



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

FECHA DE SANCION: 21 de Diciembre de 2020.-

3056

NUMERODE REGISTRO: 2919

EXPEDIENTE H.C.D. N°: B-13173/20.-

VISTO:

La situación de déficit habitacional que registra la ciudad de Villa Gesell, y

CONSIDERANDO:

Que la creación de un sistema de incorporación de tierras y/o lotes al patrimonio municipal permitirá contar con un recurso genuino para satisfacer la demanda de aquellas personas que no cuentan con otros recursos.

Que la situación de marginalidad ha despojado a miles de familias al acceso a la tierra propia.

Que el acceso a la tierra urbana y a los servicios básicos se transforma en una meta difícil de alcanzar para los trabajadores y los sectores populares.

Que las políticas de regularización dominial y otras complementarias que han implementado los distintos niveles de gobierno para atender estas situaciones críticas, siempre marchan muy por detrás de la dinámica poblacional resolviendo solo parcialmente situaciones de larga data y transfiriendo problemas y generando otros nuevos a las familias (pagos que no pueden afrontarse, cargos y costos de urbanización, etc.).

Que los distintos programas de construcción emprendidas por el Estado Nacional, requieren de pronta resolución del problema de tierras aptas para su concreción.-

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Créase el Banco Municipal de Suelo y Hábitat, el que estará ----- integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a:

- a) construcción de viviendas;
- b) espacios públicos de uso comunitario;



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

- d) espacios verdes;
- e) uso educativo, social, cultural y deportivo;
- f) producción de Hábitat Social de la Ley 14.449.

ARTÍCULO 2º: El Banco MSH tendrá la naturaleza de Ente Autárquico del ----- Municipio. Tiene autonomía de funcionamiento, eligiendo sus propias autoridades y con partida presupuestaria propia, constituyéndose con dependencia jerárquica del departamento Ejecutivo Municipal. Su ámbito de competencia es el equivalente al ejido urbano de la Ciudad, correspondiéndole la administración de las Tierras Fiscales pertenecientes al Estado Municipal.-----

ARTÍCULO 3º: Los recursos del Banco MSH se integrarán con:

- a) Las partidas presupuestarias que sean oportunamente asignadas, para la creación de un FONDO ESPECIAL y créditos depositados en la cuenta denominada "Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" creada en Ordenanza 2936.
- b) Los bienes y recursos que se le transfieran y los que adquiriera en el futuro por cualquier título.
- c) Las parcelas provenientes por lo establecido en la Ley 14.449.
- d) Los subsidios, subvenciones, legados y donaciones y todo otro recurso que reciba el Banco MSH.
- e) Las parcelas provenientes del incumplimiento de parte de los propietarios por el parcelamiento forzoso establecidos en el COU dentro de las disposiciones de la Ley 8912 en sus artículos 84 al 88.
- f) Los inmuebles ingresados por vía de la participación municipal en la valoración inmobiliaria dispuesta por la Ley 14.449 y adhesión municipal por Ord. 2936.
- g) 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.-----

ARTÍCULO 4º: El Banco será el responsable de administrar:

- a. Tierras fiscales pertenecientes al dominio municipal
- b. Tierras pasibles de ser incorporadas al dominio municipal, ya sea por:
 - I. Transferencias realizadas por el Estado provincial o nacional,
 - II. Expropiaciones ejecutadas por el Estado municipal,



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

III. Donaciones hechas al Estado municipal,

IV. Parcelamiento forzoso s/Ley 8912,

V. Participación municipal en la valoración inmobiliaria Ley 14.449,

VI. Cualquier otra causa ingresen al dominio del Estado.

ARTÍCULO 5º: Serán funciones del Banco Municipal de Suelo y Hábitat:

- a) Efectuar y mantener actualizado el relevamiento y catastro de los terrenos fiscales que administra,
- b) Determinar el estado de ocupación de los mismos, tomando medidas para su custodia efectiva,
- c) Incorporar y registrar todas las tierras que sean transferidas al municipio,
- d) Identificar tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de:

I. Infraestructura y equipamiento comunitario,

II. Vivienda

III. Reservas naturales y culturales,

La identificación se realizará de acuerdo a los requerimientos emanados de la legislación municipal, provincial y nacional dictada a tal efecto, proponiendo su adquisición, venta, cesión, permuta o expropiación.

- e) Elaborar y mantener actualizado el Registro de Demanda Habitacional, con fines determinados por la presente ordenanza.
- f) Realizar informes trimestrales de su gestión al Concejo Deliberante.
- g) Dar amplia publicidad de sus actos.

ARTÍCULO 6º: La Mesa de Gestión es el órgano encargado de administrar el Banco ----- Municipal de Suelo y Hábitat. El mismo, está integrado por un funcionario de cada una de las siguientes Áreas del Municipio:

- a. El Sr. Intendente Municipal y/o quien éste designe
- b. Un delegado o representante de la Secretaría de Acción Social,
- c. Un delegado o representante de la Secretaría de Planeamiento y Obras,
- d. Un delegado o representante de la Dirección de Medio Ambiente.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

e. Un Concejel por cada bloque político que componga el Honorable Concejo Deliberante.-----

ARTÍCULO 7º: El Banco de Suelo y Hábitat y su órgano de administración ----- desarrollarán sus funciones teniendo en cuenta los siguientes criterios como políticas prioritarias y fundamentales del Banco:

- a. Orientar sus actividades a aquellos vecinos vulnerables, en situación de emergencia o marginalidad, con necesidades habitacionales.
- b. Promover el desarrollo humano, compensando las desigualdades en la ciudad.
- c. Fomentar el ahorro y el esfuerzo personal y familiar.
- d. Coordinar sus acciones con programas provinciales y nacionales que propendan al desarrollo sostenible y habitacional.-----

ARTÍCULO 8º: Se deberá conformar un padrón/registro público de los inmuebles ----- existentes en el Banco Municipal de Suelo y Hábitat, en el que deberán figurar:

a) Información Dominial:

1. Identificación catastral de todos los inmuebles afectados.
2. Datos completos de los titulares de dominio.
3. Datos registrales, tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, escribanía interviniente.

b) Información Técnica:

1. Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de S y H.
2. Certificados de aptitud de Hidráulica.
3. Subdivisiones.

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

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



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

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

ARTÍCULO 9º: Las acciones del Banco Municipal de Suelo y Hábitat se organizarán ----- a través de la implementación de dos programas: "Ingreso de tierras" y "Disposición de bienes inmuebles".-

1. PROGRAMA "INGRESO DE TIERRAS".

ARTÍCULO 10º: El Programa "Ingreso de Tierras" tendrá como objetivo principal ----- incorporar inmuebles al erario municipal, los que conformarán el Banco Municipal de Tierras.-----

ARTÍCULO 11º: Los instrumentos empleados para el ingreso de tierras serán:

- Adquisición directa
- Donaciones
- Dación en pago
- Convenios con propietarios
- Vacancia por abandono calificado
- Subastas por Juicio de Apremio
- Acciones judiciales por abandono
- Prescripción adquisitiva de dominio
- Transferencia de tierras nacionales y provinciales.
- Transferencia gratuita de derechos y acciones.
- Expropiación.-----

ARTÍCULO 12º: Dispóngase que la Secretaría de Planificación y Obras llevará ----- adelante, en forma conjunta con la Asesoría Letrada de la Municipalidad de Villa Gesell, las siguientes incumbencias operativas con el fin de implementar el Programa "Ingreso de Tierras":

a) El inicio de las actuaciones administrativas y gestiones tendientes a la celebración de convenios, tramitación de donaciones en pago, proyectos de transacciones y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al erario municipal.

b) La detección de los inmuebles que pudieran afectarse en cumplimiento de los términos de la presente.

c) La citación de los titulares registrales.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

- d) La determinación de las deudas por Tasa por Servicios Urbanos.
- e) La tasación de los predios, con intervención de los organismos oficiales correspondientes.
- f) La realización de los actos administrativos tendientes a la determinación de la situación de abandono y ulterior ocupación del mismo, conforme el procedimiento emergente de normas legales; y la promoción y consecución de las acciones judiciales que correspondan.-

ADQUISICION DIRECTA

ARTÍCULO 13º: Establézcanse las siguientes características generales de los ----- inmuebles a adquirir con destino a la construcción de viviendas de programas municipales, provinciales o nacionales:

- Partes de zonas residenciales, de acuerdo a las planificaciones habitacionales actuales.
- Aquellos que permanezcan ociosos y sin destino establecido.
- Próximos a servicios de infraestructura necesarios.

VACANCIA

ARTÍCULO 14º: 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 alcances del Libro IV, Cap. II de derechos reales del Código Civil y Comercial en sus art. 1892 y concomitantes.-----

ARTÍCULO 15º: 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 legislación complementaria, que prescriban acciones u omisiones sobre el bien en virtud del interés colectivo.
- b) Incumplimiento en el pago de Tasa de Servicios Urbanos.
- c) Existencia de restos 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.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

d) 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 16°: 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 así mismo, la prueba del abandono calificado, con los distintos medios probatorios procedimentales y procesales aplicables en la materia.---

ARTÍCULO 17°: La manifestación por instrumento público o privado de abandono -----del inmueble, por parte de quien invoque derechos suficientes sobre el inmueble, tanto de posesión como de 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 18°: Facultase al Departamento Ejecutivo, mediante las áreas ----- competentes, a elaborar para los inmuebles que él mismo determine, y previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante, 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 establecido en la Ley Nacional N° 24.320/94, modificatoria de la Ley N° 21.477, términos del Libro IV, Cap. II de derechos reales del Código Civil y Comercial en sus art. 1892 y concomitantes.-----

ARTÍCULO 19°: Facultase 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 20°: Una vez cumplimentadas las tramitaciones autorizadas en los ----- artículos precedentes, el Departamento Ejecutivo queda facultado a declarar prescripto a favor de la Municipalidad de Villa Gesell el dominio de inmuebles de propiedad particular ubicados en el ejido urbano, cuya posesión haya sido ejercida directamente o por medio de adjudicatarios de vivienda y/o lotes, por el plazo en los términos del Libro IV, Cap. II de derechos reales del Código Civil y Comercial en sus art. 1892 y concomitantes.-----

CESIÓN DE TIERRAS

ARTÍCULO 21°: Determinase que en aquellos casos en que por razones de ----- planeamiento las áreas ofrecidas al Municipio con destino a



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

espacio verde no respondan al interés municipal, ya sea por su ubicación relativa con respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones que harían más aconsejable su relacionamiento con otras áreas de esparcimiento, la Municipalidad podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores del municipio.-----

ARTÍCULO 22°: La tasación del metro cuadrado del predio que debiera donarse en ----- concepto de espacios verdes públicos, de acuerdo a lo establecido

en el Artículo precedente, será establecida por organismos oficiales competentes en la materia.-----

ARTÍCULO 23°: El Departamento Ejecutivo Municipal adjuntará en cada caso una ----- tasación de referencia, y será calculada mediante una fórmula que contemple la estimación del valor de la tierra a futuro, según el valor de la superficie a donar al momento de ejecutarse el proyecto de urbanización.-----

ARTÍCULO 24°: El Departamento Ejecutivo deberá establecer a través de la ----- reglamentación, la fórmula a aplicar en la tasación del predio a donar y remitir en cada caso para aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante.

DACION EN PAGO

ARTÍCULO 25°: 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.-----

ARTÍCULO 26°: Condónense las deudas que por Tasa de Servicios Urbanos ----- registren los inmuebles a los que refiere el artículo precedente.---

TRANSFERENCIA GRATUITA DE DERECHOS Y ACCIONES

ARTÍCULO 27°: Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal 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 Municipal de Suelo y Hábitat.

2. PROGRAMA DE "DISPOSICION DE BIENES INMUEBLES"

ARTÍCULO 28°: Créase el Programa "Disposición de Bienes Inmuebles" mediante ----- el cual se podrán comercializar y adjudicar lotes que han sido recuperados para el erario municipal mediante el Programa "Ingreso de Tierras".-----

ARTÍCULO 29°: Los lotes con características que determinen su uso para ----- construcción de viviendas podrán estar en condiciones de ser adjudicados de forma directa o vendidos mediante una "Oferta pública".-----



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

ARTÍCULO 30º: Tendrán prioridad de adjudicación aquellas familias integradas por ----- personas con discapacidad y/o menores; o bien mujeres jefas de familia que cumplan con los requisitos que establece el artículo siguiente.-----

ARTÍCULO 31º: Para la operatoria de "Oferta Pública", las personas que participen ----- de la misma, deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

- a) Que estén inscriptos en el registro de Demanda Habitacional.
- b) Que no posean lote o vivienda propia.-
- c) Que nos sean beneficiarios de planes de viviendas oficiales.-

Que asuman el compromiso de la construcción de la vivienda propia con exclusividad.-

Que tengan un mínimo de cinco años de residencia en el Partido de Villa Gesell, con domicilio real en el Distrito de acuerdo a la Justicia Electoral.-----

ARTÍCULO 32º: Las ofertas serán recibidas conforme lo establecido en el régimen ----- de concursos y licitaciones del municipio, no requiriéndose para ello abono del pliego, que será gratuito.-----

ARTÍCULO 33º: Los/as adquirentes podrán abonar los terrenos que se adquieran de ----- las siguientes formas:

- a) De contado.
- b) En cuotas: El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá la cantidad de cuotas a otorgar, los intereses compensatorios a aplicar sobre el saldo de la deuda, los programas de refinanciación y los intereses moratorios.
- c) Los gastos de escrituración, así como la designación del Escribano interviniente, serán a cargo del adquirente, excepto cuando el Departamento

Ejecutivo Municipal determine lo contrario bajo razones debidamente fundamentadas.

ARTÍCULO 34º: A los efectos de evaluar las ofertas se tendrá en cuenta:

- 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.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

f) Tiempo de residencia en el Partido de Villa Gesell.-----

ARTÍCULO 35°: El Departamento Ejecutivo someterá a aprobación del Concejo
----- Deliberante las propuestas de asignación previstas en los artículos
precedentes, referidos a la operatoria de "Oferta Pública", procediéndose luego a la
confección del correspondiente boleto de compra-venta.-----

ARTÍCULO 36°: La adjudicación definitiva se hará mediante el correspondiente
----- proyecto de ordenanza.-----

ARTÍCULO 37°: Los procedimientos de adjudicación y escrituración se realizarán a
----- nombre de las mujeres madres de familias constituidas o de
hecho.-----

ARTÍCULO 38°: En caso de donaciones de tierras a instituciones u organizaciones
----- de bien público, éstas deben acreditar su objeto social no
lucrativo, y su trabajo en la ciudad por un tiempo no menor tres años. El
Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante el correspondiente
Proyecto de Ordenanza para su aprobación.-----

ARTÍCULO 39°: Los contratos de compraventa, cesiones y todo otro instrumento
----- legal de las operaciones celebradas, serán suscriptos por el titular
del Departamento Ejecutivo Municipal y/o por el funcionario en quien se delegue tal
competencia, mediante acto administrativo expreso y poder conferido por escritura
pública.-----

ARTÍCULO 40°: Aprobada la adjudicación, se procederá a la suscripción de un
----- contrato en el que al menos se especificarán las siguientes pautas:

- Obligatoriedad de no enajenación y/o locación del bien por un plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha de escrituración.
- La escritura traslativa de dominio se realizará una vez cancelado el precio del inmueble.

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

ARTÍCULO 41°: En todos los casos se cumplirá con los requisitos de publicidad
----- previstos en la Ley Orgánica de Municipalidades, permitiendo la
más amplia difusión de los procedimientos y actos de comercialización y
adjudicación.-----

ARTÍCULO 42°: El seguimiento administrativo y contable de las operaciones de
----- compraventa y/o cesión de pagos diferidos o pago 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 de Villa



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Gesell; así como también las acciones judiciales que pudieran generarse como consecuencia del previo procedimiento de comercialización (venta, cesiones, etc.) de los bienes inmuebles.-----

ARTÍCULO 43°: El producido de las operaciones inmobiliarias, será ingresado al ----- patrimonio Municipal, en la partida "Banco Municipal de Suelo y Hábitat" del Presupuesto Municipal.-----

ARTÍCULO 44°: El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará los aspectos no ----- previstos en la presente Ordenanza.-----

ARTÍCULO 45°: Deróguese toda norma anterior que se contraponga a la presente.

ARTÍCULO 46°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.-----

Constanza del Rocío
Zgonc Palacios
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



Myrian Oillataguerre
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell