



Honorable Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD DE FERNÁNDEZ

Provincia de Santiago del Estero

9 DE JULIO N° 85

TELEFONO (0385) 491-1260

(4322) FERNANDEZ - DPTO. ROBLES



Fernández, 15 de Setiembre de 2.020

ORDENANZA N° 1.035/20

VISTO:

El constante crecimiento poblacional de nuestra ciudad, el sustancial aumento de los valores de la tierra urbana y la imperiosa necesidad de incorporar tierras al patrimonio Municipal de Fernández. Y;

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 14° bis de la Constitución Nacional garantiza el acceso a una vivienda digna. Asimismo, el Artículo 37° de la Constitución de la Provincia de Santiago del Estero enuncia la necesidad de hacer efectivo el derecho de todos los habitantes a una vivienda digna, que satisfaga sus necesidades mínimas y de su núcleo familiar, mediante una política concertada con los municipios con el aporte solidario de los interesados.

Que el acceso a la tierra urbana es una meta difícil de alcanzar para Jóvenes, Asalariados y Trabajadores independientes de bajos recursos.

Que corresponde que la Municipalidad disponga de los medios necesarios, a fin de posibilitar que numerosas familias puedan llegar a tener su terreno para la construcción de su casa propia.

Que es necesario propender al desarrollo armónico de la ciudad, fundamentalmente, arbitrando medidas que atiendan las necesidades de sus habitantes, en búsqueda del bien común y la igualdad de oportunidades.

Que el crecimiento demográfico constante que experimenta nuestra ciudad, hace que la demanda de tierras para la construcción de viviendas, supere ampliamente a la oferta, tanto privada como pública.

Que esta situación de déficit habitacional hace que nos concentremos en tratar de generar herramienta que en el mediano y corto plazo aporten soluciones concretas.

Que existe el firme compromiso y voluntad de esta gestión de Gobierno, de atender estas demandas y garantizar en un futuro la disposición de tierras con este fin específico.

Que por lo tanto resulta altamente favorable emprender acciones, bajo la directa administración de la Municipalidad, anteponiendo el interés social del resultado a todos los intereses de lucro, y principalmente cuando es destinado a minimizar la demanda habitacional existente.

Que es facultad y deber de las corporaciones municipales disponer en lo relativo a Desarrollo Urbano la elaboración y aplicación de planes, directivas, programas y proyectos sobre política urbanística y regulación del desarrollo urbano.

Que por lo expresado en los considerando precedentes es factible y favorable la creación de un Banco Municipal de Tierras destinados a viviendas.

Que reunidos los Miembros del Honorable Concejo Deliberante en Sesión Ordinaria el día 15 de Setiembre del 2.020 para tratar, entre otros, el proyecto de Ordenanza: **Créase el Banco de Tierra de la Municipalidad de Fernández**, que fuera presentado oportunamente, en forma conjunta, por el Sr. Intendente Municipal, Dr. Víctor Rodolfo Araujo y los Señores



Yanina Torres
C.P.N. Gladys Yanina Torres
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Fernández



Honorable Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD DE FERNÁNDEZ

Provincia de Santiago del Estero



9 DE JULIO N° 85

TELEFONO (0385) 491-1260

(4322) FERNANDEZ - DPTO. ROBLES

Concejales Gladys Yanina Iturre, Miguel Alejandro Gómez, Zonia Beatriz Méndez, Claudio Raúl Celario y Eduardo Alberto Cameranesi.

Que hubo acuerdo del proyecto más las modificaciones y agregados efectuados.

Por todo ello, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE FERNÁNDEZ, EN SESIÓN ORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ART 1°: Crease el **Banco de Tierra de la Municipalidad de Fernández**, destinado a:

1. Loteos de terrenos para construcción de viviendas para familias de recursos económicos limitados.
2. Espacios públicos o privados (entes sin fines de lucro), e infraestructura de uso comunitario en general, y usos educativos, sociales, culturales, religiosos, turísticos, ambientales, viales, hídricos, deportivos y/o similares.

ART 2°: El Banco de Tierra estará conformado por:

1. Lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal que a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal y las áreas técnicas correspondiente, reúnan las condiciones para estos fines.
2. Las donaciones y/o legados sin cargos específicos provenientes de organismos no gubernamentales, personas humanas o jurídicas.
3. Traspaso de tierras provenientes del Estado Provincial o Nacional.
4. Subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el fondo.
5. Los bienes inmuebles adquiridos en subastas públicas.
6. Las tierras que se adquieran con fondos del presupuesto municipal, acciones administrativas y/o judiciales o mediante adquisición directa.
7. Por prescripción adquisitiva, acciones judiciales por abandono y expropiación, conforme a leyes vigentes.
8. El producto de la venta de bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal con este fin específico.

ART 3°: Serán funciones del Banco Municipal de Tierras:

- a) Efectuar y mantener actualizado el relevamiento y catastro de los terrenos 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 Banco,
- d) Identificar tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de:

- I. Infraestructura y equipamiento comunitario,
- II. Vivienda
- III. Reservas naturales y culturales,



Gladys Yanina Iturre
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Fernández



Honorable Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD DE FERNÁNDEZ

Provincia de Santiago del Estero



9 DE JULIO Nº 85

TELEFONO (0385) 491-1260

(4322) FERNANDEZ - DPTO. ROBLES

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 un Registro de Necesidades de Tierras (Art. 14º), con fines determinados por la presente ordenanza.
- f) Publicar los postulantes del Registro de Necesidades de Tierras que estén en condiciones de participar de las adjudicaciones cada vez que se realicen las mismas.
- g) Realizar informes anuales de su gestión al Concejo Deliberante.
- h) Dar amplia publicidad de sus actos.

ART 4º: El Departamento Ejecutivo Municipal dispondrá la incorporación de una partida específica en cada presupuesto, tanto ingresos como egresos, a los fines de cumplir los objetivos del Banco de Tierras.

Esta partida será conformada con recursos propios de rentas generales, subsidios, subvenciones, donaciones, legados, recupero de cuotas y todo otro recurso similar específicamente destinado.

Asimismo se podrán gestionar créditos o asignaciones de fondos por programas específicos del Gobierno Provincial y/o Nacional.-

Llámesse a esta partida: **Banco de Tierras Municipal.**

ART 5º: Desde el Área Contable Municipal se creará una cuenta específica con los movimientos del Banco de Tierras.

Al efecto de conservar su poder adquisitivo y/o capitalizar su rendimiento, facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las operatorias que estime correspondientes en tal sentido.

Los fondos podrán ser utilizados para la adquisición o incorporación de inmuebles, resulten los mismos aplicables al precio de compra, compensación y/o similar como así también a los gastos que demande su transferencia definitiva al Municipio.

Comprenderán asimismo, aquellos gastos necesarios para realizar las tareas de agrimensura, subdivisiones, loteos y todo otro gasto o reposición de tributos que corresponda abonar con motivo de la incorporación del inmueble.

También podrán destinarse para la ejecución de obras de infraestructura básica para los loteos que se ejecuten en virtud de la presente y/o en otros sectores de la ciudad.

ART 6º: La tierra a adquirirse deberá ser dentro del ejido municipal y en condiciones de permitir edificación, no inundable. Con posibilidades de dotarlos de los servicios básicos (agua, cloacas, energía eléctrica, etc.), sin necesidad de grandes obras de infraestructura, sin limitantes naturales para su urbanización (inundabilidad, área protegida, etc.).

ART 7º: Confórmese a través del Área de Catastro Municipal un padrón de los inmuebles existentes en el Banco de Tierras que contendrá:

1. Información dominial: Identificación catastral, datos completos de los titulares de dominio, datos registrales.



Carolina
CAROLINA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Fernández



Honorable Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD DE FERNÁNDEZ

Provincia de Santiago del Estero



9 DE JULIO Nº 85

TELEFONO (0385) 491-1260

(4322) FERNANDEZ - DPTO. ROBLES

2. Información Técnica: Restricciones al dominio, indicadores urbanísticos, relevamientos del equipo urbano del área, subdivisiones.
3. Estado de ocupación de los mismos, tomando medidas para su custodia efectiva e iniciando las acciones pertinentes para su recuperación o regularización.
4. Estado de deuda, juicios de apremios que lleve adelante la Municipalidad.
5. Ordenanzas de ocupación precaria y de donaciones.

ART 8º: La Dirección y Administración del Banco de Tierras, estará a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaria de Administración y Hacienda, con la asistencia cuando lo requiera de las demás áreas municipales. Y 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.

ART 9º: La incorporación de bienes inmuebles al banco de tierra deberá hacerse mediante autorización del Honorable Concejo Deliberante.

ART 10º: Una vez conformado este Banco de Tierra Municipal, se podrán comercializar y adjudicar lotes que hayan sido incorporados a dicho Banco.

ART 11º: Cuando la cantidad de solicitantes en condiciones de acceder a algún terreno supere los lotes disponibles para la distribución, la adjudicación de los mismos se realizará mediante sorteo ante Escribano Publico.

ART 12º: Aprobada la adjudicación, se procederá a la suscripción de un contrato en el que se especificarán las siguientes pautas:

1. Obligatoriedad de no enajenación ni de locación del bien por un plazo de quince (15) años, contados a partir de la fecha de escrituración.
2. La posesión y escritura traslativa de dominio se realizará una vez cancelado el precio del inmueble.
3. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos dará lugar a la caducidad de la adjudicación.

La adjudicación definitiva y escritura traslativa del dominio con todos los requisitos de ley se hará mediante ordenanza.-

ART 13º: En todos los casos deberá constar la cláusula de retroventa en caso de cambiarse el destino del inmueble ó si no se terminan cumpliendo los compromisos asumidos, ó si no se comienza a construir dentro del plazo establecido mediante reglamentación, ó la construcción no se ejecuta en conformidad a los permisos otorgados. De igual manera figurará la limitación a su transferencia y/o locación hasta que se cumplan los 15 años a contar desde la fecha de escrituración. En cualquiera de estos casos el Municipio puede dejar sin efecto la adjudicación



Yanina Yanina
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Fernández



Honorable Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD DE FERNÁNDEZ

Provincia de Santiago del Estero



9 DE JULIO Nº 85

TELÉFONO (0385) 491-1260

(4322) FERNANDEZ - DPTO. ROBLES

de la cesión elevando un informe al Honorable Concejo Deliberante con los motivos y fundamentos, quienes se expedirán por dicha cuestión.

ART 14º: Se llevará un Registro de Postulantes denominado "Registro de Necesidades de Tierras" con intención de adquirir y/o solicitar la cesión, de una parcela de terreno.

Podrán inscribirse en el Registro aquellas personas físicas que deseen acceder a inmuebles afectados al Banco de Tierras.

Para participar de los procesos de adjudicación, las personas físicas deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos.

1. Ninguno de los integrantes del grupo conviviente debe ser propietario de otro bien inmueble.
2. El ingreso familiar del grupo conviviente no podrá superar como máximo los 3 (tres) Salarios Mínimos Vitales y Móviles al momento de la adjudicación.
3. Ser todos los miembros mayores del núcleo familiar ciudadanos argentinos nativos, por adopción con domicilio legal en la ciudad, y en caso de ser extranjero, igual requisito.
4. Que los miembros mayores del núcleo familiar demuestren tener domicilio legal en la ciudad de Fernández.
5. No ser beneficiario de planes de viviendas oficiales o créditos hipotecarios para la compra o construcción de vivienda, al momento de la presentación.
6. Todo otro requisito que fije la reglamentación.

Quedará a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal la cesión a Personas Jurídicas que sean exclusivamente Entes Sin Fines de Lucro, únicamente para destino fijado según Artículo 1º inciso 2. de la presente Ordenanza.

Quedan excluidos para ser beneficiarios del Banco de Tierras los Funcionarios Públicos mientras estén en ejercicios de sus funciones.

ART 15º: Establézcase que mínimamente el 50% (cincuenta por ciento) de todos los recursos provenientes de la venta de estos lotes, serán afectados a la composición de este fondo de modo que permita el incremento de tierras disponibles en relación al crecimiento poblacional. El porcentaje restante podrá ser destinado únicamente a los servicios básicos y de infraestructura necesarios para la Ciudad de Fernández, en los sectores que lo requieran o criterio del Departamento Ejecutivo y en conformidad con el Honorable Concejo Deliberante.

ART 16º: Los/as adquirentes podrán abonar los terrenos que se adquieran de las siguientes formas:

- a) De contado.
- b) En cuotas: se podrá pagar hasta en 24 cuotas fijas mensuales, con un interés que se calculara aplicando el 50% (cincuenta por ciento) de la Tasa de Interés Anual Activa establecida por el Banco de la Nación Argentina. El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá mediante reglamentación los programas de refinanciación y los intereses moratorios.

Si el adjudicado realiza una entrega, la misma se restará del precio de contado del terreno, y las cuotas con sus respectivos intereses se calcularán sobre el saldo de la deuda.



Yanina Torre
C. RA. Gladys Yanina Torre
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Fernández



Honorable Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD DE FERNÁNDEZ

Provincia de Santiago del Estero

9 DE JULIO Nº 85

TELEFONO (0385) 491-1260

(4322) FERNANDEZ - DPTO. ROBLES



Método de cálculo: "INTERES SIMPLE"

Componentes de la Formula:

CF: Capital Final.

C: Capital

n: Periodos

r: Interés

Fórmula de cálculo: $CF = \frac{C * (1 + n * r)}{100}$

c) Sin costo: El Ejecutivo Municipal podrá adjudicar terrenos "sin costo" para el adquirente cuando las circunstancias así lo ameriten, siendo de necesidad urgente y de extrema vulnerabilidad e imposibilidad de asumir los costos por parte del adjudicado. Cumpliendo este todos los requisitos establecidos en el Artículo 14º, acompañado con un informe socio-ambiental. Debiendo contar con el consentimiento por simple mayoría del Concejo Deliberante.

Solo podrá adjudicar mediante este procedimiento, el 10% de cada loteo.

d) Los gastos de escrituración, así como la designación del Escribano interviniente, serán a cargo del Ejecutivo Municipal mediante afectación de la partida correspondiente al Banco de Tierras.

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá considerar siempre hacer a los mismos accesibles teniendo en cuenta hacia quienes están dirigidos según el Art. 1º en su punto 1.

ART 17º: Beneficios para Empleados Municipales y Personas con Discapacidad o con familiar a cargo con discapacidad.

- De cada loteo se destinará un 10% para distribuirlo entre empleados municipales. Únicamente empleados en planta permanente. Por reglamentación se podrá agregar otras categorías de empleados.
- De cada loteo se destinará un 10% para distribuirlo entre personas con discapacidad, o que tengan dentro del grupo familiar conviviente una persona discapacitada. Acompañar con Certificado Único de Discapacidad emitido por la Dirección Provincial de Discapacidad de Santiago del Estero.
- Tasa preferencial en financiación, menor a la tasa general (establézcase por reglamentación).
- Mayor periodo en financiación (establézcase por reglamentación).

Deberán cumplir en todos los casos los requisitos establecidos en el artículo 14º.

ART 18º: El destino de los terrenos será para vivienda única / casa habitación y comercial, no pudiendo ser en su totalidad para este último fin (comercial)

ART 19º: El Poder Ejecutivo solo otorgará la posesión y la escritura traslativa de los terrenos una vez que estos hayan sido cancelados en su totalidad.

ART 20º: Crease una oficina (espacio físico), exclusiva para dicho Banco dentro del edificio municipal, con el personal necesario para atención al público.



Gloria Yanina Ferrer
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Fernández



Honorable Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD DE FERNÁNDEZ

Provincia de Santiago del Estero



9 DE JULIO N° 85

TELEFONO (0385) 491-1260

(4322) FERNANDEZ - DPTO. ROBLES

ART 21°: Crease una cuenta bancaria en el Banco Oficial, específica para el manejo de fondos del Banco de Tierras, donde los adjudicatarios deberán depositar el costo de los terrenos, teniendo en cuenta las diferentes formas establecidas en el Artículo 16°

ART 22°: La cuenta bancaria nombrada precedentemente tendrá 2 (dos) firmantes que serán: El Secretario de Gobierno y el Secretario de Administración y Hacienda.

ART 23°: El Poder Ejecutivo Municipal reglamentará los requisitos, procedimientos, beneficios a empleados municipales, montos y categorización de terrenos, y demás cuestiones específicas no previstas en esta ordenanza.

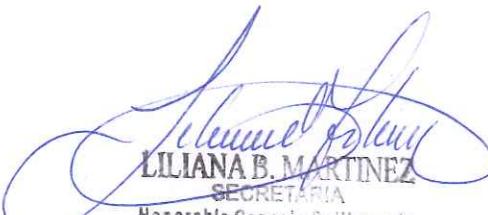
El Departamento Ejecutivo Municipal podrá mediante reglamentación adicionar requisitos que se establecen en el artículo 14°.

Solo podrá modificar el requisito del inciso 2. del artículo nombrado en el párrafo precedente, de acuerdo se considere conveniente en base a montos y categorías de los terrenos. No pudiendo modificar ningún otro requisito.

ART 24°: La Reglamentación enunciada en el artículo precedente deberá tener aprobación por parte del Concejo Deliberante.

ART 25°: Deróguense todas aquellas Ordenanzas que se opondan a la presente.

ART 26°: Comuníquese, Publíquese, Dese al R.M. y Archívese.


LILIANA B. MARTINEZ
SECRETARIA
Honorable Concejo Deliberante
MUNICIPALIDAD DE FERNANDEZ




C.P.M. Gladys Yanina Iturza
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Fernández