

Considerando:

Que, a los fines perseguidos por la Ordenanza N° 5366/16, relativa al Banco de Tierras Municipal, resulta necesario proceder a la inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, a favor del Municipio de aquellos inmuebles que en virtud de lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3 y 4 del Decreto-Ley N° 9533/80 han ingresado al patrimonio municipal y aún no constan inscriptos a nombre del mismo.

Que el título de adquisición del dominio de los inmuebles detallados en el Anexo I por parte del Municipio surge de los artículos antes citados, los cuales le sirven de fundamento.

Que, en virtud de lo establecido en la Disposición Técnico Registral N° 01/82 del Registro de la Propiedad Inmueble Provincial, correspondería dictar la disposición municipal a fin de efectivizar la inscripción de los bienes y cuyos antecedentes surgen del Anexo I a favor del Municipio.

Que la Ordenanza Municipal N° 5366/16 de fecha 09 de noviembre de 2016 dispuso la creación del Banco de Tierras Municipal.

Que, en el marco de dicha ordenanza y a los fines de individualizar los inmuebles de propiedad de la Municipalidad de Escobar, ya sean de dominio público o privado, y conformar el padrón de inmuebles, la Secretaría de Planificación e Infraestructura ha llevado a cabo un importante relevamiento.

Que, como resultado del mencionado relevamiento, se han detectado gran cantidad de parcelas que por su dimensión, y/o ubicación y/o estado de ocupación no resultarían aptas para asignarle el destino que las normas que les sirvieran de origen les asignaran.

Que la afectación del suelo y determinados usos y dentro de las previsiones legales, resulta una herramienta que puede favorecer la creación de nuevos espacios verdes, como enclaves estratégicos para mejorar las condiciones medio ambientales de nuestro distrito.

Que, ante la irrefutable realidad de que el suelo constituye un recurso no renovable y que su valor depende principalmente de la posibilidad de su aprovechamiento urbanístico (mayor o menor capacidad edificable), de su posición geográfica respecto a áreas céntricas, comerciales, de los grupos sociales presentes, de la calidad ambiental, de los servicios públicos y de la urbanización en el entorno y en áreas rurales de su capacidad productiva o proximidades a centros de distribución, logística y comercialización.

Que el Municipio de Escobar debe propender a una fuerte presencia en el mercado del suelo, para lograr un equilibrio entre intereses particulares y las obligaciones que le son conferidas por el mandato ciudadano, por cuyas premisas como solidaridad, justicia, inclusión social y el debido acceso a la tierra y a la vivienda digna, debe bregar.

Que el dictado de la Ley N° 14461, modificatoria del decreto-Ley N° 9533/80, otorga herramientas a los municipios, facilitando la disposición de bienes de dominio público municipal.

Que la disposición de las parcelas individualizadas posibilitaría al departamento ejecutivo a destinar el producido de su venta a la adquisición de parcelas de mayores dimensiones y destinarlas a la construcción de viviendas y/o desarrollar espacios públicos de uso comunitario y/o espacios verdes y/o a uso educativo, social, cultural y deportivo y/o como espacio destinado a utilidad pública, entre otros.

Que el artículo 7 del decreto-Ley N° 9533/80, en su parte pertinente dispone que: *“Las Municipalidades deberán disponer la venta de todos aquellos inmuebles de su dominio privado que no fueren necesarios para el cumplimiento de los fines estatales.*

Las reservas fiscales cedidas al Estado en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento sólo podrán ser enajenadas en caso de justificarse la imposibilidad o inconveniencia de asignarles el destino previsto u otro compatible."

Que, por las razones antes expuestas y a fin de complementar y dinamizar las funciones oportunamente asignadas al Banco de Tierras Municipal, resulta necesario introducir modificaciones al "Programa de Disposición de Bienes Inmuebles" establecido en la ordenanza N° 5366/16.

Que, como resultado del relevamiento antes mencionado, se han confeccionado cinco (5) Anexos, los cuales forman parte integrante de la presente ordenanza, y cada uno de los que hace referencia a diferentes grupos de inmuebles, clasificados según el orden que a continuación se detalla, a saber: a) Anexo I: bienes de dominio municipal a inscribir ante el RPI, b) Anexo III: inmuebles de dominio municipal ocupados por terceros, c) Anexo IV: reservas fiscales de dominio municipal, d) Anexo V: Áreas verdes y Libres Públicas de dominio municipal y e) Anexo II: conformado por los bienes de dominio público y privado municipal no incluidos en los Anexos I, III, IV y V.

Que las parcelas detalladas en el Anexo IV, en virtud de su ubicación y dimensiones, no resultarían actualmente convenientes para su utilización por parte del Municipio como reserva fiscal, ni necesarias para el cumplimiento de otros fines estatales.

Que las parcelas individualizadas en el Anexo V no resultarían actualmente a criterio del Municipio adecuadas para el cumplimiento de la finalidad de espacios verdes y libres públicos, ello de acuerdo a las características de los núcleos urbanos circundantes, resultando conveniente su relocalización en parcelas de dominio municipal ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

Que las parcelas detalladas en los anexos I, II, III, IV y V no resultarían necesarias para la consecución de fines estatales, resultando necesario proceder a su enajenación e imputar el producido al cumplimiento de los fines establecidos en la Ordenanza N° 5366/16.

POR TODO ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1°: Acéptese la cesión de los inmuebles detallados en el Anexo I de la presente ordenanza, e incorpórense los mismos al dominio municipal, en un todo de acuerdo con los antecedentes que le sirven de sustento a cada uno y lo dispuesto en el decreto-Ley N° 9533/80.

Artículo 2°: La incorporación al dominio municipal de los inmuebles detallados en el artículo 1 tiene como único objeto solicitar la inscripción de los mismos ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 3°: Desígnese a la Secretaría de Planificación e Infraestructura para que, a través de la Dirección General de Catastro, proceda a la inscripción de los bienes detallados en el artículo 1 ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 4º: De acuerdo al relevamiento realizado, incorpórense al Programa Ingreso de Tierras de la ordenanza N° 5366/16 los inmuebles detallados en los Anexos I, II, III, IV y V de la presente ordenanza.

Artículo 5º: Desaféctense los inmuebles detallados en el Anexo IV de su destino de origen por las razones expuestas en los considerandos del presente.

Artículo 6º: Desaféctense las áreas verdes y libres públicas, detalladas en el Anexo V de la presente Ordenanza, cuya superficie total asciende a treinta y tres mil cuatrocientos setenta y uno metros cuadrados con 28 centímetros (33.471,28 m2).

Artículo 7º: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 60 del Decreto-Ley N° 8912/77, aféctese como espacio verde y libre público, la superficie total de treinta y tres mil cuatrocientos setenta y uno metros cuadrados con 28 centímetros (33.471,28 m2) en la parcela cuyos datos catastrales son: Circ. IX, Sección rural, Parcela 1555d, Partida N° 41614; asimismo, autorícese al Departamento Ejecutivo, a través del órgano bajo cuya órbita funcione el Banco de Tierras Municipal, y previo dictamen de la Comisión Asesora del Banco de Tierras, a que, según criterios de interés público, afecte idénticas superficies en otros inmuebles de dominio municipal aptos para la finalidad y conforme con lo dispuesto por el artículo 60 del Decreto-Ley N° 8912/77.

Artículo 8º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a través del órgano bajo cuya órbita funcione el Banco de Tierras Municipal, y previo dictamen de la Comisión Asesora del Banco de Tierras, a proceder a la enajenación de los inmuebles detallados en los Anexos I, II, III, IV y V de la presente, por las razones expuestas ut supra, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 159 del Decreto-Ley N° 6769/58 (LOM), artículo 7º del Decreto-Ley N° 9533/80 y artículo 60 del Decreto-Ley N° 8912/77, quedando obligado en los casos de transmisiones a título oneroso a que los montos en cada caso se determinen mediante el mecanismo establecido en el artículo 20º del citado Decreto-Ley N° 9533/80.

Artículo 8º bis: Toda venta, enajenación, permuta o donación de los inmuebles detallados en la presente Ordenanza debe ser convalidada por el H. Concejo Deliberante de Escobar.

Artículo 9º: Modifíquese el artículo 17º de la Ordenanza N° 5366/16, el cual quedará redactado de la siguiente forma, a saber: "Artículo 17º: Impleméntase el Programa "Disposición de Bienes Inmuebles", mediante el cual el Departamento Ejecutivo, a través del órgano bajo cuya órbita funcione el Banco de Tierras Municipal, y previo dictamen no vinculante de la Comisión Asesora del Banco de Tierras, queda facultado a proceder a la enajenación de los inmuebles que ingresen al Banco de Tierras a través del "Programa de Ingreso de Tierras", y que no resulten necesarios para la consecución de fines municipales, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 159 del Decreto-Ley N° 6769/58 (LOM), artículo 7º del Decreto-Ley N° 9533/80 y artículo 60 del Decreto-Ley N° 8912/77, quedando obligado en los casos de transmisiones a título oneroso a que los montos en cada caso se determinen mediante el mecanismo establecido en el artículo 20º del citado Decreto-Ley N° 9533/80.

Artículo 10º: Incorpórense como artículo 17º Bis a la Ordenanza N° 5366/16 el siguiente, a saber: "Artículo 17º Bis: Autorízase al Departamento Ejecutivo a la enajenación de las parcelas de dominio municipal que se encontraren ocupadas por terceros y que no sean necesarias para el cumplimiento de fines específicos, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25º del Decreto-Ley N° 9533/80, y de acuerdo al régimen que ut infra se detalla:

8.1) A los fines de la instrumentación de la eventual enajenación de los bienes detallados en el presente artículo, se deberá confeccionar un expediente administrativo en el cual constará: a) Identificación de poseedor, b) Datos personales de los integrantes del grupo familiar, c) Certificado de Buena Conducta, d) Certificado de domicilio, e) Certificados de trabajo e ingresos del grupo familiar, f) Informe socio económico efectuado por la Secretaría de Desarrollo Territorial, g) Informe de domicilio, catastral y técnico ocupacional, efectuados por la Secretaría de Planificación e Infraestructura, y/o del área que la reemplace en el futuro h) Valuación fiscal actualizada a la fecha, i) Tasación efectuada por alguno de los órganos detallados en el artículo 21 del Decreto-Ley N° 9533/80. En caso de imposibilidad de los mismos, se solicitarán tres tasaciones a inmobiliarias de reconocida trayectoria dentro del partido; j) Dictamen jurídico de la Dirección Jurídica del Departamento Ejecutivo y/o del área del mismo que cumpla esa función.

8.2) La forma de pago deberá ser convenida de acuerdo con las posibilidades del núcleo familiar. En caso de financiación, deberá gravarse el bien con hipoteca en primer grado a favor de la Municipalidad de Escobar.

8.3) No podrán efectuarse transmisiones de dominio y/o afecciones de derechos reales hasta transcurridos diez años, contados a partir de la escrituración del bien.

8.4) Los gastos de escrituración del bien estarán a cargo del adquirente.

8.5) El Departamento Ejecutivo, a través del órgano bajo cuya órbita funcione el Banco de Tierras Municipal, deberá efectuar la convocatoria a los interesados mediante los medios de difusión que considere convenientes.

Artículo 11º: Créase a continuación del artículo 19 de la Ordenanza N° 5366/16 el capítulo que se denominará "De la Comisión Asesora del Banco de Tierras", quedando el articulado en la forma expresada en la misma.

Artículo 12º: Los considerandos de la presente ordenanza forman parte de la misma.

Artículo 13º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, a sus efectos.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL
----- DIECIOCHO.

Queda registrada bajo el N° 5540/18.-

FIRMADO: GABRIELA GARRONE (PRESIDENTE) – LUIS BALBI (SECRETARIO LEGISLATIVO)