VISTO:

La necesidad de garantizar el acceso al suelo urbano para la vivienda en el Partido de Roque Pérez; lo dispuesto por los artículos 14 bis y 75 inciso 22 de la Constitución Nacional; el artículo 31 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; la Ley Provincial Nº 14.449 de Acceso Justo al Hábitat; la Ley Orgánica de las Municipalidades Decreto-Ley Nº 6769/58**; Y**

CONSIDERANDO:

Que el acceso a la tierra, al hábitat y a la vivienda digna constituyen derechos fundamentales reconocidos por la Constitución Nacional, la Constitución Provincial y los tratados internacionales incorporados con jerarquía constitucional;

Que corresponde al Estado Municipal promover políticas activas de ordenamiento territorial, integración urbana y acceso equitativo al suelo;

Que la Ley Provincial Nº 14.449 establece instrumentos de gestión urbana destinados a promover el uso social del suelo y facilitar el acceso a lotes con servicios;

Que resulta necesario dotar al Municipio de una herramienta permanente para administrar estratégicamente los inmuebles municipales y generar reservas de tierras destinadas a programas habitacionales, equipamiento comunitario y urbanización;

Que el artículo 159 del Decreto-Ley Nº 6769/58 establece que los recursos provenientes de la venta de bienes municipales deben destinarse prioritariamente a la adquisición de otros bienes de capital y obras de utilidad pública;

Que corresponde asegurar mecanismos transparentes de adjudicación, control público y participación institucional;

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE acuerda y sanciona con fuerza de

ORDENANZA

CAPÍTULO I - CREACIÓN Y OBJETIVO

ARTÍCULO 1º: Créase el “Banco Municipal de Tierras e Inmuebles del Partido de Roque Pérez”, el que funcionará en el ámbito de la Secretaría de Obras Públicas, Planeamiento y Servicios Públicos, o la dependencia que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 2º: El Banco Municipal de Tierras e Inmuebles tendrá como objetivos:

a) Constituir una reserva permanente de suelo urbano y urbanizable destinada a políticas públicas de hábitat y vivienda;

b) Facilitar el acceso a lotes con servicios y a viviendas de distintas tipologías, modalidades y categorías, incluidas la de interés social, destinadas a las familias residentes en el partido de Roque Pérez pertenecientes a los diversos sectores socioeconómicos, conforme a las condiciones y requisitos establecidos para cada programa habitacional;

c) Promover un crecimiento urbano ordenado, equilibrado y ambientalmente sustentable;

d) Prevenir procesos de especulación inmobiliaria y ociosidad del suelo urbano;

e) Instrumentar en el ámbito local las herramientas previstas en la Ley Provincial Nº 14.449;

f) Promover proyectos de urbanización, regularización dominial e integración socio urbana.

g) Generar espacios públicos o privados destinados a usos educativos, deportivos, sociales, así como a otros usos que la comisión de Seguimiento y Control del Banco Municipal de Tierras e Inmuebles considere necesario promover, conforme a los objetivos de la presente ordenanza.

CAPÍTULO II - INTEGRACION DEL BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS

ARTÍCULO 3º: El Banco Municipal de Tierras e Inmuebles estará integrado por:

a) Los inmuebles de dominio privado municipal actuales y futuros;

b) Las tierras obtenidas por cesiones obligatorias derivadas de subdivisiones, loteos y urbanizaciones;

c) Los inmuebles adquiridos por compra, permuta, donación, legado, dación en pago o expropiación;

d) Los inmuebles incorporados por aplicación de instrumentos de recuperación de plusvalías urbanas previstos en la Ley Nº 14.449;

e) Los inmuebles vacantes o abandonados que ingresen al patrimonio municipal conforme la normativa vigente;

f) Los lotes recuperados por incumplimiento contractual o falta de pago de adjudicatarios;

g) Todo otro inmueble que el Municipio incorpore con fines habitacionales o urbanísticos.

ARTÍCULO 4º: Facúltese al Departamento Ejecutivo a identificar, inventariar y registrar los inmuebles integrantes del Banco Municipal de Tierras e Inmuebles, debiendo confeccionar un Registro Público actualizado y de acceso libre para la comunidad.

CAPÍTULO III - DESTINO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS

ARTÍCULO 5º: Créase la Cuenta Especial “banco municipal de tierras e inmuebles”, donde se depositarán los recursos provenientes de:

a) Venta, concesión, locación o adjudicación de inmuebles;

b) Recupero de cuotas de planes de pago;

c) Convenios urbanísticos;

d) Aportes provinciales, nacionales o internacionales;

e) Donaciones y legados;

f) Multas vinculadas al incumplimiento de obligaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 6º: Los recursos de la Cuenta Especial sólo podrán destinarse a:

a) Adquisición de nuevas tierras;
b) Obras de infraestructura y urbanización;
c) Construcción de viviendas;
d) Mensura, subdivisión y escrituración;
e) Regularización dominial;
f) Obras de integración socio urbana;

g) Estudios técnicos y proyectos urbanísticos vinculados al objeto de la presente ordenanza.

Los fondos serán de afectación específica y no podrán destinarse a gastos corrientes generales del Municipio.

CAPÍTULO IV - REGISTRO Y ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 7º: Créase el Registro Único Municipal de Aspirantes a Tierra para Vivienda social, en el que deberán inscribirse las personas interesadas en acceder a programas habitacionales municipales.

ARTÍCULO 8º: La adjudicación de lotes o viviendas sociales deberá realizarse mediante acto administrativo fundado y público, respetando criterios objetivos de evaluación social.

ARTÍCULO 9º: Serán requisitos mínimos para inscribirse en el Registro Único Municipal de Aspirantes a Tierra para Vivienda Social:

a) Ser mayor de edad o encontrarse legalmente emancipado;

b) Acreditar residencia efectiva en el Partido de Roque Pérez con una antigüedad mínima de diez (10) años;

c) No poseer ninguno de los integrantes del grupo familiar inmueble, terreno o vivienda registrada a su nombre;

d) Poseer ingresos familiares cuyo límite máximo será determinado por la Comisión de Seguimiento y Control del Banco Municipal de Tierras e Inmuebles, la cual analizará periódicamente la situación económica general y establecerá el tope salarial aplicable para acceder al beneficio.

e) No haber resultado adjudicatario previamente de otro programa habitacional municipal, provincial o nacional, salvo situaciones excepcionales debidamente fundadas;

f) Cumplir con las demás condiciones sociales y administrativas que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 10º: Entre los postulantes que cumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior, tendrán prioridad en un porcentaje que determinará la comisión de Seguimiento y Control del Banco Municipal de tierras e Inmuebles:

a) Familias con integrantes con discapacidad;
b) Mujeres jefas de hogar;
c) Familias numerosas;
d) Hogares en situación de vulnerabilidad social o habitacional;
e) Víctimas de violencia de género;
f) Jóvenes familias con residencia efectiva en el distrito;
g) Situaciones de emergencia habitacional debidamente acreditadas.

ARTÍCULO 11º: Los inmuebles adjudicados deberán destinarse exclusivamente a vivienda única, familiar, permanente y de ocupación efectiva por parte del adjudicatario y su grupo conviviente.

Queda expresamente prohibida, durante un plazo de diez (10) años desde la adjudicación:

a) La venta, cesión, transferencia o locación total o parcial del inmueble;
b) La constitución de derechos reales a favor de terceros;

c) La utilización del inmueble con fines comerciales, especulativos o distintos al destino social previsto.

Toda transferencia realizada en violación a la presente disposición será nula de nulidad absoluta, facultando al Municipio a disponer la revocación inmediata de la adjudicación y la reversión automática del inmueble al Banco Municipal de Tierras e Inmuebles, sin derecho a indemnización.

ARTÍCULO 12º: El adjudicatario deberá cuidar el inmueble desde su adjudicación e iniciar la construcción de vivienda dentro de los veinticuatro (24) meses contados desde la toma de posesión del lote. La falta de cumplimiento injustificado habilitará al Municipio a revocar la adjudicación y reincorporar el inmueble al Banco Municipal de Tierras e Inmuebles, previa intimación fehaciente.

ARTÍCULO 13º: Cuando el número de postulantes que cumplan los requisitos establecidos supere la cantidad de lotes o viviendas disponibles, la adjudicación se realizará mediante sorteo público.

El sorteo deberá efectuarse:

a) Con listado definitivo de aspirantes previamente publicado;

b) En acto público y abierto a la comunidad;

c) Con intervención obligatoria de escribano público o del Estado designado al efecto;

d) Garantizando transparencia, publicidad e igualdad de oportunidades.

La reglamentación establecerá mecanismos de cupos o prioridades especiales para personas con discapacidad, víctimas de violencia de género, familias numerosas y otras situaciones de vulnerabilidad social, establecidas en al artículo 10º.

CAPÍTULO V - VALORACIÓN Y FORMAS DE PAGO

ARTÍCULO 14º: Autorizase al Departamento Ejecutivo a establecer valores de adjudicación mediante tasación oficial, contemplando criterios de accesibilidad económica y finalidad.

ARTÍCULO 15º: El Departamento Ejecutivo podrá instrumentar:

a) Planes de pago de hasta ciento veinte (120) cuotas;

b) Tasas de interés subsidiadas;

c) Bonificaciones por pago contado;

d) Períodos de gracia para familias en situación de vulnerabilidad.

Toda operatoria deberá ser aprobada por ordenanza específica.

ARTÍCULO 16º: Las cuotas correspondientes a los planes de pago serán determinadas por la Comisión de Seguimiento y Control del Banco Municipal de Tierras e Inmuebles según el criterio de destino.

El Departamento Ejecutivo deberá instrumentar esquemas de actualización que preserven el carácter de la operatoria y eviten situaciones de sobreendeudamiento familiar.

Asimismo, podrá contemplarse:

a) Refinanciaciones por causas sociales debidamente acreditadas;

b) Suspensión temporal de pagos en casos de desempleo, discapacidad sobreviniente o emergencia habitacional;

c) Mecanismos de protección frente a variaciones extraordinarias de inflación o pérdida de ingresos familiares.

CAPÍTULO VI - COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS E INMUEBLES

ARTÍCULO 17º: Créase la Comisión de Seguimiento del Banco Municipal de Tierras e Inmuebles, integrada por: El/la secretario/a del área competente; y un/a concejal/a por cada bloque con representación legislativa.

ARTÍCULO 18º: La Comisión de Seguimiento y Control del Banco Municipal de Tierras e Inmuebles tendrá funciones consultivas, de seguimiento, control y determinación en las materias expresamente previstas por la presente ordenanza. En particular, serán sus funciones:

a) Intervenir, mediante informes y recomendaciones, en la incorporación, administración. disposición y desafectación de los inmuebles integrantes del Banco Municipal de Tierras e Inmuebles;

b) Efectuar el seguimiento y control de los procesos de inscripción, evaluación, selección, sorteo y adjudicación de lotes o viviendas, procurando la transparencia, publicidad e igualdad de oportunidades;

c) Supervisar el estado de ejecución de las obras de infraestructura, urbanización, vivienda e integración sociourbana vinculadas al Banco Municipal de Tierras e Inmuebles;

d) Controlar la situación financiera, los ingresos, egresos, recupero de cuotas, morosidad y destino de los recursos de la Cuenta Especial;

e) Verificar el cumplimiento de los objetivos, destinos y demás disposiciones establecidas en la presente ordenanza;

f) Determinar periódicamente el límite máximo de ingresos familiares aplicable para acceder a los programas habitacionales municipales, considerando la situación económica general;

g) Establecer los porcentajes de prioridad aplicables a los grupos de postulantes previstos en el artículo 10°, con criterios objetivos, razonables y debidamente fundados

h) Determinar las cuotas correspondientes a los planes de pago, de acuerdo con el destino del inmueble, los criterios de accesibilidad económica y la protección rente al sobreendeudamiento familiar;

i) Considerar y promover otros usos para espacios públicos o privados que resulten necesarios para el cumplimiento de los objetivos de la presente ordenanza, conforme a lo previsto en el artículo 2, inciso g):

j) Solicitar al Departamento Ejecutivo la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones, y emitir los informes y recomendaciones que estime pertinentes.

CAPÍTULO VII - TRANSFERENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS

ARTÍCULO 19º: El Departamento Ejecutivo deberá elevar semestralmente al Honorable Concejo Deliberante un informe público que contenga:

a) Inventario actualizado de inmuebles;

b) Estado contable de la Cuenta Especial;

c) Adjudicaciones realizadas;
d) Obras ejecutadas y en ejecución;
e) Recupero de cuotas y estado de morosidad;
f) Tierras incorporadas y desafectadas.

ARTÍCULO 20º: Toda la información vinculada al Banco Municipal de Tierras e Inmuebles deberá publicarse en el sitio web oficial del Municipio, garantizando acceso público y transparencia administrativa.

CAPÍTULO VIII - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 21º: Autorizase al Departamento Ejecutivo a celebrar convenios con organismos provinciales y nacionales para el cumplimiento de los fines de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 22º: El Departamento Ejecutivo reglamentará la presente ordenanza dentro de los ciento veinte (120) días de su promulgación.

ARTÍCULO 23º: Las disposiciones de la presente Ordenanza revisten carácter general y no derogan, modifican ni sustituyen los regímenes especiales o particulares establecidos por otras ordenanzas municipales, los cuales conservarán plena vigencia y aplicación en sus respectivos ámbitos, prevaleciendo sus disposiciones específicas sobre las del presente régimen general.

ARTÍCULO 24º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese, regístrese y archívese.

DADA EN LA SALA SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ROQUE PÉREZ A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS. -

Registrada bajo el n° 2.570 con fecha 13/11/2026.-

Alejandra Tessi
Secretaria
H.C.D. Roque Pérez

Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Roque Pérez

Gerardo Belardinelli
Presidente
H.C.D. Roque Pérez