

Chascomús, 15 de noviembre de 2022.-

**VISTO:**

La Ordenanza 4030 modificada por la Ordenanza 4691, la Ley Orgánica de las Municipalidades, la ley de Usos del Suelo y normas concordantes, y

**CONSIDERANDO:**

Que existe la necesidad de contar con herramientas urbanísticas que permitan realizar accesiones de trabajo vinculadas a un programa integral de suelo.

Que las condiciones habitacionales, urbanísticas y de desarrollo tradicional exigen establecer líneas de acción para situaciones que se presentan en distintos distritos, más allá de sus particularidades.

Que se hace necesaria la intervención de los Estados en sus distintos niveles, que permita la regulación de los distintos intereses y usos sobre el suelo urbano, a los fines de establecer condiciones más equitativas.

Que establecer acciones que permitan optimizar el suelo urbano, implican necesariamente tomar medidas para mejorar la condición de vida de los distintos habitantes.

Que el suelo se constituye en un recurso esencial, requiriendo la intervención a través de políticas sociales que permitan planificar un territorio integrado, sostenible y equitativo.

Que, dadas las circunstancias actuales nos encontramos frente a la necesidad de:

- Proveer suelo urbanizado, con localización adecuada (acceso a servicios) y a bajo costo.
- Integración socio-urbanística.
- Ciudad equitativa

Que para ello debemos hacer realidad los Principios rectores de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, Ley Provincial N° 14.449 en cuanto al Derecho a la ciudad y la vivienda.-

Que la propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

Que el reparto de cargas y beneficios, es el principio que promueve que todos los ciudadanos participen de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano de manera equitativa, evitando que los propietarios de los lotes e inmuebles obtengan beneficios de la valorización del suelo que hayan sido generados colectivamente, por ejemplo, a través de la provisión de las mejoras urbanas o cambios en los indicadores de usos del suelo. Estas rentas extraordinarias (plusvalías) generadas por la inversión pública deben gestionarse en favor del bien común.



Que las acciones mediante las cuales el poder público recupera valorizaciones inmobiliarias (plusvalías) generadas por la acción urbanística, regulando la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común. Se basan en el principio de Justa Distribución de Cargas y Beneficios.

Que la Ley de Acceso Justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires (14.449) regula diferentes instrumentos urbanísticos pero su aplicación depende de la voluntad política de cada Municipio.

Que la ley no hace la política, depende de cómo la aplique cada Municipio (Intendente – Concejo Deliberante) porque la ley solo da instrumentos.

Por ello, el Sr. Intendente Municipal, en uso de sus facultades, eleva el siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

### **DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE SUELO**

**ARTÍCULO 1. PROGRAMA DE SUELO MUNICIPAL.** Crease el Programa Municipal de Inmuebles (PMI) con el objetivo de administrar y generar reservas de inmuebles de dominio público y privado del Municipio de Chascomús, destinadas a la implementación de políticas de desarrollo urbano, económico y social.

**ARTÍCULO 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PROGRAMA.** Son objetivos específicos del PMI:

- a) desarrollar una base de datos confiable y georreferenciada de la reserva de inmuebles de dominio municipal,
- b) regularizar la situación dominial de inmuebles que pertenecen al dominio municipal,
- c) detectar y/o proveer de inmuebles a las áreas municipales que lo requieran para el cumplimiento de sus funciones y/o el desarrollo de sus políticas,
- d) incorporar inmuebles al patrimonio municipal mediante la implementación de instrumentos urbanísticos y fiscales,
- e) transparentar la administración de los recursos generados por la aplicación de instrumentos urbanísticos y fiscales mediante su afectación específica al desarrollo urbano local,
- f) desarrollar una base de datos confiable de la demanda urbano habitacional existente en el Municipio
- g) promover el derecho a la vivienda y al hábitat sustentable de los sectores más vulnerables facilitando su acceso a suelo urbano.

**ARTÍCULO 3. COMPONENTES DEL PROGRAMA.** El PMS se conformará con:

- a) el Banco de Inmuebles,
- b) el Registro de Inmuebles y el Sistema de Información Geográfica (SIG),
- c) los Instrumentos de Gestión y Movilización de Suelo,
- d) el Fondo de Desarrollo Urbano,



- e) el Registro Único de Necesidades Habitacionales y Tierra, creado por Ordenanza 3076 y Decreto 559/2001,
- f) el Plan de Lotes con Servicios

**ARTÍCULO 4. AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** El Departamento Ejecutivo Municipal será el encargado de designar a la autoridad de aplicación del PMS.

