

## **ORDENANZA 1561- CREACIÓN DE BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS**

Concejo Deliberante, 15 de junio de 2016

### **VISTO:**

La imperiosa necesidad de contar con un Banco de Tierras Municipal.

### **CONSIDERANDO:**

Que en Rosario del Tala cada vez se vuelve más difícil el acceso al suelo urbano y a una vivienda adecuada con los correspondientes servicios y equipamientos urbanos para gran parte de la población.

Que no han existido políticas que intervengan y favorezcan la recuperación de tierras con finalidad social. Y aquí es donde el Estado Municipal debe participar activamente como un agente fundamental para recuperar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión.

Que es necesario proveer una oferta de tierras accesibles para los que carecen de vivienda propia.

Que la Municipalidad de Rosario del Tala necesita fijar una política de Estado que regule la problemática de la tierra, de manera de contar con un padrón único e integral de inmuebles, en el cual se registre cada uno de ellos, con su información técnica, dominial y catastral, y que en definitiva ordene y proteja los bienes del Estado Municipal. Se deben implementar también políticas activas tendientes a garantizar el derecho a una vivienda digna.

Que el panorama actual de profundas transformaciones económicas y sociales y de cambios en los patrones de demanda de tierras en las ciudades, está propiciando un giro en la percepción de los predios en desuso: de ser un problema, se están convirtiendo en una oportunidad. La creación de un sistema de incorporación de tierras y/o lotes al patrimonio municipal permitirá contar con recursos genuinos y aprovechar integralmente los mismos.

Que esto es parte de definir una **planificación estratégica de ciudad**, que sea integral, responsable y democrática, la que debe ser capaz de implicar a los actores con capacidad de actuar para transformar el espacio público y así responder a una demanda ciudadana.

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE ROSARIO DE TALA SANCIÓN A CON  
FUERZA DE**

## ORDENANZA

**ARTICULO 1°.- Créase el Banco de Tierras de la ciudad de Rosario del Tala,** 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

**ARTICULO 2°.- Se deberá conformar un Padrón** de los inmuebles existentes en el Banco de Tierras, 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, matrícula o folio real, escribanía interviniente, copia de plancheta dominial.
4. Gravámenes, restricciones e interdicciones.

**b) Información Técnica:**

1. Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras.
2. Certificados de aptitud de Hidráulica Municipal y/o similar.
3. Zonificación e indicadores urbanísticos. Para ello se tomará como base el trabajo realizado por la Cátedra de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Concepción del Uruguay y se

confeccionará un Plan Estratégico de Desarrollo Urbano en el Municipio de Rosario del Tala.

4. Relevamiento del equipamiento urbano del área.

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

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

**ARTICULO 3°.-** 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:**

**ARTICULO 4°.-** Implementase el Programa “Ingreso de Tierras” el que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al patrimonio municipal, los que conformarán el Banco de Tierras.

**ARTICULO 5°.-** Los instrumentos empleados para el ingreso de tierras serán:

1. Adquisición directa
2. Donaciones
3. Dación por pago
4. Convenios con propietario
5. Subastas por Juicio de Apremio
6. Prescripción adquisitiva de dominio
7. Transferencia de tierras nacionales y provinciales al Municipio.

8. Transferencia gratuita de derechos y acciones hereditarias.
9. Expropiación.
10. Cualquier otra forma de adquisición no prevista en los incisos anteriores

**ARTICULO 6°.- Dispóngase** las siguientes operaciones con el fin de implementar el Programa “Ingreso de Tierras”:

**a)** El inicio de las actuaciones administrativas y judiciales tendientes a la celebración de convenios, tramitación de daciones en pago, proyectos de transacciones y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al patrimonio 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.

**d)** La determinación de las deudas por Tasas Municipales.

**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.

### **Adquisición Directa**

**ARTICULO 7°.- Establézcase** las siguientes características generales de los inmuebles a adquirir con destino a la construcción de viviendas de programas municipales, provinciales o nacionales:

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

**ARTICULO 8°.- 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 2.342º incisos 1 y 3 del nuevo Código Civil y Comercial.

**ARTICULO 9º.-** 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 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 Tasas Municipales

c) No comparecencia del responsable legal y debidamente notificado, a estar a derecho, en aquellos procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

**ARTICULO 10º.-** 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 que puedan escriturar a su favor de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.-

**ARTICULO 11º.-** Quedan extinguidas las deudas que por Tasas Municipales registran los inmuebles quedando extinguida una vez incorporada al patrimonio municipal por este procedimiento o cuando se verifique el pago total de la misma.

### **Del programa “Disposición de Bienes Inmuebles”**

**ARTICULO 12º.-** Implementase el Programa “Disposición de Bienes Inmuebles” mediante el cual se podrá adjudicar lotes que han sido recuperados para el patrimonio municipal mediante el Programa “Ingreso de Tierras”.-

**ARTICULO 13º.-** Dispónese que los lotes, terrenos o inmuebles se adjudicarán de acuerdo a los criterios y procedimientos que establece el Poder Ejecutivo Municipal, con asesoramiento del área social correspondiente.

Estas adjudicaciones se realizarán a través de un Decreto del D.E.M.. Determínase que en caso de terrenos para vivienda única propia tendrán prioridad las mujeres jefas de hogar constituido o de hecho y las familias integradas con personas con discapacidad.

**ARTICULO 14°.-** Los adjudicatarios de un inmueble mediante el régimen de la presente ordenanza no podrá bajo ninguna circunstancia ceder o transferir el mismo, bajo apercibimiento de proceder a anular la adjudicación de dicho inmueble que volverá al banco de tierras municipal. El adjudicatario tendrá un plazo mínimo de un año para iniciar la construcción de la vivienda y de dos años para habitar la misma.

**ARTICULO 15°.-** El incumplimiento del artículo anterior provocará la pérdida de todo derecho del adjudicatario y la autoridad de aplicación municipal procederá a restituir el inmueble al municipio.

**ARTICULO 16°.-** El Departamento Ejecutivo Municipal podrá donar hasta un 15% de la superficie del banco municipal de tierras, destinado a la construcción de planes de viviendas sociales por el estado nacional o provincial.

**ARTICULO 17°.-** Dispóngase que en caso de donaciones de tierras a instituciones u organizaciones de bien público, éstas deban acreditar su objeto social no lucrativo, y su trabajo en la ciudad por un tiempo no menor a tres años. En caso de modificarse su objetivo social y su trabajo en la ciudad o el destino de la donación, el bien inmueble retornará “ipso facto” al programa “Ingreso de Tierras” sin que sea necesaria ninguna otra prueba ni trámite por parte del municipio. El Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante la correspondiente reglamentación para su aprobación.

**ARTICULO 18°.-** Dado, sellado y firmado en el Concejo Deliberante de Rosario del Tala en el día de la fecha.

**MARCELA R. E. MARTINEZ**  
Secretaria  
Concejo Deliberante

**GREGORIO VASCHCHUK**  
Presidente  
Concejo Deliberante