



Intendencia Municipal

Intendencia Municipal de Mar Chiquita

INT. J. BELTRAMI 50 - TEL.: (02265) 43-2330 / 43-2324
Mar Chiquita FAX: (02265) 43-2660 / 43-2838

Int. J. Beltrami 50 - Tel.: (02265) 43-2330 / 43-2324
Fax.: (02265) 43-2660
B7174BGB - CORONEL VIDAL
B7174BGB - CORONEL VIDAL

Nº 1152
2020

REGISTRO DE DECRETOS

Coronel Vidal, 13 de Julio de 2020.-

VISTO

El Expediente Nº 309/I.M./2020 donde consta la comunicación cursada por el Honorable Concejo Deliberante por la que se pone en conocimiento del Departamento Ejecutivo la sanción de la Ordenanza Nº 028/20; y

CONSIDERANDO

Que dicha Ordenanza fue comunicada al D.E. con fecha 08/07/2020;

Que de conformidad a lo establecido en el Artículo 108 inc. 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades, es atribución del D.E. la promulgación de Ordenanzas;

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

DECRETA

ARTICULO 1º: PROMULGUESE, la Ordenanza Municipal Nº 028/2020, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 08/07/2020, cuya copia, como anexo, forman parte del presente Decreto.

ARTICULO 2º: El presente Decreto será refrendado por el Secretario General, Sr. Walter Wischnivetzky.

ARTICULO 3º: COMUNIQUESE, a quienes corresponda y dése al Registro Oficial.

DECRETO Nº 926

Walter Wischnivetzky
Secretario General
Municipalidad de Mar Chiquita

Paredi Jorge Alberto
Intendente Municipal
Municipalidad de Mar Chiquita



Intendencia Municipal de

Mar Chiquita

Honorable Concejo Deliberante

Fax.: (02269) 43-2660

B1714000 GORCONE VITAL

De Mar Chiquita

Nº 153 / 2020

REGISTRO DE DECRETOS

DESPACHO DE COMISION DE INTERPRETACION, REGLAMENTO Y CONCESIONES.

Llega a tratamiento de la comisión de Interpretación, Reglamento y concesiones el proyecto sobre Creación de Banco de Tierras Municipal. Luego de analizado el mismo se sugiere dar aprobación al siguiente proyecto de ordenanza.

VISTO Y CONSIDERANDO

Que acceso a la propiedad de un lote apto para erigir su vivienda familiar se encuentra consagrado como derecho social en el inciso 7 del artículo 36 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

Que sabemos que la situación actual del mercado inmobiliario torna extremadamente complejo el acceso a una vivienda digna por parte de los vecinos de nuestro partido. Los valores exorbitantes y el factor tierra como bien especulativo son los motivos principales de la complejidad para acceder a dicho mercado, lo cual genera una enorme inequidad entre los que pueden o no acceder a una vivienda.

Que consideramos que el Estado debe tomar una posición activa en la regulación del mercado inmobiliario, generando condiciones para que los habitantes de nuestro partido puedan acceder a su propia vivienda.

Que, fomentando el acceso a la tierra y la vivienda, adquiriendo terrenos dentro del ejido y disponiendo enajenaciones a valores más accesibles para los vecinos de nuestro partido que no puedan acceder a una porción de terreno por otras vías el Estado Municipal estará dando respuesta para generar las condiciones de acceder a una vivienda digna.

Que el acceso a la tierra y a la vivienda se debe dar en condiciones de dignidad, y de igualdad de oportunidades, entendiendo con esto que no sólo se debe concentrar en la vivienda en sí, sino también en el entorno que la rodea, debiendo

para ello garantizar las superficies de terrenos destinadas a espacios verdes y espacios de uso social y comunitario.

Que el Banco Municipal de Tierras tendrá como misión fundamental la incorporación de tierras al dominio privado del Estado local para luego poder destinarlo a diversos fines que devengan en beneficios para la sociedad de Mar Chiquita, a través de adjudicación de lotes para la construcción de viviendas. o bien destinarlo a la construcción de espacios de uso público. de desarrollo local. espacios de uso social y comunitario.