**ARTÍCULO 5. DEBER DE COORDINACIÓN y COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL.** La autoridad de aplicación del PMS deberá coordinar acciones y dispondrá de la colaboración de las secretarías o direcciones con competencias específicas en planeamiento y/o planificación, obras públicas, vivienda y hacienda, economía o finanzas públicas, para el cumplimiento de sus objetivos.

**ARTÍCULO 6. CONVENIOS.** Declárese de interés la celebración de convenios entre la Municipalidad de Chascomús y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, y la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, a fin de facilitar el acceso a la información de los inmuebles que integran el Registro Municipal de Inmuebles.

#### **DEL BANCO DE INMUEBLES**

**ARTÍCULO 7. BANCO DE INMUEBLES.** Créase el Banco de Inmuebles integrado por:

- a) los inmuebles de dominio municipal, de origen público y privado, estén o no inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del Municipio,
- b) los que en un futuro ingresen al dominio del Estado Municipal, a través de:
  - i. su compra directa,
  - ii. su adquisición por subasta pública,
  - iii. donaciones y/o legados sin cargo específico, provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas y/o jurídicas,
  - iv. transferencias de inmuebles nacionales y provinciales,
  - v. subsidios no reintegrables que el Municipio perciba de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el Banco de Inmuebles,
  - vi. cesiones de tierra para equipamiento comunitario y área verde de uso público en subdivisiones de tierras, en el marco del Decreto Ley 8912/77, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat,
  - vii. la incorporación de sobrantes declarados fiscales de conformidad con el Decreto-Ley 9533/80,
  - viii. la incorporación de parcelas comprendidas en el área municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente, o cuyo propietario se ignore, conforme al art. 225 del Decreto-Ley N° 6.769/58,
  - ix. las herencias vacantes, de conformidad con la Ley Provincial 7.322
  - x. la prescripción adquisitiva del dominio por la vía administrativa establecida en la Ley Nacional 24.320,
  - xi. la prescripción adquisitiva del dominio por vía judicial,



- xii. los convenios urbanísticos con personas físicas o jurídicas de conformidad con el art. 84 del Decreto Ley 8.912/77,
- xiii. los mecanismos de reajuste de tierras, de conformidad con los arts. 89 y 90 del Decreto Ley 8.912/77,
- xiv. la participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por la acción del Municipio, de conformidad con los arts. 46, 47 sptes. y cctes de la Ley 14.449,
- xv. convenios de compensación y/o daciones en pago por créditos fiscales, de conformidad con la Ley Provincial 11.622
- xvi. cesiones de derechos y acciones sobre inmuebles,
- xvii. daciones en pago,
- xviii. permutas,
- xix. expropiaciones.

**ARTÍCULO 8. FUNCIONES.** Son funciones de la autoridad de aplicación del Banco de Inmuebles:

- a) regularizar la situación dominial de inmuebles de dominio municipal, procediendo a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble cuando no estuvieran inscriptos,
- b) detectar inmuebles que puedan ser afectados al desarrollo de las políticas identificadas en el art. 2 de la presente, considerando a tal fin:
  - i. los objetivos y estrategias fijados por las normas de planificación urbana y ordenamiento ambiental del territorio,
  - ii. los requerimientos elevados por las áreas municipales para el cumplimiento de sus funciones y programas,
  - iii. el déficit urbano habitacional informado anualmente por el Registro Único de Necesidades Habitacionales y Tierra,
- c) realizar propuestas y proyectos de:
  - i. creación de zonas de promoción del hábitat social, en función del déficit urbano habitacional que registre el Municipio y de conformidad con el art. 45 de la Ley 14.449,
  - ii. declaración de parcelamiento o edificación obligatoria de inmuebles urbanos baldíos con construcciones derruidas o paralizadas, de conformidad con los arts. 84, 85, sptes y ccdtes. del Decreto Ley 8.912/77,
  - iii. adquisición de inmuebles mediante compra directa, subasta pública, subsidios no reintegrables, y/o expropiación;
  - iv. convenios urbanísticos, de conformidad con los arts. 46, 47 sptes. y cctes de la Ley 14.449 y 84, 89 y 90 del Decreto Ley 8.912/77,
  - v. convenios de compensación o daciones en pago por créditos fiscales,
  - vi. explotación y disposición de los inmuebles que conforman el Banco de Inmuebles,
  - vii. adopción de normas urbanísticas de alcance general y particular orientadas al cumplimiento de los objetivos del PMS,



Toda propuesta o proyecto elevado a consideración del Poder Ejecutivo Municipal deberá estar acompañada de los antecedentes y la justificación de la intervención.

- d) implementar de oficio los procedimientos administrativos que fueren necesarios para lograr la incorporación de inmuebles al dominio municipal mediante los instrumentos contemplados en los puntos iii), iv), v), vi), vii), viii), ix), x), y xi) del art. 7 b),
- e) disponer la ocupación de lotes ubicados en la planta urbana que se hallen en estado de abandono, de conformidad con la Ordenanza General 38/1969 de la Provincia de Buenos Aires,
- f) dictaminar en forma previa a la adquisición, comodato, permuta, alquiler, concesión, y enajenación de inmuebles de dominio municipal, elevando su dictamen al Departamento Ejecutivo Municipal y Honorable Concejo Deliberante para su consideración, cuando las operaciones inmobiliarias no se funden en proyectos o propuestas de intervención elevados por la autoridad de aplicación del PMS,
- g) administrar el patrimonio de inmuebles municipales,
- h) informar a la Contaduría Municipal la valuación fiscal de los inmuebles municipales.

**ARTÍCULO 9. ÁREA MUNICIPAL DE MENSURAS.** A los fines de posibilitar el cumplimiento de las funciones encomendadas el Banco de Inmuebles, facúltese a la autoridad de aplicación del PMS a incorporar un profesional agrimensor a la planta permanente del programa.

**ARTÍCULO 10. PLANOS. EXENCIÓN DE TASAS.** Están exentos del pago de tasas y contribuciones los planos que se realicen con el objetivo de:

- a) regularizar la situación dominial de inmuebles de dominio municipal,
- b) perfeccionar la incorporación de inmuebles de dominio privado al dominio público del municipio,
- c) promover el acceso a lotes con servicios de los sectores más vulnerables
- d) las situaciones contempladas en la Ordenanza 5190 y la que en el futuro la reemplace o modifique.

#### **DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PRODUCCIÓN DE SUELO**

**ARTÍCULO 11. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PRODUCCIÓN DE SUELO. FINALIDAD.** Los instrumentos de gestión y producción de suelo tienen como finalidad:

- a) incorporar inmuebles al dominio municipal,
- b) movilizar inmuebles ociosos, con construcciones derruidas o abandonadas,
- c) planificar la disponibilidad de suelo urbano para políticas de desarrollo urbano, económico y social,
- d) redistribuir las cargas y los beneficios del proceso de urbanización, de conformidad con las normas nacionales, provinciales y municipales que los reglamentan.

**ARTÍCULO 12. APLICACIÓN. PRINCIPIO DE EFECTIVIDAD.** La autoridad de aplicación del PMS deberá adoptar todas las medidas administrativas, reglamentarias, judiciales y de

otra índole, para garantizar la efectiva implementación de los instrumentos de gestión y producción de suelo.

### **LA PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA**

**ARTÍCULO 13. PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA. INFORME DE DOMINIO.** La autoridad de aplicación del PMS deberá solicitar un informe de dominio al Registro de la Propiedad Inmueble del inmueble a prescribir. Si existieran inscripciones registrales de dominio menores a un plazo de 20 años o anotación preventiva de litis de quien tiene acción declarativa de usucapión a su favor, o inhibiciones o embargos, no podrá iniciarse la prescripción administrativa del inmueble, y el Municipio deberá promover el procedimiento judicial ordinario.

**ARTÍCULO 14. PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA. INFORME DE LA POSESIÓN.** La autoridad de aplicación del PMS se encargará de elaborar los informes técnicos requeridos por el art. 2 de la Ley 24.320, y documentar con medios de prueba:

- a) el origen de la posesión ejercida por el Municipio o sus reparticiones autárquicas o descentralizadas del inmueble a prescribir,
- b) su carácter público, pacífico e ininterrumpido por veinte años,
- c) el destino o afectación que éste haya tenido,
- d) otros antecedentes que se consideren relevantes: informes de las reparticiones municipales que acrediten posesión, declaraciones juradas de vecinos, deudas de ARBA y de tasas municipales, tareas de mantenimiento de las instalaciones y limpieza del inmueble, plantación de árboles, cerramiento del inmueble, construcción de alambrado, realización de mejoras, solicitud de instalación de medidor, realización de planos de mensura, cesiones de derechos posesorios de terceros.

**ARTÍCULO 15. CESIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS.** El D.E. podrá aceptar la cesión gratuita de derechos y acciones posesorias sobre inmuebles mediante instrumento privado con firmas certificadas por Funcionario Público Municipal o Escribano Público o Juez de Paz. Si aceptara la cesión de derechos y acciones posesorias, deberá iniciar la prescripción administrativa del inmueble para perfeccionar su dominio a favor del Municipio.

La cesión de derechos y acciones posesorias podrá hacerse con cargo de transferir el inmueble a los cesionarios una vez perfeccionado el dominio por la Municipalidad, siempre que los cesionarios estén inscriptos en el Registro Único de Necesidades Habitacionales y Tierra.

Se considerarán cedentes a las personas humanas con residencia comprobable y permanente en la localidad, respecto de lotes/viviendas que ocupen de forma pacífica, obtenible y continua con al menos 20 de años, en calidad de:

- a) Ocupantes originarias del inmueble
- b) El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario
- c) Personas, que, sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a los años de ocupación establecido por



la primera parte del presente artículo, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble, en los casos que no existan cónyuges supervivientes y/o herederos forzosos.

d) Personas que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión

Reunidas todas las constancias del expediente, de conformidad con el art. 14 de la presente, la autoridad Ejecutiva Municipal declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada, de conformidad a lo establecido en la ley 24.320. El expediente finalizará con la promulgación de la ordenanza municipal, previa publicación con 30 días de anticipación del correspondiente edicto por tres días en un diario de circulación local. Dicha ordenanza deberá contener la autorización para transferir a título gratuito, la cual se sancionará con el voto de los dos tercios del total de los miembros del Concejo (art. 56 LOM).

Dicho procedimiento de cesión será realizado mediante formulario tipo, cuyo modelo se identifica como anexo I de la presente.

La posterior escrituración del inmueble será tramitada mediante la Ley de escrituración social 10.830 para las situaciones que encuadren en dicha Ley o mediante la escribanía particular que el solicitante elija, de acuerdo a lo que se desprenda del informe social correspondiente considerando las condiciones socioeconómicas del grupo familiar.

**ARTÍCULO 16. PLANOS DE MENSURA.** La autoridad de aplicación del PMS se encargará de agregar el plano antecedente del inmueble a prescribir al expediente en el que tramite la prescripción administrativa, y una descripción de su ubicación, medidas y linderos. Si el plano antecedente no estuviese disponible en la base pública de datos de CARTOARBA (Cartografía Territorial Operativa), la autoridad de aplicación del PMS deberá solicitarlo a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, o a la Escribanía General de Gobierno. De no ser remitido por ninguno de estos organismos en un plazo de tres meses, su confección se hará a través del área municipal de mensura o de un agrimensor de la jurisdicción.

**ARTÍCULO 17. EMPLAZAMIENTO. PUBLICACIÓN DE EDICTOS.** Reunida la documentación exigida en los arts. 13 y 14, el PMS citará por edicto a los titulares de dominio o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles sujetos a la tramitación de su prescripción administrativa a fin de que hagan valer sus derechos en un plazo de 30 días.

**ARTÍCULO 18. DECLARACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. PUBLICIDAD** El titular del Departamento Ejecutivo Municipal declarará la prescripción administrativa del inmueble operada a favor del Municipio por decreto, dejando constancia en las escrituras declarativas del dominio estatal de las circunstancias que surjan del expediente administrativo. El decreto que declare la prescripción administrativa del inmueble a favor del Municipio deberá publicarse en el Boletín Oficial y en el periódico local de mayor difusión durante un día.

**ARTÍCULO 19. RECURSO DE REVOCATORIA.** El titular de dominio y/o los interesados podrán oponer recurso de revocatoria contra el Decreto que declare la prescripción



administrativa del inmueble dentro de los 10 días hábiles siguientes a su publicación en el Boletín Oficial.

**ARTÍCULO 20. PROTOCOLIZACIÓN DEL DECRETO E INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.** Una vez firme el decreto que declara la prescripción administrativa de un inmueble a favor del Municipio, la autoridad de aplicación del PMS deberá remitirlo a la Escribanía General de Gobierno para su protocolización, junto con el expediente administrativo de prescripción. El titular del Departamento Ejecutivo Municipal deberá suscribir la escritura protocolizada para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad por la Escribanía General de Gobierno.

#### **HERENCIA VACANTE**

**ARTÍCULO 21. HERENCIA VACANTE. PRESUNCIÓN DE VACANCIA.** La autoridad de aplicación del PMS dispondrá el inicio de actuaciones administrativas de verificación de inmuebles presuntamente vacantes dentro de la jurisdicción del Municipio, en los términos del art. 236 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación y del Decreto Ley 7322/66 y el Decreto 608 E/2017, cuando se presuma que no tienen dueño. La presunción de vacancia podrá acreditarse con un informe de dominio del inmueble que se presuma vacante, o la partida de fallecimiento del titular dominial, y todo otro antecedente que se considere relevante: inexistencia de cerramiento, deudas de impuestos y tasas provinciales y municipales, construcciones en estado de deterioro, ausencia de consumo de servicios esenciales, y cualquier otra prueba que permita presumir su vacancia.

**ARTÍCULO 22. DENUNCIA DE HERENCIA VACANTE.** Acreditada la presunción de herencia vacante de conformidad con el art. 21, la autoridad de aplicación del PMS deberá denunciar a la Fiscalía de Estado como lo prevé el art. 11° del Decreto 7322/67. La denuncia deberá presentarse acompañada de todos los medios de prueba en que se funde.

**ARTÍCULO 23. SOLICITUD DE TENENCIA PRECARIA. NOTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE HERENCIA VACANTE.** El escrito de denuncia contendrá una solicitud de tenencia precaria del inmueble a favor del Municipio mientras se sustancie el proceso sucesorio y, de ser notificado por intermedio de la Fiscalía de Estado, de la resolución judicial que declare vacante la herencia.

**ARTÍCULO 24. PEDIDO DE INCORPORACIÓN DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO MUNICIPAL. ESTUDIO.** El Municipio podrá solicitar a la dependencia encargada de la gestión de inmuebles fiscales del Ministerio de Economía, la incorporación de un inmueble proveniente de una sucesión vacante al patrimonio municipal de conformidad con el Decreto 608/2017. El pedido deberá fundamentarse en un estudio integral y planificado.

**ARTÍCULO 25. DEUDAS Y CARGAS DE LA SUCESIÓN.** El Municipio deberá afrontar las deudas y cargas de la sucesión y gastos causídicos en el plazo de treinta (30) días desde que fuera notificado del acto administrativo que declara la iliquidez del inmueble y su incorporación al patrimonio fiscal, conforme lo informe la Fiscalía de Estado.

## **COMPENSACIÓN POR DEUDAS**

**ARTÍCULO 26. DACIÓN EN PAGO. PAGO EN ESPECIE.** El Departamento Ejecutivo podrá celebrar convenios en sede administrativa o judicial, efectuar transacciones, aceptar daciones en pago, pago en especie y realizar toda otra gestión conducente a incorporar inmuebles al patrimonio municipal bajo la forma de dación en pago o pago en especie, por las deudas que mantienen los particulares con la Municipalidad. EL Departamento Ejecutivo arbitrará los medios necesarios con el gobierno provincial, a fin de extinguir deudas que el inmueble tuviera en concepto de impuestos.

**ARTÍCULO 27. ADHESIÓN A LEY PROVINCIAL 11.622.** Adhiérase a la Ley 11.622, que declara de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario con fines de solidaridad social.

Facúltase al Departamento Ejecutivo a condonar las deudas que por tasas de servicios tengan los inmuebles que los particulares transfieran al Municipio en el marco de la Ley 11.622, con aptitud para fines de solidaridad social.

**ARTÍCULO 28. DESTINO DE LOS INMUEBLES INGRESADOS POR LEY 11.622.** Los inmuebles que ingresen al patrimonio municipal por medio del plan de consolidación dominial establecido por la Ley 11.622, serán incorporados al Banco de Inmuebles, con destino a fines de solidaridad social.

**ARTICULO 29. CONSORCIOS. REAJUSTE DE TIERRAS.** Se rigen por las disposiciones de la Ley 14449 y sus normativas reglamentarias.

## **DEL REGISTRO MUNICIPAL DE INMUEBLES**

**ARTÍCULO 30. REGISTRO MUNICIPAL DE INMUEBLES.** Créase el Registro Municipal de Inmuebles, integrado por la información dominial y técnica de:

- a) los inmuebles que integran el Banco de Inmuebles de dominio Municipal,
- b) los inmuebles de dominio privado que estén bajo posesión del Municipio,
- c) los inmuebles de dominio privado que estén bajo la tenencia del Municipio.

**ARTÍCULO 31. INFORMACIÓN DOMINIAL y TÉCNICA DE INMUEBLES.** El Registro Municipal de Inmuebles deberá registrar, en relación a cada inmueble que lo integre:

I. **Información Dominial:**

- a) informe de dominio
- b) para los inmuebles de dominio municipal, si las hubiere, dejar constancia de: i) decretos u ordenanzas de ocupación o tenencia precaria a favor de particulares, ii) contratos de locación o comodato iii) contratos de concesión municipal.
- c) para inmuebles susceptibles a prescripción administrativa: fuente de la posesión o tenencia ejercida por el Municipio de los mismos.

II. **Información Técnica:**

- a) zonificación e indicadores urbanísticos de la parcela,



- b) relevamiento de infraestructura de conectividad y accesibilidad a la parcela, tales como cobertura de transporte público, cercanía a infraestructura vial jerarquizada, paradas o estaciones ferroviarias con servicios regulares de pasajeros, cercanía a centralidad comercial, equipamiento urbano de educación, salud y de esparcimiento, y cobertura de servicios de luz, gas, agua, cloacas y antenas de telefonía celular,
- c) certificados de prefactibilidad o aptitud hidráulica cuando corresponda,
- d) planos de mensura si los hubiere,
- e) relevamiento de industrias circundantes, y categorización de las mismas conforme a la Ley 11.459 y el Decreto 1741/96 de Radicación Industrial,
- f) relevamiento de ecosistemas, zonas ambientales protegidas y/o especies o paisajes que requieren de una especial conservación y protección de conformidad con la legislación ambiental vigente y el principio precautorio.

### III. Información de Créditos Fiscales:

- a) inmuebles ubicados en el territorio municipal que mantengan deudas por tributos, tasas, derechos y multas de carácter municipal, cuando dicha deuda acumule períodos devengados mayores a 4 (cuatro) años, o alcance un 20 % de la valuación fiscal del inmueble,
- b) juicios de apremios por cobro judicial de los créditos fiscales de origen tributario, sus accesorios y multas conforme a la Ley 13.406, y de origen no tributario conforme al Decreto 9.122/78, registrando en ambos casos: i) fecha de inicio de demanda, ii) presentación de acuerdo de pago si lo hubiere, iii) fecha de sentencia que ordena venta en subasta, iv) fecha de subasta.

### IV. Información de Económica:

- a) Valuación fiscal actual del inmueble emitida por Agencia de Recaudación de Provincia de Buenos Aires (ARBA)
- b) Valuaciones de mercado del inmueble, y del m<sup>2</sup>, según método comparado teniendo en cuenta inmuebles de similares características técnicas.
- c) Valor de oferta del inmueble si existiera

**ARTÍCULO 32. SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (SIG).** Créase el sistema de información geográfica con la finalidad de georreferenciar la base de datos del Registro Municipal de Inmuebles.

**ARTÍCULO 33. ACCESO A LA INFORMACIÓN.** La reglamentación de la presente ordenanza establecerá las condiciones de acceso a la información pública contenida en el registro municipal de inmuebles.

## CUENTA DE FINANCIAMIENTO

**ARTÍCULO 34. FONDO PARA EL DESARROLLO URBANO.** Créase la Cuenta para el Desarrollo Urbano y mejora del Hábitat, la cual, estará integrada por contribuciones monetarias provenientes de:



- a) el Fondo Fiduciario Público “Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la mejora del Hábitat” creado por los arts. 37 de la Ley 14.449,
- b) cánones locativos de inmuebles pertenecientes al Banco de Inmuebles,
- c) la cobranza de adjudicaciones de programas de vivienda,
- d) los convenios urbanísticos,
- e) los consorcios por reajustes de tierras,
- f) la contribución por mejoras,
- g) la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción y/o inversión del Estado Nacional, Provincial o Municipal,
- h) los gravámenes para inmuebles en desuso,
- i) las indemnizaciones por daño ambiental determinadas por sentencia firme,
- j) empréstitos que se obtuvieran de bancos privados u oficiales del Estado Nacional o Provincial y/o reparticiones autárquicas, con observancia de lo establecido por el art. 46 inc. del Decreto Ley 6769/58,
- k) donaciones,
- l) subsidios no reintegrables,
- m) la asignación presupuestaria extraordinaria para compra de tierras dispuesta por el art. xx de la presente,
- n) multas
- o) el cobro del gravamen especial por incumplimiento de la obligación de edificar o parcelar.

**ARTÍCULO 35. AFECTACIÓN ESPECÍFICA.** Los fondos de la Cuenta para el Desarrollo Urbano tendrán una afectación específica al desarrollo de obras de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y espacios verdes.

#### **DEL PLAN DE LOTES CON SERVICIOS CON FINES DE VIVIENDA**

**ARTÍCULO 36. PROPUESTA DE LOTES CON SERVICIOS CON AFECTACIÓN A VIVIENDA.** El Departamento Ejecutivo Municipal podrá llevar adelante la venta directa de inmuebles que integren el Banco de Inmuebles y sean aptos para la construcción de viviendas, de conformidad con el art. 159 inc. 3 f) del Decreto Ley 6769/58.

**ARTÍCULO 37. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. PUBLICIDAD.** El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará los criterios de adjudicación aplicables a cada operación de venta de inmuebles de dominio municipal que se realice.

Los criterios de adjudicación serán de acceso público y deberán publicarse en la página web de la Municipalidad.

**ARTÍCULO 38. REQUISITOS MÍNIMOS PARA PARTICIPAR DE LA OPERATORIA.** Las personas y grupos familiares que participen en los procesos de oferta de lotes públicos para su adquisición, deberán estar inscriptos en el Registro Único de Necesidades Habitacionales y Tierra y garantizar la construcción de una vivienda propia y de uso permanente en el plazo máximo que fije la reglamentación en el caso de ser seleccionados.



**ARTÍCULO 39. EVALUACIÓN DE OFERTAS DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.** La evaluación de ofertas de adquisición de inmuebles que se presenten, cuando ésta sea la modalidad de adquisición, tendrá en consideración:

- a) la composición del grupo familiar,
- b) el plan de pagos propuesto,
- c) los antecedentes fiscales en el municipio, si los hubiera,
- d) las referencias laborales, si las hubiera,
- e) los ingresos del grupo familiar.

**ARTÍCULO 40. PAGO DE LOS INMUEBLES.** Los inmuebles podrán abonarse de contado o en cuotas. El Departamento Ejecutivo reglamentará la cantidad de cuotas, los intereses compensatorios, y los programas de refinanciación.

**ARTÍCULO 41. ACTO ADMINISTRATIVO DE ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES.** Una vez realizada la evaluación de los oferentes o participantes de la operatoria de adjudicación de inmuebles, el Departamento Ejecutivo deberá emitir el acto administrativo donde consten los adjudicatarios de los inmuebles.

**ARTÍCULO 42. SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS.** Aprobada la adjudicación, se procederá a la suscripción de un contrato de compraventa entre las partes, conforme a las normas y condiciones aplicables a cada Plan de Lotes con Servicios.

**ARTÍCULO 43. ESCRITURACIÓN DE LOS INMUEBLES.** La escrituración de los inmuebles estará a cargo de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en los términos de las Leyes 10.830, 11.622, 14.449, 9.533 y modificatorias.

**ARTÍCULO 44. PUBLICIDAD DE LOS ACTOS DE COMERCIALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN.** En todos los casos se cumplirá con los requisitos de publicidad previstos en la Ley Orgánica Municipal, permitiendo la más amplia difusión de los procedimientos y actos de comercialización y adjudicación.

**ARTÍCULO 45. AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA.** EL PMS promoverá la inscripción de las viviendas al régimen de afectación de vivienda establecido en los arts. 244 a 256 del Código Civil y Comercial de la Nación, a fin de proteger el destino de las mismas.

**ARTÍCULO 46.** Deróguense las normas que se opongan a la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 47.** De forma.-