



Por Nuestros Héroes
Las Malvinas Son Argentinas!

La Ordenanza N° 1.856 que crea en el ámbito municipal, el Fondo Municipal de la Vivienda en nuestra ciudad que tuvo por finalidad la atención de déficit habitacional en nuestro distrito,

Que la norma en cuestión data del año 1990 por lo cual se halla completamente desactualizada tanto en sus objetivos como en su aplicación, razón por la cual es intención dotar al Municipio de una herramienta legal, amplia y mucho más abarcativa en la cual se engloban todos los planes o programas que tengan que ver con el acceso a la vivienda familiar desde su inicio, esto es con la adjudicación de lotes, en caso de corresponder hasta la edificación y/o reparación de las mismas.

La explosión demográfica que en estos últimos años ha registrado nuestro Distrito lo que ha generado déficit habitacional al cual esta administración municipal desea otorgarle especial atención en brindar soluciones teniendo en cuenta que el derecho al acceso a una vivienda digna se encuentra consagrada en nuestras Constituciones Nacional y Provincial, y

CONSIDERANDO:

Que la falta de vivienda en nuestro Partido es el reclamo social predominante desde hace varias décadas no habiéndose dado hasta el presente una efectiva solución a este tema.

Que simultáneamente la Municipalidad ha colaborado históricamente con quienes poseen escasos recursos a través de la ayuda social, para poder paliar circunstancialmente su déficit habitacional.

Que en los últimos años el Municipio ha afrontado desde sus propias arcas distintos programas de asistencia menor como Microcréditos para la compra de materiales de construcción y otros programas para mejorar las condiciones de vida de los Monteses en este aspecto,

Que, si bien es dable destacar estas líneas de acción del Municipio, lo cierto es que las mismas no han resuelto el problema del déficit cualitativo habitacional en la comunidad más vulnerable, la cual demanda atención creciente para su solución.

Que actualmente se ha incrementado el número de familias inscriptas en la Sub Secretaría de Desarrollo Social que requieren del techo propio.

Que el Estado Municipal debe participar activamente en el mercado de suelo como un agente fundamental para recuperar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión y proveyendo una oferta de tierras accesibles para las familias que carecen de vivienda propia para lo cual deberá procederse a la creación del Banco de Tierras.

Que para ello se debe avanzar en el desarrollo de procesos e instrumentos que faciliten la aplicación de los fondos públicos para la adquisición de lotes de tierra, reparación, mejora,



ampliación de viviendas existente o construcción de viviendas nuevas y contribuyan con la transparencia en la selección de las familias beneficiarias.

Que la variedad de reglamentaciones vigentes, sus alcances y condiciones financieras, tornan necesario revisar las mismas y crear una sola norma que unifique criterios y establezca actualizaciones a fin de homogeneizar la acción y simplificar los mecanismos de accesos a los beneficios ofrecidos.

Que corresponde a la Municipalidad la formulación de la política habitacional local, siendo necesario regular lo relativo a normas y procedimientos para la utilización de los recursos públicos en función de cumplir los objetivos propuestos.

Que acceder a un lote de tierra y/o una vivienda posibilita a las familias asentarse en un territorio y constituir un proyecto de vida digno.

Que un deber ineludible del Honorable Concejo Deliberante es trabajar incansablemente por la generación de políticas de Estado Municipal, que permitan brindar soluciones de fondo a los problemas estructurales de la sociedad y que tengan continuidad en el largo plazo.

Por ello, el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE sanciona con fuerza de

ORDENANZA Nº **4365**

TITULO I

De la Creación del FOMUVI

Artículo Nº 1: Créase et Fondo Municipal para la Vivienda (FOMUVI) del Partido de Monte, el cual se registrá y se adaptará conforme la normativa que se aprueba por la presente.

Artículo Nº 2: Los objetivos del FOMUVI serán los siguientes:

- a) Promover la atención del déficit habitacional, cuantitativo y cualitativo del municipio.
- b) Promover el acceso a una solución habitacional digna a familias de ingresos bajos, moderados y medios.
- c) Establecer las normas y procedimientos que se deben observar para otorgar un subsidio del FOMUVI, como también los términos y condiciones que deben cumplir las familias y las entidades participantes del sistema para acceder e intermediar recursos de este.
- d) Unificar los Programas y recursos existentes en una única herramienta de gestión de la política habitacional del Distrito de Monte.



- e) Gestionar ante organismos públicos y privados, la provisión de recursos económicos y materiales con destino al déficit habitacional del municipio, respetando el espíritu del FOMUVI.

Artículo N° 3: Los siguientes serán los destinos con los que se podrá invertir los recursos del FOMUVI:

- a) Adquisición de lote de terreno con acceso a servicios básicos.
- b) Reparación de vivienda.
- c) Mejora o ampliación de vivienda.
- d) Construcción o adquisición de vivienda única.
- e) Adquisición de lote y vivienda.
- f) Regularización de Dominios.

Artículo N° 4: Las modalidades de aplicación mediante la cual se otorgarán los fondos correspondientes al FOMUVI, será reglamentado por el Departamento Ejecutivo, en el cual se contemplarán y englobarán todas las normas y/o disposiciones existentes o que en el futuro se proyecten sobre el tema habitacional, sea esto adquisición de lotes de terreno, banco de tierras, programas de microcréditos para construcción o autoconstrucción, mejora o ampliación de viviendas y todo cuanto haga a mejorar la calidad de vida en lo que hace al aspecto habitacional de los vecinos de nuestra ciudad, con la reglamentación que en esta Ordenanza se establece.

TITULO II

De la creación del Banco de Tierras

Artículo N° 5: Créese el "Banco de Tierras" que estará integrado por los inmuebles que actualmente son de propiedad municipal, tanto los de origen público como privado, y 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.
- c) Espacios verdes.
- d) Uso educativo, social, cultural y deportivo.
- e) Uso industrial.
- f) La ejecución, a través del producido



Artículo N° 6: Establézcase que se deberá conformar un padrón público de los inmuebles del Banco de Tierras, en el que deberán figurar la siguiente información técnica y dominial:

- a) Identificación catastral de todos los inmuebles afectados.
- b) Datos completos de los titulares de dominio.
- c) Datos registrales, número de inscripción, testimonio de escritura, y escribanía interviniente.
- d) Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras.
- e) Certificados de Aptitud Hidráulica.
- f) Zonificación e indicadores urbanísticos.
- g) Relevamiento de industrias del sector, registrando los niveles de contaminación que las mismas generen.
- h) Relevamiento del equipamiento urbano del área.
- i) Subdivisiones.
- j) 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.

Artículo N° 7: Las acciones del Banco de Tierras se organizarán a través de la implementación de dos programas: "Ingreso de Tierras" y "Nuestra Tierra".

TITULO III

De la creación del programa "INGRESO DE TIERRAS"

Artículo N° 8: Impleméntese el Programa "Ingreso de Tierras", que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, las cuales conformarán el Banco de Tierras.

Artículo N° 9: Los instrumentos empleados para el ingreso de tierras serán:

- Donaciones;
- Dación por pago, de acuerdo con lo normado por la legislación fiscal vigente y en los términos de la Ley Provincial 11622;
- Convenios con propietarios;
- Vacancia y abandono;
- Subastas por Juicios de Apremio; Acciones judiciales por abandono;
- Prescripción adquisitiva de dominio;



- Cesiones para equipamiento comunitario y área verde en subdivisiones de tierras, en el marco del Decreto Ley N° 8.912/77, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, y sus modificaciones.
- Transferencia de tierras nacionales y provinciales.
- Transferencia gratuita u onerosa de derechos y acciones.
- Expropiación.
- Cualquier mecanismo previsto en toda la legislación vigente en esta materia,

TITULO IV

De la creación del programa "NUESTRA TIERRA"

Artículo N°10: Impleméntese el Programa "Nuestra tierra" mediante el cual se podrán comercializar y adjudicar inmuebles que han sido recuperados para el erario municipal mediante el Programa "Ingreso de Tierras".

Artículo N° 11: Deróguese la Ordenanza N° 1.856/1990 y toda norma que se oponga a la presente.

Artículo N° 12: Comuníquese, Regístrese, Publíquese y Archívese.

Dado en sala de sesiones a los 26 días del mes de noviembre de 2020.

Lic. Ximena García Lanz
Secretaria H.C.D.
Monte



Juan Carlos La Veglia
Presidente HCD
Monte



ANEXO I

TITULO I

Del Fondo Municipal de Vivienda

Artículo N° 1: Los requisitos mínimos que se deberá cumplir para ser beneficiario del FOMUVI serán los siguientes:

- a) En la modalidad de aplicación de Reparación de Vivienda, se exigirá un mínimo de un año de residencia en el Partido de Monte. Para el resto de las modalidades de aplicación, el solicitante deberá acreditar una residencia permanente mínima de 5 (cinco) años.
- b) En caso de poseer lote de terreno o vivienda que requiera mejora, reparación o ampliación, el solicitante deberá acreditar la titularidad de dominio sobre el inmueble o su responsabilidad de pago de tasas municipales.
- c) No poseer otro inmueble, ni ser beneficiario de otro Plan de Viviendas Municipal, Provincial y/o Nacional.

No poseer deudas de Tasa por Servicios Generales Urbanos y Suburbanos y Servicios Generales Rurales por el inmueble donde se implementará el Plan mencionado.

Artículo N° 2 Quienes accedan a los beneficios previstos por el FOMUVI, estarán exentos del pago de Derechos de Construcción, hasta un máximo de 70 metros cuadrados. Previa encuesta de desarrollo social se realizarán los planos.

Artículo N° 3: El FOMUVI se conformará con los fondos:

- a) Cuotas abonadas por los adjudicatarios de los barrios de las distintas operatorias.
- b) Aportes que, en concepto de subsidios, créditos u otros sean recibidos con la finalidad de ejecución de vivienda u obras de infraestructura en barrios.
- c) Impuestos, tasas o contribuciones creadas o a crearse cuyo fin específico sea la construcción de viviendas u obras de infraestructura para éstas.
- d) Aportes que pudieran efectuar los futuros adjudicatarios de los distintos planes en concepto de pago de terrenos y obras de infraestructura y/o mayor superficie cubierta a construir.
- e) Todo otro ingreso proveniente de donaciones u aportes de organismos públicos o privados con tal destino.



TITULO II

Del Banco de Tierras programa "INGRESO DE TIERRAS"

Artículo N° 4: Dispóngase que el Departamento Ejecutivo, a través de quien este designe llevará adelante, en forma conjunta con los asesores legales del Municipio, 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 de acuerdo a lo prescripto y por los modos establecidos por la legislación vigente, 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.
- d) La determinación de las deudas por tasas.
- e) La tasación de los predios con la intervención del Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- f) La realización de los actos administrativos tendientes a la determinación de la situación de abandono y ulterior ocupación de este, conforme el procedimiento emergente de normas legales y la promoción y consecución de las acciones judiciales que correspondan.

VACANCIA Y ESTADO DE ABANDONO

Artículo N° 5: 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 del Artículo N° 2.342, incisos 1° y 3° del CCA y la Ley N° 7.322 y sus modificatorias.

Artículo N° 6: El Departamento Ejecutivo dispondrá, mediante la reglamentación de la presente, la de las medidas que considere necesarias, tendientes a la identificación de los inmuebles en estado de abandono y/o vacancia ubicados en el partido de Monte, con el objeto de la realización de lo prescripto en el Artículo N° 8 y su posterior inscripción de dominio a nombre de esta comuna.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Artículo N° 7: El Departamento Ejecutivo, mediante las áreas competentes y de acuerdo con lo ordenando por la Ley N° 24.320, solicitará a organismos municipales 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 con el procedimiento establecido en la Ley Nacional N° 24.320/94, modificatoria de la Ley N° 21.477, y en los términos del Artículo N° 4.015 del CCA.

Artículo N° 8: Una vez cumplimentadas las tramitaciones indicadas en la Ley N° 24.320, el Departamento Ejecutivo deberá, en conforme a dicha norma, declarar prescripto en favor de la Municipalidad.

DACION EN PAGO - PAGO EN ESPECIE

Artículo N° 9: El Departamento Ejecutivo, de acuerdo con la Ordenanza Fiscal vigente, podrá 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 o pago en especie, por las deudas que mantienen los particulares con la Municipalidad.

Artículo N° 10: Condónense las deudas que por tasas registren los inmuebles a los que refiere el artículo precedente.

Artículo N° 11: Asimismo, se deja constancia en la presente Ordenanza que forma parte integrante de la Ley N° 11.622, que declara de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario, con fines de solidaridad social, siendo su objeto la condonación las deudas que por impuesto inmobiliario u otros tributos provinciales registren los inmuebles que los particulares transfieran al Municipio, a título gratuito; siempre y cuando este Municipio a través del Honorable Concejo Deliberante, condone las deudas que por tasas de servicios tengan los referidos inmuebles.

Artículo N° 12: Los inmuebles que ingresen al patrimonio comunal por medio del plan de consolidación establecido por la Ley N° 11.622, deberán ser destinados a fines de solidaridad social.

TRANSFERENCIA GRATUITA DE DERECHOS Y ACCIONES

Artículo N° 13: Facúltese al Departamento Ejecutivo a aceptar transferencias gratuitas u onerosas de derechos y acciones respecto de bienes inmuebles, incluyendo las posesorias y a iniciar las acciones que permitan perfeccionar su condición de dominio.



TITULO III

Del Banco de Tierras programa "NUESTRA TIERRA"

Artículo N° 14: Establézcase que aquellos inmuebles que tengan las 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" y/o por sorteo ante escribano público, de acuerdo con la LOM y la presente Ordenanza.

Artículo N° 15: Tendrán prioridad de adjudicación aquellas familias constituidas o de hecho y las familias integradas por personas con discapacidad.

Artículo N° 16: Determinése que, para la operatoria de adjudicación, ya sea por oferta pública, por sorteo de lotes bajo un plan de financiación y/o cualquier otro mecanismo autorizado por la legislación vigente, que reglamente el Departamento Ejecutivo, las personas que participen de la misma, deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

1. **Que posean ingresos que permitan solventar un plan de pagos reglamentado por el Departamento Ejecutivo.**
2. **Que no posean, ninguno de los integrantes del grupo familiar, bienes inmuebles propios.**
3. **Que no sean, ninguno de los integrantes del grupo familiar, beneficiarios de planes de viviendas oficiales o posean créditos hipotecarios para compra, ampliación y/o refacción de vivienda.**
4. **Que asuman el compromiso de la construcción de la vivienda propia y de uso permanente con exclusividad.**
5. **Que no posean, ningún integrante del grupo familiar mayor de 18 años, deudas en mora con el estado municipal.**
6. **Que se encuentren inscriptos en el Registro de Demanda Único y Permanente, a los efectos de poder determinar las necesidades reales de Vivienda en el Distrito.**
7. **Que acrediten, fehacientemente, cinco o más de cinco años de Residencia en Monte.**

Artículo N° 17: Los/as adquirentes podrán abonar los inmuebles que se adquieran de las siguientes formas:

- a) **De contado.**



- b) **En cuotas:** El Departamento Ejecutivo reglamentará 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.

Atento al carácter eminentemente social, la escrituración estará a cargo de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en los términos de las Leyes N° 10.830; 11.622 ó 9533 y modificatorias.

Artículo N° 18: A los efectos de evaluar las ofertas y/o las familias y personas que se presenten para la adjudicación de inmuebles, 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;**
- f) **Tiempo de residencia permanente mínimo de 5 (cinco) años en el Partido de Monte.**

Artículo N° 19: El Departamento Ejecutivo someterá a aprobación del Honorable Concejo Deliberante, las propuestas de asignación previstas en los artículos precedentes, referidos a la operatoria de "Oferta Pública", y/o sorteo realizado ante Escribano Público, procediéndose luego a la confección del correspondiente boleto de compraventa.

Artículo N° 20: La adjudicación definitiva se hará mediante el correspondiente Proyecto de Ordenanza.

Artículo N° 21: 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 a 10 años. El Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante el correspondiente Proyecto de Ordenanza para su aprobación.

Artículo N° 22: Aprobada la adjudicación, se procederá a la suscripción de un contrato acorde a las normativas preestablecidas y oportunamente aplicables acorde al marco legal de cada plan de asignación.

Artículo N° 23: En todos los casos se cumplirá con los requisitos de publicidad previstos en la Ley Orgánica de las Municipalidades, permitiendo la más amplia difusión de los procedimientos y actos de comercialización y adjudicación.



HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE
MONTE - PROVINCIA DE BS.AS.



*Por Nuestros Héroes
Las Malvinas Son Argentinas!*

Artículo N° 24: El seguimiento administrativo y contable de las operaciones de compraventa y/o cesiones de pagos diferidos o pagos 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; así como también las acciones judiciales que pudieran generarse como consecuencia del previo procedimiento de comercialización (venta, cesiones, etc.) de los bienes inmuebles.

Artículo N° 25: Determinese que el producido de las operaciones inmobiliarias, será ingresado al patrimonio municipal, en la partida "Banco de Tierras" del Presupuesto Municipal vigente.

Artículo N° 26: Créese una cuenta presupuestaria específica de recursos donde ingresarán los valores del producido de la presente ordenanza.

Artículo N° 27: El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar por vía de decreto la presente Ordenanza en un término de 30 (treinta) días de promulgada la misma.


Lic. Ximena García Lanz
Secretaria UCR
Monte