Considerando que el Estado debe bregar por cumplimiento de este preciado derecho, brindando a cada uno de los vecinos la posibilidad de acceder su propia casa.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA EN USO DE FACULTADES QUE LE SON PROPIAS SANCIONA CON FUERZA DE

-----ORDENANZA-----

DEL BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS

ARTICULO 1º: Créase el Banco Municipal de Tierras. dependiente de la Secretaría General. -----

ARTICULO 2º: El Banco Municipal de Tierras constituirá una reserva de tierras del dominio privado del Estado Municipal. cuya finalidad es la de intervenir en todo lo correspondiente a las tierras fiscales pertenecientes al dominio municipal y todas aquellas posibles de ser incorporadas al mismo. como así también respecto a aquellas con transferencias a dicho dominio por el Fisco Provincial o Predios Nacionales. -----

OBJETIVO. -----

ARTICULO 3º: Son objetivos del Banco Municipal de Tierras: -----

1. Propiciar el acceso a una vivienda digna a los vecinos del partido de Mar Chiquita. -----



Intendente Municipal de
Mar Chiquita
Honorable Concejo Deliberante
Int. Tel. (02265) 43-2660
Fax.: (02265) 43-2660
B7174BQD. GIRONEL VIDAL
De Mar Chiquita

Nº 1154 2020

REGISTRO DE DECRETOS

2. Propiciar terrenos aptos para el desarrollo del comercio, actividades turísticas, de entretenimiento y/o la industria local. -----
3. Disponer la creación de espacios públicos o de interés social o comunitario. --
4. Regular y fomentar la incorporación de inmuebles al patrimonio municipal. --
5. Reducir los efectos negativos producidos por la dependencia de los precios del mercado de suelo local y la limitada disponibilidad de acceso al suelo o edificios para desarrollo urbano. -----
6. Diseñar una política de incorporación y registro, efectiva ocupación, custodia y uso, así como de decisiones sobre destino y afectaciones de tierras de dominio privado del Estado Municipal. -----
7. El incremento permanente de la superficie de tierras disponibles. -----

FUNCIONES. -----

ARTICULO 4º: Son funciones del Banco Municipal de Tierras: -----

1. Efectuar y mantener actualizado el relevamiento y catastro de los terrenos fiscales pertenecientes al dominio municipal. -----
2. Tramitar la incorporación y registro de todas las tierras de acuerdo a la Ley Provincial 9533 80 sean transferidas al Municipio. -----
3. Identificar tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de: infraestructura, equipamiento comunitario, viviendas, reservas naturales, para actividades culturales y/o religiosas, como así también la localización de emprendimientos Industriales, actividades turísticas, de entretenimiento y comercios que generen mano de obra local, todo de acuerdo a los requerimientos emanados de las áreas municipales, proponiendo su adquisición, venta, cesión, permuto o expropiación, bajo las modalidades que la Ley autoriza o autorice en el futuro.-----
4. Determinar el estado de ocupación de las tierras fiscales pertenecientes al dominio municipal, tomando medidas para su custodia efectiva e iniciando acciones legales para el recupero lo que se hallen ocupado ilegalmente o que habiéndose otorgado en donación no cumplieron con el cargo impuesto o se hubiera vencido su plazo de concesión de uso. -----

5. Mantener un registro permanente con las necesidades de tierras urbanas. suburbanas y/o rurales con fines determinados de acuerdo a su cometido. -----
6. Proponer, 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. -----
7. Solicitar al Honorable Concejo Deliberante la autorización para enajenar tierras pertenecientes al dominio privado del Estado. -----
8. Coordinar con las áreas municipales correspondientes la selección de los posibles adjudicatarios. habilitando un registro público a tal efecto. En la misma se hará una evaluación socioeconómica para establecer en qué tipo de programa puede incluirse al adjudicatario. -----
9. Sugerir el otorgamiento a personas. familias. entidades o empresas. de concesiones de uso de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

reteniendo el Municipio la propiedad. en ningún caso. tal sugerencia tendrá carácter vinculante. -----

10. Solicitar dictámenes las demás Secretarías Municipales. -----
11. Proponer la celebración de convenios con instituciones públicas y privadas. empresa y emprendedores.-----

COMPOSICION. -----

ARTICULO 5º: El Banco Municipal de Tierras se integrará con los siguientes recursos: -----

1. Todas las tierras incorporadas hasta el presente al dominio municipal sin uso definido. -----
2. Las parcelas transferidas al dominio municipal de acuerdo a lo normado por la Ley Provincial 9533/80. las que resten incorporarse y las que se gestionen ante el estado nacional y/o provincial. -----
3. Las donaciones y/o legados sin cargo específico. -----
4. Las superficies provenientes de cesiones de urbanizaciones. convenios urbanísticos y/o subdivisiones en general. aptas para afectar a lo establecido en el ARTÍCULO 3º.



Intendencia Municipal de
Mar Chiquita
Honorable Concejo Deliberante
De Mar Chiquita
Fax.: (02265) 43-2660
Ruta 7400, DORONEL VIDAL

Nº 1155 12/20

REGISTRO DE DECRETOS

5. Todas las tierras que en el futuro el Municipio adquiere (transmisiones gratuitas u onerosas, permute, prescriba o expropie fines de ser aplicadas a planes de viviendas o entrega de lotes, actividades industriales, de entretenimiento y turismo). -----

DESTINOS. -----

ARTICULO 6º: Los inmuebles que formen parte del Banco Municipal de Tierras podrán tener los siguientes destinos: -----

1. Enajenación de tierras para construcción de viviendas:
 - a) Por la propia Municipalidad. -----
 - b) Mediante convenio o planes dispuestos por el Estado Provincial y/o Nacional. -----
 - c) Mediante convenios urbanísticos con desarrolladores privados, previa aprobación del Honorable Consejo Deliberante y posterior proceso de Licitación. -----
 - d) Mediante celebración de convenios específicos con instituciones u organizaciones sin fines de lucro con asientos en la ciudad. -----
2. Espacio físico de uso comunitario de carácter Educativo, Social, Cultural y/o Deportivo. -----
3. Espacios verdes tales como plazas, plazoletas, etc. -----
4. Desarrollo de obras de infraestructura que beneficien directamente a los vecinos de nuestro partido. -----
5. El desarrollo de la industria, el entretenimiento, el turismo y el comercio local. -----
6. Además de los fines establecidos en los incisos precedentes, el Banco Municipal de Tierras podrá requerir autorización al Concejo Deliberante para dar otra finalidad a los inmuebles. -----

FONDOS DEL BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS -----

ARTICULO 7º: A los fines de cumplimentar con los objetivos del Banco Municipal de Tierras, se creará el FOMUT (Fondo Municipal de Tierras), por medio de cuenta especial, que estará compuesta por:

1. El producido de las enajenaciones de y/o permuta de terrenos de dominio municipal. -----
2. Aportes provenientes del Estado Provincial y/o Nacional para el cumplimiento de Programas de Viviendas o desarrollo de Convenios Urbanísticos-----
3. Créditos o empréstitos que obtuviera el Departamento Ejecutivo, de los privados, u oficiales del Estado Nacional y/o Provincial y o Reparticiones autárquicas con observancia de lo establecido en el artículo 46, inciso 1º de la Ley Orgánica Municipal. Los mismos serán debitados de esta cuenta especial.
4. Fondos provenientes de impuestos, tasas, contribuciones o canon, etc. creados a los fines de cumplir con los destinos del artículo 6. -----
5. Donación y/o cesión sin cargo que para este fin reciba la Municipalidad. -----
6. Otras asignaciones presupuestarias que pudieran realizarse. -----

ARTICULO 8º: El FOMUT podrá destinarse a: -----

1. Construcción, ampliación y/o refacción de viviendas de interés social. -----
2. Compra o financiación de lotes con destino a la construcción de viviendas. -----
3. Obras de infraestructuras que cumplan con los destinos del artículo 6. -----

DE LA ENAJENACION INMUEBLE. -----

ARTICULO 9º: El Banco de Tierra Municipal podrá proponer la enajenación de parcelas para la construcción de vivienda familiar de los adjudicatarios, siguiendo exclusivamente alguna de las modalidades establecidas en artículo 6 inc. 1 debiendo dar cumplimiento estricto a las formalidades requeridas y legislación vigente. -----

VENTA DIRECTA DE PARCELAS MEDIANTE OFRECIMIENTO PÚBLICO. -----

ARTICULO 10º: El Banco de Tierras Municipal podrá ofrecer porciones de tierras destinadas a vivienda familiar en forma abierta y pública, cumpliendo los siguientes pasos formales: -----

1. Dictar una resolución que disponga la enajenación y que contenga la siguiente información: -----



Nº 1156 / 2020

Intendencia Municipal de
Mar Chiquita

Int. J. Beltrami 50 · Tel.: (02265) 43-2330 / 43-2324
Fax.: (02265) 43-2660
B7174BGB - CORONEL VIDAL

REGISTRO DE DECRETOS

- a) Datos catastrales de los lotes ofrecidos. -----
 - b) Precio total y determinación de las formas de pago. -----
 - c) Requisitos de los postulantes y/o su grupo familiar conviviente. -----
 - d) Condiciones de la oferta. -----
 - e) Lugar y fecha de apertura de sobres. -----
2. Obtener autorización del Honorable Concejo Deliberante mediante Ordenanza sancionada por dicho cuerpo previo a apertura del proceso de inscripción. que autorice al Departamento Ejecutivo a enajenar bienes pertenecientes al dominio privado municipal. -----
 3. Publicar la resolución durante tres (3) días en el Boletín Oficial y en un diario local y o radio municipal. identificando todos los datos necesarios para los interesados. -----
 4. Recepcionar las ofertas de los aspirantes. en el lugar y tiempo dispuesto. Con la información recepcionada se confeccionará un registro de aspirante que deberá tener carácter público. -----
 5. Los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos: -----
 - a) Ser persona humana mayor de 18 años con o sin grupo familiar conviviente. conforme a lo que resuelva el Departamento Ejecutivo. --
 - b) Ser nativo con dos años de residencia en la ciudad o acreditar residencia mayor a cinco años en la misma. -----
 - c) No poseer inmueble de su titularidad ni de su grupo familiar conviviente apto para su casa habitación.-----
 - d) No haber sido beneficiado por planes de vivienda de cualquier tipo para comprar vivienda.-----
 - e) Otras exigencias que pueda establecer el Departamento Ejecutivo para cada caso concreto. tales como otro tipo de garantía y/o las que convenientemente considera. -----

ARTICULO 11º: El Banco de Tierras Municipal podrá ofrecer terrenos destinados al desarrollo de la industria. el entretenimiento. el turismo y el comercio local, cumpliendo los siguientes pasos formales: -----

1. Datos personales. y. de corresponder. Estatuto social, Acreditación de Personería y representación. -----

2. Memoria de las actividades desarrollar. -----
3. Plan de inversión. -----
4. Certificación de actividad permitida de acuerdo al código de zonificación. -----
5. Cantidad de empleados a contratar. -----
6. Otras exigencias que pueda establecer el Departamento Ejecutivo para cada caso concreto, tales como otro tipo de garantía y/o las que convenientemente considera. -----

ENAJENACION DIRECTA DE TIERRA.

ARTICULO 12º: El Banco Municipal de Tierras podrá disponer la celebración de convenios específicos para adjudicar tierras con instituciones y organizaciones que no persigan fin de lucro ulterior. quienes deberán presentar: -----

1. Estatuto o contrato social y documentación que acredite personería jurídica vigente. -----
2. Proyecto de urbanización. en caso de corresponder. -----
3. Toda otra documentación y/o requerimiento que determine el Banco Municipal de Tierras. -----
4. Autorización expresa del Honorable Concejo Deliberante de acuerdo a Ley. -----

DE LOS VALORES DE LAS PARCELAS.

ARTICULO 13º: El Banco Municipal de Tierras determinará el valor de las parcelas de acuerdo a parámetros técnicos que garanticen la sustentabilidad del FOMUT y no desfinancien al mismo. Asimismo deberá requerir la intervención al equipo de tasadores oficiales del Banco de la Provincia de Buenos Aires y de otros organismos estatales del Estado Provincial de acuerdo a normas vigentes o a crearse.

DE LAS FORMAS DE PAGO.

ARTICULO 14º: Las parcelas a enajenar se abonarán en Tesorería Municipal, imputando los pagos recibidos a la cuenta FOMUT (Fondo Municipal de Tierras), y podrá hacerse bajo alguna de las siguientes modalidades: -----



Nº

1157

/2020

Intendencia Municipal de
Mar Chiquita

Int. J. Beltrami 50 - Tel.: (02265) 43-2330 / 43-2324
Fax.: (02265) 43-2660
B7174BGB - CORONEL VIDAL

REGISTRO DE DECRETOS

1. Al contado. -----
2. Financiado. El Banco Municipal de Tierras 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 los mismos. resguardando la integridad de los fondos públicos afectados. -----

ARTICULO 15º: Cuando la parcela sea financiada, se incluirá la contratación de un seguro de vida o caución para el titular, por el saldo adeudado, designándose a la Municipalidad de Mar Chiquita como único beneficiario. -----

DE LA ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACIÓN. -----

ARTICULO 16º: Aprobada la adjudicación del inmueble, se procederá a la suscripción de un contrato cuyas pautas mínimas serán las siguientes:

1. Compromiso de no enajenar ni alquilar el bien por un plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha de escrituración. -----
2. 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 50% del precio total. -----
3. Mención de los plazos estipulados para presentación de planos, construcción y habitación los cuales serán determinados a criterio de la Unidad Administradora. -----

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

ARTICULO 18º: Designar a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires atento al interés social de la presente iniciativa o Escribano con Registro Notarial en el Partido de Mar Chiquita, según corresponda, a fines de realizar los actos notariales de rigor para obtener la inscripción dominial, por parte de la Dirección Provincial de la Propiedad Inmueble. -----

REGISTRO. -----

ARTICULO 19º En el marco de la presente ordenanza se creará un REGISTRO DE TIERRAS donde se asentarán: -----

1. Los inmuebles afectados al Banco Municipal de Tierras. detallando los datos registrales, catastrales, restricciones al dominio, estado de deudas, etc. -----
2. Los inmuebles ociosos con los cuales se hayan suscripto convenio entre el Municipio y su titular. -----
3. Toda información inmobiliaria de interés para los fines y objetivos propuestos en la presente ordenanza. -----

ARTICULO 20º En el marco de la presente ordenanza se creará un REGISTRO DE BENEFICIARIOS donde se asentarán: -----

1. Base de datos conformada con los inscriptos en los diferentes programas estatales. -----
2. Sus datos personales y la composición de su grupo familiar. -----
3. Demas documentación que exija los diferentes programas estatales. -----

En dicho registro debe contar toda la información personal de los adjudicatarios. -----

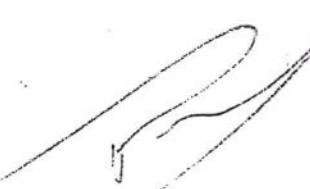
DISPOSICIONES GENERALES. -----

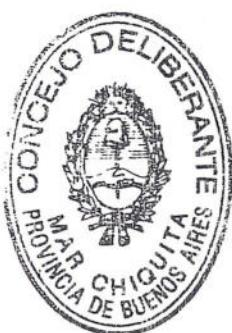
ARTICULO 22º: Derogase, en todos sus artículos, la Ordenanza N° 76 de 9 de noviembre de 2016. -----

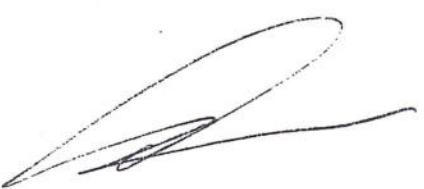
ARTÍCULO 21º: COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo a sus efectos, a quienes corresponda, regístrese y cumplido archívese. -----

ORDENANZA N°:028

DADA EN EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA A LOS 08 DIAS DEL MES DE JULIO DE 2020.


Rodrigo Manuel Acosta
SECRETARIO
Honorable Concejo Deliberante




Guillermo C. Minnucci
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante