:

- a) De contado.
- b) En cuotas. El Departamento Ejecutivo reglamentará la cantidad de cuotas a otorgar, la forma de actualización del valor de las cuotas, los intereses compensatorios a aplicar sobre el saldo de la deuda, los programas de refinanciación y los intereses a aplicar.

ARTÍCULO 21°. Acto administrativo de adjudicación de inmuebles.

Una vez realizada la evaluación de los oferentes o participantes de la operatoria de adjudicación de inmuebles, el Departamento Ejecutivo deberá emitir el acto administrativo donde consten los adjudicatarios de los inmuebles.



ARTÍCULO 22°: Suscripción de contratos.

Aprobada la adjudicación, se procederá a la suscripción de un contrato entre las partes, acorde a las normativas preestablecidas y oportunamente aplicables acorde al marco legal de cada plan de asignación.

ARTÍCULO 23°: Escrituración de los inmuebles.

Atento al carácter social de la operatoria, la escrituración de los lotes y/o las viviendas 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, 14.449, 9.533 y modificatorias.

ARTÍCULO 24°: Publicidad de los actos de comercialización y adjudicación.

En todos los casos se cumplirá con los requisitos de publicidad previstos en la Ley Orgánica Municipal, permitiendo la más amplia difusión de los procedimientos y actos de comercialización y adjudicación.

ARTÍCULO 25°: Destino de los fondos. Creación de cuenta especial.

El producido de la venta, alquiler y/o comodato de los inmuebles que formen parte del Banco de Tierras e Inmuebles, deberá ser depositado en una cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal, cuyo destino serán exclusivamente las políticas de tierra, hábitat y vivienda municipal.

ARTÍCULO 26°: Donación de tierras a instituciones de bien público.

En caso de donaciones de tierras a instituciones u organizaciones de bien público, éstas deberán acreditar su objeto social no lucrativo y su trabajo en la ciudad por un plazo no menor a diez (10) años. El Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante el correspondiente Proyecto de Ordenanza para su aprobación.

ARTÍCULO 27°: Seguimiento administrativo de las operaciones de compra venta de inmuebles.

El seguimiento administrativo y contable de las operaciones de compraventa, alquiler, 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.

ARTÍCULO 28°: Área Municipal de Mensuras.

A los fines de consolidar las acciones municipales tendientes a incorporar bienes al dominio municipal, y a la regularización dominial de viviendas y lotes de interés social, facúltase al Departamento Ejecutivo a realizar mensuras, a través de la incorporación a planta permanente de profesionales con incumbencia en la agrimensura, los que tendrán como misión realizar planos sobre parcelas existentes o propuestas de nuevos loteos.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"1983 / 2023 - 40 Años de Democracia"



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

ARTÍCULO 29º: Afectación al régimen de vivienda.

El área encargada de la administración del Banco de tierras e inmuebles municipal coordinará la inscripción de las viviendas familiares al régimen de afectación de vivienda, a fin de proteger el destino de las mismas.

ARTÍCULO 30º: Coordinación de acciones para el fortalecimiento del Banco de tierras e Inmuebles Municipal. A los fines de lograr la integralidad de la política de tierras, hábitat y vivienda municipal, el área encargada de la administración del Banco de tierras e inmuebles, coordinará con la Secretaría de Hacienda las acciones necesarias para evitar la prescripción de los tributos municipales sobre los bienes inmuebles del partido de Villa Gesell.

ARTÍCULO 31º: Creación del Registro Municipal de Soluciones Habitacionales Entregadas.

Créase el Registro Público Municipal de Soluciones Habitacionales entregadas en el partido de Villa Gesell, el cual deberá registrar las soluciones habitacionales otorgadas a los grupos familiares, tanto las entregadas con anterioridad a la creación de este registro como las que se entreguen a futuro. Deberán registrarse todas las soluciones habitacionales entregadas, independientemente del nivel del Estado que la haya otorgado.

El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar la puesta en marcha del Registro, incorporando como mínimo la siguiente información: datos personales de los jefes de familia de cada grupo familiar, tipo de solución habitacional entregada a cada familia, fecha de entrega de la solución, identificación del inmueble.

ARTÍCULO 32º: Deróguese la ordenanza 3056/20 y toda Ordenanza que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 33º: Dé forma.

JUAN JOSÉ MARTÍNEZ
CONCEJAL
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

Palacios Paula Ines
Concejal HCD
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell