

Ref.: Expte. N° 15481/16.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Créase el Banco de Tierras del Partido de Escobar, el que estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciban o se 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
- e) Espacio destinado a utilidad pública.

Artículo 2º: Es potestad del Sr. Intendente Municipal determinar la Secretaría bajo cuya órbita funcionará el Banco de Tierras.

Artículo 3º: Se conformará un Padrón de los inmuebles existentes en el Banco de Tierras, en el que deberán figurar:

a) **Información Dominial:**

- a. Identificación catastral de todos 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, copia de plancheta dominial.
- d. Gravámenes, restricciones e interdicciones.

b) **Información Técnica:**

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

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

d) Decretos de ocupación precaria y/o Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares y/o referidas a donaciones.

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

Artículo 4º: Las acciones del Banco de Tierras se organizarán a través de la implementación de dos programas: “Ingreso de tierras” y “Disposición de bienes inmuebles”.

Del programa de Ingreso de Tierras

Artículo 5º: Impleméntase el Programa “Ingreso de Tierras” el que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, los que conformarán el Banco de Tierras.

Artículo 6º: Los instrumentos empleados para el ingreso de tierras serán:

- 1) Compra directa.
- 2) Los lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal.
- 3) Los bienes adquiridos en pública subasta en los cuales la Municipalidad fuese parte actora.
- 4) Las donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas.
- 5) Las permutas.
- 6) Los subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el fondo del Banco de Tierras.
- 7) La dación en pago.
- 8) Lo obtenido de la vacancia por abandono calificado.
- 9) Las herencias vacantes.
- 10) Las subastas por juicio de apremio.
- 11) Lo obtenido por prescripción administrativa o judicial.
- 12) Todas las parcelas comprendidas en el área urbana que pertenezcan al Estado por dominio eminente o cuyo propietario se ignore según lo establecido en el art. 225 Ley Orgánica de las Municipalidades.
- 13) La cesión de Tierra para Espacios Verdes de uso Público y Equipamiento Comunitario, en el marco de la Ley 8912 / 77 y Ley 14449 de Acceso al hábitat.
- 14) Los bienes de dominio público municipal los sobrantes según lo establecido en el Decreto Ley 9533/80.
- 15) Lo obtenido por la cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles.
- 16) Lo obtenido por convenios de Compensación por deudas de tasas e impuestos.
- 17) Lo obtenido por la extinción relativa de dominio por abandono calificado.
- 18) Las expropiaciones
- 19) Lo obtenido por transferencias de inmuebles nacionales y/o provinciales.
- 20) Lo obtenido por convenios Urbanísticos entre la Municipalidad y la Nación y/o Provincia de Buenos Aires.
- 21) Los obtenido por convenios urbanísticos entre la Municipalidad y personas físicas o jurídicas.

Artículo 7º: Las Misiones y funciones del Banco de Tierras Municipal serán las siguientes:

- a) Elaborar un inventario de inmuebles del dominio privado del Municipio interviniendo en la identificación, categorización, registración, análisis y la adquisición, enajenación, o canje, según corresponda, de los inmuebles incluidos en el Banco de Tierras.
- b) Promover la reducción de la incidencia en el precio del suelo, a fin de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria.

- c) Intervenir y coordinar todo lo concerniente al patrimonio de inmuebles municipales.
- d) Intervenir en la provisión de terrenos a las áreas que la requieran del Municipio para el desarrollo de programas sociales de vivienda y equipamiento, reservas de interés patrimonial ecológico, natural y/o ambiental o futuros edificios Públicos Municipales, micro-emprendimientos productivos.
- e) Promover como instrumento de gestión urbana la declaración de Vacancia por abandono calificado de inmuebles y la toma de posesión a los fines de la custodia hasta la efectiva incorporación al dominio municipal de acuerdo a lo establecido en el Art 2441 Código Civil y Comercial.
- f) Promover la Prescripción Adquisitiva de Inmuebles por Ley Nacional N° 24320, cuando corresponda, a fin de incorporar al patrimonio municipal inmuebles por vía administrativa.
- g) Participar en la adhesión, firmas de acuerdos y/o convenios a planes de vivienda provincial o municipal.
- h) Centralizar las demandas de las distintas áreas municipales, respecto a inmuebles fiscales existentes o su posible adquisición en el futuro.
- i) 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 38/69 de la Provincia de Buenos Aires y la Ordenanza Municipal 4296/06.
- j) Promover la incorporación de inmuebles por donaciones efectuadas por propietarios particulares en el marco de la Ley 11622.
- k) Intervenir en los Convenios de Compensación de Tierras por Deuda de Tasas.
- l) 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 de los artículos 60° y 61° de Decreto Ley 8912/77.
- m) Promover programas de reconversión de la tierra desocupada y de inmuebles ociosos a fin de incorporarlos a los circuitos de la economía urbana".
- n) 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 de acuerdo a los precios de mercado. El producido de la venta de los terrenos deberá ser depositado en una cuenta bancaria a nombre del Banco de Tierras Municipal.
- o) Intervenir en la venta o canje de tierras donadas por los emprendimientos inmobiliarios, en el marco de la normativa vigente.
- p) Informar a la Contaduría Municipal, la valuación fiscal de los inmuebles municipales.
- q) Intervenir en la compra de tierra de acuerdo a las necesidades municipales.
- r) Promover la inscripción ante el Registro de la Propiedad de las parcelas que pasan a formar parte del Patrimonio de la municipalidad.

Vacancia

Artículo 8º: 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 2441 del Código Civil y Comercial.

Artículo 9º: 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 Comercial y legislación complementaria, que prescriban acciones u omisiones sobre el bien en virtud del interés colectivo.

b) Incumplimiento en el pago de Tasas Municipales.

c) 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.

Artículo 10º: 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 asimismo, la prueba del abandono calificado, con los distintos medios probatorios procedimentales y procesales aplicables en la materia.

Artículo 11º: 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.

Prescripción adquisitiva

Artículo 12º: Facúltase al Departamento Ejecutivo, mediante las áreas competentes, a elaborar 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 Ley vigente.

Artículo 13º: Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal para disponer la confección de los planos de mensura y los de subdivisión que se requieran para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, y poder escriturar a favor de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Artículo 14º: Una vez cumplimentadas las tramitaciones autorizadas en los artículos precedentes, el Departamento Ejecutivo queda facultado a declarar prescripto a favor de la Municipalidad de Escobar el dominio de inmuebles de propiedad particular

ubicados en el distrito, cuya posesión haya sido ejercida directamente o por medio de adjudicatarios de vivienda y/o lotes, por el plazo que determina el Art. 1899 del Código Civil y Comercial.

Dación en pago

Artículo 15º: Autorízase 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.

Transferencia gratuita de Derechos y Acciones

Artículo 16º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a aceptar transferencias gratuitas de derechos y acciones respecto de bienes inmuebles, incluyendo las posesorias, y a iniciar las acciones que permitan perfeccionar su dominio. Los inmuebles así incorporados pasarán a formar parte del Banco de Tierras.

Del programa “Disposición de Bienes Inmuebles”

Artículo 17º: Impleméntase el Programa “Disposición de Bienes Inmuebles” mediante el cual se podrán adjudicar lotes que han sido recuperados para el erario municipal mediante el Programa “Ingreso de Tierras”.

Artículo 18º: Dispóngase que en caso de donaciones de tierras a instituciones u organizaciones de bien público. Estas deberán acreditar su objeto social no lucrativo, y su trabajo en el partido por un tiempo no menor a tres años.

Artículo 19º: El dinero ingresado al Municipio en concepto de pago por la venta de contado y/o en cuotas, canon por uso, deberá ser depositado a una cuenta específica. Su uso deberá afectarse a consolidar la capitalización de los recursos estratégicos del municipio. Es el Intendente el que dispone del uso de estos recursos a propuesta de la Comisión Asesora.

Artículo 20º: Créase la “Comisión Asesora del Banco de Tierra”, integrada por el Intendente Municipal, un Asesor Legal y un Asesor Financiero designados por el intendente, el Presidente de la Comisión de Infraestructura, Servicios Públicos y Vivienda o quien este disponga, el Secretario de Planificación e Infraestructura o quien este designe, el Director de Suelo Urbano, el Secretario General o quien este designe.

A los efectos de:

- a) Asesorar sobre alternativas de gestión que favorezcan el cumplimiento de los objetivos del Banco.
- b) Aportar información sobre bienes inmuebles privados con potencial de incorporarse al Banco de Tierras.
- c) Requerir a la “Comisión de Tasación Municipal” la realización de una tasación oficial de los inmuebles que ingresen al Banco de Tierras o los que el municipio pretenda enajenar.

d) Solicitar tasaciones con fin de asesoramiento a martilleros reconocidos radicados en el partido.

e) Asesorar al Intendente Municipal respecto a la utilización y/o destino de los bienes.

La Comisión elaborará su propio Reglamento Interno, que será aprobado por el voto de los dos tercios (2/3) de la totalidad de sus miembros, requiriéndose idéntica mayoría para su modificación.

Funcionará con la modalidad de plenario a realizarse periódicamente de la manera que se acuerde en el Reglamento y sesionará con la presencia de al menos los dos tercios (2/3) de sus miembros. Se expedirá mediante dictámenes que deberán ser suscriptos por la totalidad de sus integrantes a favor o en disidencia. Sus decisiones se tomarán con el voto de al menos los dos tercios (2/3) de los miembros que lo constituyen.

Artículo 21º: Se constituirá un fondo durante 2 (dos) años equivalente al 1 % del presupuesto general de la Municipalidad de Escobar, de cada año presupuestario, con el fin de adquirir inmuebles entrando en vigencia a partir del 01/01/17.

Artículo 21º bis: El D.E. deberá publicar en el sitio web oficial de la Municipalidad de Escobar los inmuebles que integran el Banco de Tierras Municipal, actualizándolo como mínimo cada 30 (treinta) días.

Artículo 22º: Adhiérase la Municipalidad de Escobar a las disposiciones contenidas en las leyes 14461 (Mod. del Decreto Ley 9533/80) y 14449 "Ley de Acceso Justo al Hábitat", ambas promulgadas por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 23º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE
----- DOS MIL DIECISÉIS.

Queda registrada bajo el N° 5366/16.-

FIRMADO: JORGE A. CALI (PRESIDENTE) – LUIS A. BALBI (SECRETARIO LEGISLATIVO)