

MESA DE ENTRADAS



SELLO OFICINA ENTRADAS

01 08 23

FECHA

REFERENCIA DEL REGISTRO

EXPEDIENTE N°: **8161/23**

NOMBRE: DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL

TITULO: PROYECTO ORDENANZA; Registro Municipal de terrenos baldíos y ociosos.

AUTOR/ES:

ACOMPañAN:

HOJAS FOLIADAS AL INICIO: 19 (Diecinueve)

INCIDENCIAS

ARCHIVADO : HOJAS FOLIADAS AL FINAL:

MOTIVO:

(Handwritten signature)
FIRMA OFICINA DE ENTRADAS
Laura Rochas
MESA DE ENTRADAS
CONCEJO DELIBERANTE



Villa Gobernador Gálvez, 1 de agosto de 2023

Presidente del Concejo Deliberante
Dr. Nicolás Ramírez

Ref.: Proyecto de Ordenanza:

- **Registro Municipal de terrenos baldíos y ociosos.**

Mediante la presente, hacemos llegar a Usted y a los demás miembros del Concejo Deliberante, el Proyecto de Ordenanza detallado en la referencia, para su tratamiento y aprobación.

Sin más, saludamos a Usted y a los demás Concejales, con atenta consideración.


ALBERTO MIGUEL RICCI
 INTENDENTE
 Municipalidad Villa Gdor. Gálvez


CULASSO M. VICTORIA
 SECRETARIA DE GOBIERNO
 EDUCACIÓN Y CULTURA
 MUNICIPALIDAD DE VILLA GDOR. GÁLVEZ



MUNICIPALIDAD DE VILLA GOBERNADOR GALVEZ

Dirección de Gestión Pública

Proyecto / Expediente: _____

Sanción: Fecha/Sec: _____

01

08

2023

CONCEJO DELIBERANTE

MESA DE ENTRADA **FR**

ENTRÓ	SALIO
01/08/2023	
Anotado por GAUNA	
Archivado por _____	


GABRIELA GAUNA
 Directora (s) de Gestión Pública
 Municipalidad de Villa G. Gálvez

Ing. Mosconi 1541 / Villa Gobernador Gálvez / Santa Fe / Argentina
 Tel. 0341 3175616 - 0341 5185712 / secgobierno@vggmunicipalidad.gov.ar
 www.vggmunicipalidad.gov.ar


 GABRIELA GAUNA
 DIRECTORA DE GESTIÓN PÚBLICA
 MUNICIPALIDAD DE VILLA GOBERNADOR GÁLVEZ



Fundamentos:

El crecimiento de las ciudades y el proceso de urbanización acelerado necesitan de instrumentos para la previsión y planificación del uso del suelo y la gestión de proyectos accesibles de tenencia. El compromiso de generar acceso al suelo asequible en áreas urbanas, y peri-urbanas acompañado por la protección de áreas rurales y productivas se ve amenazado por la expansión urbana sin planificar y los altos costos de adquisición.

La especulación ha transformado a un bien esencial como el suelo, el cual es base para la localización e implantación de la necesidad básica de la vivienda en un objeto inalcanzable;

Frente a ello, el municipio de Villa Gobernador Gálvez busca contar con un recurso genuino para adquirir suelo urbano tendiente a satisfacer las demandas locales de tierras, para planes habitacionales, equipamientos urbanos, fines sociales, educativos y espacios que promuevan la industria y producción.

En este mismo sentido se prevé la creación de un Registro Municipal de Terrenos Baldíos y Ociosos que permita identificar, junto a los bienes inmuebles ociosos o en vacancia, tierra urbanizable disponible en la ciudad, que a su vez permita contar con información clara y transparente para la gestión del suelo. La información necesita estar sistematizada, relevada, clasificadas, caracterizadas y protegidas con el objetivo de brindar respuesta a los sectores más vulnerables de la población y a las demandas habitacionales.

La integración social y territorial y el acceso a un hábitat ambientalmente sostenible demanda una planificación integral, comprometida, democrática, estratégica y participativa que convoque a los actores, que posibiliten transformar la ciudad, las infraestructuras, las actividades económicas y la sociedad en su conjunto.

CONSIDERANDO:



Que nuestra Constitución Nacional reconoce en sus artículos 75 incisos 19 y 22 el derecho a que toda persona habite una vivienda digna, entre otros derechos económicos, sociales y culturales;

En el marco del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, incorporado a nuestro ordenamiento jurídico a partir de la reforma constitucional de 1994 (artículo 75 Inciso 22), los estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia;

Asimismo, en la reforma constitucional de 1957 se incorporó el derecho a la vivienda digna (14 bis) y la reforma de 1994 en su artículo 41 instituyó el principio del desarrollo sustentable que lleva ínsito el de la utilización racional del suelo, así como el deber del Estado y de los ciudadanos a la preservación de los recursos naturales y del patrimonio cultural;

Que reconocido de este modo, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales;

Argentina enfrenta el desafío de plantear la reforma urbana a partir de una legislación que reconozca presupuestos básicos para el desarrollo urbano con inclusión social, generando instrumentos legales y de gestión del suelo y de la vivienda en todos los niveles de gobierno, estableciendo como regla principal la justa distribución de las cargas y beneficios que produce el crecimiento de las ciudades;

Que a pesar de los procesos de gran crecimiento económico y de reconocimiento de los derechos sociales, culturales y ambientales, con una



enorme inversión pública en todas las materias de desarrollo nacional, no se ha podido lograr la realización plena del derecho a la tierra y la vivienda digna, ya que la oferta de dichos bienes fundamentales opera casi exclusivamente con la lógica del mercado;

Que debido a ello el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación ha desarrollado programas, dispositivos y herramientas de planificación territorial y políticas de suelo. En dicho sentido dictó la Resolución 44/2021 que tiene como objeto relevar y sistematizar experiencias aplicadas de políticas urbanas, instrumentos de gestión de suelo y planificación territorial eficaces, así como reconocer y difundir las experiencias municipales y provinciales que sean seleccionadas, promoviendo su aplicación en las demás provincias y municipios;

Que en dicha Resolución se enumeran, como instrumentos de política territorial, a los Bancos de Tierras, posibilitando estos de incorporar y articular de forma integral con otros instrumentos de gestión de suelo, creados o futuros, que posibiliten un desarrollo urbano socialmente justo y ambientalmente sustentable;

Que en el ámbito de la Provincia de Santa Fe se encuentra con media sanción el proyecto de ley por el cual se crea el Sistema de Ordenamiento Territorial para el diseño, gestión e implementación de políticas públicas territoriales que utiliza distintos instrumentos de gestión y promoción del desarrollo urbano y de adquisición de suelo y financiamiento para el logro de un desarrollo territorialmente equilibrado, socialmente justo y ambientalmente sostenible de las ciudades;

Que el Municipio de Villa Gobernador Gálvez se encuadra en una realidad territorial compleja fruto de su pertenencia al Área Metropolitana de Rosario y siendo a su vez vecino colindante del municipio cabecera desde el sur, por lo





cual, se encuentra afectado directamente por los efectos de los procesos territoriales metropolitanos. Que dicha pertenencia ha contribuido a definir su perfil industrial, ubicado principalmente en su frente litoral, como también que se encuentre atravesado por grandes infraestructuras viales y ferroviarias; lo cual ha contribuido, por una parte, a consumir suelo urbanos para usos específicos, y por otra parte, a dificultar la integración de su estructura urbana.

Que el proceso de metropolización en el que se inscribe, en conjunto con el crecimiento sostenido de la población en los últimos períodos intercensales (18,4% para 1991-2001 y del 8,2% para 2001-2010) ha determinado una creciente escasez de suelo urbano.

Que la atracción metropolitana de población empobrecida en busca de mejores oportunidades, en conjunto con la escasez de suelo urbano, ha determinado la existencia y sucesiva expansión del hábitat informal en el municipio, registrándose según Renabap, un total 25 barrios populares.

Que la baja provisión de cloacas dificulta los procesos de densificación en conjunto con la atracción de actores inmobiliarios para renovación edilicia.

Que en dicho marco, el municipio ha asumido el desafío de impulsar el desarrollando políticas de suelo, vivienda e infraestructura y que como parte de dicho esfuerzo se busca instrumentar el **PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO** de la Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez el cual establezca la creación del: Banco de Tierras, Registro Municipal de Terrenos Baldíos e Inmuebles Ociosos y Registro de Demanda Habitacional y Fondo Municipal para el Desarrollo Urbano, los cuales permitirán al Estado Municipal contar con instrumentos genuinos para adquirir tierras tendientes a satisfacer las necesidades locales en lo que respecta a planes habitacionales, equipamientos comunitarios, así como espacios para





promover la producción en el marco de la planificación y uso del suelo sostenible.

Resulta necesario contar con una base de datos sólida y confiable en cuanto a la tenencia de la tierra y de los inmuebles por parte del Municipio, porque el suelo como recurso natural no es renovable y es escaso en la mayoría de las ciudades, por lo cual contar con el BANCO de TIERRAS MUNICIPAL y un REGISTRO MUNICIPAL DE TERRENOS BALDÍOS E INMUEBLES OCIOSOS brindan herramientas estratégicas para pensar y diseñar Políticas Públicas inclusivas, favorecedoras de procesos de desarrollo urbano;

Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y por lo tanto deben garantizar la defensa de los derechos colectivos como por aplicación del principio de la función social de la propiedad, por lo que resulta necesario desarrollar planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas a fin de consolidar políticas públicas que propicien la integración socio-urbana y el desarrollo sostenible del Municipio de Villa Gobernador Gálvez.

En consonancia con la normativa citada y el ordenamiento jurídico vigente, se deben arbitrar todas las medidas al alcance de los municipios que permitan satisfacer las necesidades más básicas siendo que del análisis del ejido municipal surge la existencia de gran cantidad de inmuebles que se encuentran en estado de abandono y sobre los que recaen cuantiosas deudas fiscales, tanto municipales como provinciales;

Dichos inmuebles en la mayoría de los casos producen inconvenientes relacionados con la sanidad e higiene ambiental, poniendo en peligro la salud de los vecinos, sumado a que algunos de ellos, abandonados, producen problemáticas para el desarrollo urbano, siendo causa del estancamiento del proceso de densificación y consecuente obstaculización de la consolidación del ejido urbano, como manifestación y herramienta del progreso;





Que, por su potencialidad, los usos en beneficio de la ciudad de Villa Gobernador Gálvez deben ser correctamente desarrollados por sus propietarios, dando un uso eficiente a los recursos existentes, ya que el financiamiento de las ciudades implica un necesario desarrollo equilibrado de áreas que cuentan con normas urbanas e infraestructuras de servicios;

Por ello se propicia el dictado de la presente Ordenanza, con fundamento en la necesidad de fortalecer la regulación pública sobre el suelo con la finalidad de alentar prácticas que conlleven al bienestar social, utilizando e incorporando al ordenamiento jurídico local instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.

POR ELLO, el Departamento Ejecutivo propicia la sanción del siguiente Programa: **FORTALECIMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO**; con los siguientes instrumentos de gestión de suelo: Banco de Tierras Municipal, Registro Municipal de Terrenos Baldíos e Inmuebles Ociosos y Registro de Demanda Habitacional, en la **Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez**.

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA

VISTO el expediente N° xxxxx/2022

ORDENANZA

CAPÍTULO I. CREACIÓN DEL PROGRAMA: FORTALECIMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO EN LA CIUDAD DE VILLA GOBERNADOR GÁLVEZ.

ARTÍCULO 1°. PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO. Créase el Programa de Fortalecimiento y Gestión de Suelo en la **Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez**. El programa se encuentra



conformado por los instrumentos de gestión urbana del suelo que se detallan a continuación:

- Capítulo I: Banco de Tierras.
- Capítulo II: Registro Municipal de Terrenos Baldíos e Inmuebles Ociosos.
- Capítulo III: Registro de Demanda Habitacional.
- Capítulo IV: Fondo de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 2º. ÁMBITO DE APLICACIÓN. La presente ordenanza del Programa de Fortalecimiento y Gestión de Suelo será de aplicación en la ciudad de Villa Gobernador Gálvez y articulará los instrumentos de gestión urbana de suelo que por la misma se crean.

CAPÍTULO I. BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL.

ARTÍCULO 3º. CREACIÓN. Créase el Banco de Tierras Municipal de la Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez, que estará integrado por la totalidad de los inmuebles del dominio privado del municipio, y aquellos que se adquieran con el fin de constituir una reserva de tierras para lograr el aprovechamiento integral del suelo y contribuir al desarrollo territorial y del hábitat, con el alcance y contenido previsto en la presente. El registro de los inmuebles pertenecientes al Banco de Tierras, será debidamente cartografiado en principio y deberá encontrarse geo-referenciado en el marco de la futura creación de un Sistema de Información Geográfica (SIG/GIS) de desarrollo municipal.

ARTÍCULO 4º. OBJETIVOS El Banco de Tierras, de Villa Gobernador Gálvez tendrá como objetivos:

- a) El relevamiento de las condiciones catastrales y de hecho de los inmuebles que integren el dominio privado municipal, con el fin de optimizar el conocimiento y el uso del suelo para su adecuado destino debiendo llevar un padrón actualizado de los mismos;
- b) Administrar el patrimonio de inmuebles municipal;





- c) Intervenir, en conjunto con las áreas correspondientes del Departamento Ejecutivo Municipal en la administración y disposición de los inmuebles incluidos o a incluir en el Banco de Tierras;
- c) Promover la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires de los inmuebles que forman parte del patrimonio de la Municipalidad y no se hallan registrados;
- d) Estudiar e identificar tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de infraestructura y equipamiento comunitario, construcción de viviendas, reservas naturales y culturales;
- e) Participar de manera colaborativa en los procesos de vacancia administrativa conjuntamente con la Secretaría de Obras Públicas.
- f) Participar, conjuntamente con las áreas competentes del municipio en, las actuaciones administrativas y gestiones tendientes a la celebración de convenios, tramitación de donaciones o daciones en pago y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al dominio municipal;
- g) Promover la reducción de la incidencia del precio del suelo a fin de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria.
- h) Llevar adelante gestiones permanentes y articuladas con la oficina competente al efecto, en atención permanente a la demanda habitacional local;
- h) Impulsar nuevos loteos y regímenes de promoción de urbanización para la generación de viviendas;
- j) Coordinar sus acciones con programas provinciales y nacionales que propendan al desarrollo sostenible y habitacional;

ARTÍCULO 5°. MODOS DE ADQUISICIÓN. El Banco de Tierras estará conformado por los bienes inmuebles del dominio privado municipal provenientes, de los siguientes medios de adquisición y de conformidad a la normativa aplicable en cada caso:





- a) Compraventa directa.
- b) Subasta pública.
- c) Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas humanas y/o jurídicas privadas o públicas.
- d) Permutas.
- e) Los adquiridos con 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 Tierras.
- f) Incorporación de inmuebles que carecen de dueño y/o se encuentran vacantes, de conformidad a lo normado por el artículo 236, inciso a) del Código Civil y Comercial;
- g) Herencias vacantes, de conformidad al artículo 2648 del Código Civil y Comercial.
- h) Subastas por Juicios de Apremio.
- i) Prescripción adquisitiva administrativa o judicial por aplicación de la ley 24.320.
- j) Cesiones de tierra para equipamiento comunitario y áreas verdes de uso público en subdivisiones de tierras.
- k) Los sobrantes fiscales conforme normativa local.
- l) Por convenios urbanísticos celebrados con personas humanas o jurídicas privadas o públicas.
- m) Por convenios de compensación de deudas tributarias.
- n) Cesión de derechos y acciones sobre inmuebles.
- o) Expropiaciones.
- p) Transferencia de inmuebles nacionales y provinciales.
- q) Lo obtenido de la aplicación de la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria.

ARTÍCULO 6°. DESTINO. Los inmuebles que ingresen al Banco Municipal de Tierras del Municipio de **Villa Gobernador Gálvez** serán destinados a:





- Construcción de viviendas;
- Producción de suelo urbano;
- Espacios públicos de uso comunitario;
- Espacio verdes;
- Uso educativo, social, cultural, deportivo, turístico;
- Funcionamiento asociaciones civiles;
- Promoción zonas industriales;
- Instalación de micro-emprendimientos;
- Iniciativas privadas con fines urbanísticos sociales;
- Conformación y preservación de humedales;
- Soluciones hídricas;

ARTÍCULO 7º. PADRÓN DE INMUEBLES. A partir de la sanción de la presente ordenanza, el Departamento Ejecutivo deberá confeccionar un padrón municipal de los inmuebles que conforman el Banco de Tierras, en el que deberá figurar para cada inmueble la información dominial y técnica que se detalla a continuación:

- **Información Dominial:**

- Identificación catastral de los inmuebles afectados;
- Datos completos de los titulares de dominio;
- Datos registrales, tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, escribanía interviniente, copia de plancheta catastral;
- Gravámenes, restricciones e interdicciones que afecten al respectivo inmueble;

- **Información Técnica:**

- Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras;
- Certificados de aptitud hidráulica (cuando corresponda);
- Zonificación e indicadores urbanísticos;



- 12
- Relevamiento de industrias en el sector donde se encuentra el predio, registrando los niveles de contaminación que las mismas generen;
 - Relevamiento del equipamiento urbano del área donde se localiza el inmueble;
 - Deudas por impuestos y multas provinciales y contribución por mejoras, tasas, derechos y multas de carácter municipal;
 - Juicios de apremios que lleve adelante la Municipalidad por deudas inmobiliarias o tasas municipales. Deberán asentarse las altas, bajas y novedades que permitan mantener la información actualizada.
 - Decretos de ocupación precaria, ordenanzas con cargo de ocupación a favor de entidades de bien público y/o adjudicación a los particulares, así como aquellas referidas a donaciones.

ARTÍCULO 8°. DONACIÓN DE TIERRAS A INSTITUCIONES DE BIEN PÚBLICOS. En caso de donaciones de tierras que integran el Banco Municipal a instituciones, organizaciones o asociaciones civiles de bien público, éstas deberán acreditar su objeto social no lucrativo y su trabajo en la ciudad por un plazo no menor a diez (10) años. El Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Municipal el correspondiente Proyecto de Ordenanza para su aprobación.

ARTÍCULO 9°. SEGUIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES. 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 10°. AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA. La autoridad municipal encargada de la administración del Banco de Tierras coordinará la inscripción de las viviendas familiares al régimen de afectación de vivienda previsto en la Provincia de Santa Fe, a fin de proteger el destino de las mismas.

CAPÍTULO II. REGISTRO MUNICIPAL DE TERRENOS BALDÍOS E INMUEBLES OCIOSOS.

ARTÍCULO 11°. CREACIÓN. Créase el **Registro Municipal de Terrenos Baldíos e Inmuebles Ociosos** de la Municipalidad de **Villa Gobernador Gálvez** que tendrá como finalidad la erradicación de los terrenos baldíos urbanos existentes en el ejido de la ciudad y la utilización de los mismos para el desarrollo de la comunidad en su conjunto. El registro promoverá la ejecución de acciones para el mejoramiento en espacios, zonas o inmuebles que por su estado de abandono, desuso o deterioro generen un impacto negativo en el entorno urbano y fomentará la generación de estrategias de desarrollo urbano, económico, social y ambiental que impulse y colabore con el acceso al derecho a la vivienda y al hábitat adecuado. Los inmuebles relevados e incorporados al Registro Municipal de Terrenos Baldíos e Inmuebles Ociosos, serán debidamente cartografiados en principio y deberán encontrarse georeferenciados en el marco de la futura creación de un Sistema de Información Geográfica (SIG/GIS) de desarrollo municipal.

ARTÍCULO 12°. OBJETIVOS. Se establece como función del Registro Municipal de Terrenos Baldíos e Inmuebles Ociosos de la ciudad de Villa Gobernador Gálvez la gestión del suelo inactivo en el municipio, debiendo promover la ejecución de acciones para el mejoramiento en espacios, zonas o inmuebles que por su estado de abandono, desuso o deterioro generen un impacto negativo en el entorno urbano; y fomentar la generación de estrategias de desarrollo urbano, económico, social, que promueva y colabore con el acceso al derecho a la vivienda y hábitat adecuado.



ARTÍCULO 13°. CONFORMACIÓN DEL REGISTRO. El Registro se conformará con Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada de acuerdo a las definiciones que se establecen en el artículo siguiente y según el procedimiento que se crea en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 14°. TERRENOS BALDÍOS, EDIFICACIÓN DERRUIDA Y EDIFICACIÓN PARALIZADA. A los efectos establecidos en el Artículo 13° de la presente se establecen las siguientes definiciones:

- A) **Terreno Baldío:** Todo inmueble en área urbana en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- B) **Edificación derruida:** Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por decisión del Departamento Ejecutivo Municipal.
- C) **Edificación paralizada:** Aquellos inmuebles cuyas construcciones llevan más de diez (10) años paralizadas.

Los propietarios y/o poseedores a título de dueño podrán presentar dentro de los noventa (90) días de aprobada la presente ordenanza la documentación necesaria que especifique el **impedimento legal** para la no utilización del inmueble.

ARTÍCULO 15°. PLAZOS. La inclusión de un inmueble en el presente registro implica la obligación de su propietario y/o poseedor a título de dueño de presentar en el plazo máximo de cinco (5) años, contados de la incorporación en el registro un proyecto de edificación o urbanización, contados desde la fecha de notificación fehaciente de la incorporación del inmueble en el registro. A partir de la aprobación del proyecto, se contará con un plazo de un (1) año

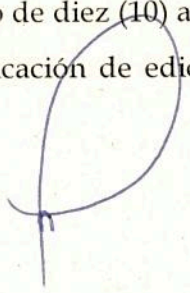


como máximo para iniciar las obras. El plazo de conclusión de las obras y/o del proyecto presentado no podrá exceder de cuatro (4) años desde la incorporación del inmueble en el Registro. Se faculta a la autoridad de aplicación a reprogramar el inicio del periodo de 5 (cinco) años para aquellos inmuebles con impedimentos legales, una vez que se constate la libre disponibilidad del inmueble por parte de los propietarios y/o poseedores de títulos de propiedad.

ARTÍCULO 16°. ACTA DE CONSTATAción. NOTIFICACIÓN FEHACIENTE. A los efectos de la inclusión de un inmueble en el presente Registro, la autoridad de aplicación el municipio, deberá labrar un acta de constatación en el lugar, con registro de imágenes, que den cuenta del estado del inmueble y la superficie estimada. Luego de realizada el acta deberá notificarse de manera fehaciente a quien resulte titular registral del inmueble y publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 17°. INCUMPLIMIENTO. En caso de incumplimiento de las obligaciones en los plazos establecidos en el artículo 15° de la presente, se aplicará un gravamen especial sobre el inmueble consistente en un incremento de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza del 50% (cincuenta por ciento) sobre la tasa vigente en la Ordenanza Impositiva del año de incumplimiento, respecto del valor que el contribuyente hubiera abonado en el período fiscal anterior. Los inmuebles ociosos deberán abonar la tasa de alumbrado barrido y limpieza en función de la superficie edificable potencial que corresponda de acuerdo a los indicadores urbanísticos establecidos para el área de localización del predio.

ARTÍCULO 18°. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA. Transcurrido el plazo de diez (10) años desde la notificación fehaciente al propietario registral y publicación de edictos sin que la obligación de parcelar o edificar se hubiere



cumplido, el inmueble podrá ser declarado de utilidad pública y quedará sujeto a expropiación por parte de municipio. La ordenanza que se formule al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia. Si se concretara la expropiación el inmueble ingresará al Banco de Tierras Municipal de Villa Gobernador Gálvez de conformidad con lo regulado en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III. REGISTRO DE DEMANDA HABITACIONAL.

ARTÍCULO 19°. CREACIÓN. Créase el Registro de Demanda Habitacional, en el cual se deberán registrar las necesidades habitacionales de los grupos familiares y/o individuos que habitan el municipio de Villa Gobernador Gálvez y se encuentren en situación de déficit habitacional.

ARTÍCULO 20°. DEFINICIÓN. El Registro de Demanda Habitacional es una herramienta digital que permite a los habitantes del municipio registrar sus necesidades habitacionales y postularse para acceder a las viviendas construidas por las autoridades públicas.

ARTÍCULO 21°. AUTORIDAD DE APLICACIÓN. La autoridad de aplicación deberá publicitar fehacientemente los proyectos habitacionales municipales en curso y el avance de los mismos.

ARTÍCULO 22°. DIVERSIDAD DE LA DEMANDA. A fin de abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad del déficit urbano habitacional, en el Registro se deberán asentar los siguientes datos:

- En relación al universo de afectados:
 - Las solicitudes unipersonales y de grupos familiares;



- La composición de cada grupo familiar;
- El nivel de ingresos de la persona o del grupo familiar que solicita una solución habitacional;

- En relación al déficit, las demandas:
 - De vivienda nueva;
 - De lotes con servicios;
 - De mejoramiento habitacional para la refacción o ampliación de viviendas;
 - De alquiler social;
 - De solución habitacional de emergencia para personas en situación de calle;
 - De aprovisionamiento de servicios básicos;
 - De saneamiento o recomposición ambiental.

ARTÍCULO 23°. INCOMPATIBILIDADES. No podrán inscribirse en el Registro de Demanda Urbano Habitacional:

- a. Los propietarios de inmuebles urbanos. En el caso de grupo familiares, la prohibición se extenderá a todos los individuos;
- b. Los beneficiarios/as de planes de vivienda del Estado Nacional, Provincial o Municipal, o de créditos hipotecarios para compra, ampliación o refacción de la vivienda;
- c. Los familiares hasta el segundo grado, de los miembros del departamento y concejo municipal mientras éstos se desempeñen en dichos cargos;
- d. Los condenados por sentencia firme por el delito de usurpación;
- e. Las personas que no acrediten una residencia mínima de dos (2) años en el Municipio;

ARTÍCULO 24°. MECANISMOS. La autoridad de aplicación establecerá los diferentes mecanismos a través de los cuales se cumplirán las siguientes incumbencias operativas con el fin de implementar el Programa Fortalecimiento y Gestión de Suelo en la ciudad de Villa Gobernador Gálvez.



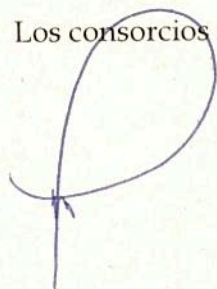
- a) Los procedimientos administrativos tendientes a la celebración de convenios, tramitación de donaciones en pago, proyectos de transacciones y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al erario municipal;
- b) La detección de los inmuebles que pudieran afectarse para el cumplimiento de los términos de la presente;
- c) La citación de los titulares registrales;
- d) La tasación de los predios, con intervención de los organismos oficiales correspondientes;
- e) Los procedimientos administrativos tendientes a la determinación de la situación de abandono de los inmuebles y ulterior ocupación del mismo conforme las normas legales vigentes, y la promoción y consecución de las acciones judiciales que correspondan;
- f) el Registro de los permisos de Uso y/o Comodatos;

ARTÍCULO 25°. INFORME ANUAL. La autoridad municipal competente a cargo del Registro deberá elevar un informe anual al Departamento Ejecutivo Municipal y al Concejo Deliberante, en el que se detalle una estimación cualitativa y cuantitativa del déficit habitacional existente y la composición de la población afectada, garantizando la preservación de los datos personales.

CAPÍTULO IV. FONDO DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 26°. Créase el Fondo Municipal para el Desarrollo Urbano para mejora del hábitat de la ciudad, el cual, se conformará con los recursos provenientes de:

- a) Los cánones locativos de inmuebles pertenecientes al Banco de Inmuebles,
- b) Los consorcios por reajustes de tierras,



- c) El gravamen especial para inmuebles baldíos, inmuebles con obras derruidas o paralizadas,
- d) Las indemnizaciones por daño ambiental determinadas por sentencia firme,
- e) Los 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,
- f) Las donaciones,
- g) Los subsidios no reintegrables,
- h) La asignación presupuestaria extraordinaria para compra de tierras dispuesta por el art. xx de la presente,
- i) El producido de las multas.

ARTÍCULO 27. 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.

ARTÍCULO 28°. DISPOSICIONES FINALES. El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la presente ordenanza en todos los aspectos que no se hayan desarrollado.

ARTÍCULO 29°. VIGENCIA. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación.

[Signature]
Ing. FABIAN NALLINO
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS
Municipalidad de Villa G. Gálvez

[Signature]
ALBERTO MIGUEL RICCI
INTENDENTE
Municipalidad Villa Gdor. Gálvez

MUNICIPALIDAD DE VILLA GOBERNADOR GALVEZ	
Dirección de Gestión Pública	
Ingreso: Fecha/Sec.	Salida: Fecha/Sec.
_____	_____ 01
_____	_____ 08
_____	_____ 2023

[Signature]
GABRIELA GAUNA
Directora (s) de Gestión Pública
Municipalidad de Villa G. Gálvez



CONCEJO DELIBERANTE	
MESA DE ENTRADA	
ENTRÓ	SALIO
01/08/2023	_____
Anotado por	_____
Archivado por	_____

[Signature]
Laura Rochetti
MESA DE ENTRADA
CONCEJO DELIBERANTE