Provincia de Corrientes
Municipalidad de Monte Caseros

DISEÑO DE INSTRUMENTOS DE URBANIZACIÓN Y LOTEO EN MONTE CASEROS

INFORME FINAL

Tomo II

DICIEMBRE DE 2021

iSUR
inteligencia en red

CFI
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
Lic. Ignacio Lamothe

GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES
Dr. Gustavo Valdés

INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTE CASEROS
CPN Miguel Olivieri

CONTRAPARTE PROVINCIAL TÉCNICA
Dra. Gisela Gasparini
Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Corrientes
Unidad de Coordinación de Proyectos

EQUIPO DE TRABAJO

EXPERTO / COORDINADOR DEL PROYECTO
Mg. Luis Bardeggia

COLABORADORES
Arq. Roberto Bianchi
Arq. Susana Odena
Ing Dora Baez
CNP Germán Epul
Arq Luis Cáceres
Dra María Florencia Romaldi

INDICE

NORMATIVA URBANA PARA LA GESTIÓN URBANA Y LOTEO

TOMO II

1. Introducción……4

2. Integralidad de las políticas de desarrollo urbano y territorial…….4

3. Interrelación de los instrumentos de gestión de suelo……6

4. Instrumentos normativos de urbanización y loteo……9

4.1. Modelo de ordenanza creación comisión técnica patrimonial municipal ……8
4.2. Modelo de Resolución designación integrantes de la comisión técnica patrimonial municipal …….……12
4.3. Ordenanza sobre creación del fondo de desarrollo urbano para obras de interés público y contribución por mejoras……15
4.4. Modelo de ordenanza código de contrataciones e iniciativa privada municipal ……25
4.5. Modelo de ordenanza sobre "registro de bienes inmuebles municipales – "banco de tierras"……..71
4.5.1. Boleto de compra venta (Anexo II).……..97
4.6. Modelo de Resolución para aprobación de urbanizaciones Municipales……101
4.7.Lineamientos generales, consideraciones particulares y atribuciones jurídicas locales para delinear y definir el Plan Urbano del Ejido del Municipio de Monte Caseros……108

Mapa síntesis: Coincidencias y complementariedades: PDU 2009 y POTUA 2015……114

NORMATIVA URBANA PARA LA GESTIÓN URBANA Y LOTEO

1. Introducción

En el presente capítulo se desarrollan los instrumentos normativos que forman parte del producto final. Estos instrumentos contribuyen a hacer efectivas las estrategias y directrices del Ordenamiento Territorial y las orientaciones definidas en los planes de desarrollo territorial y ordenamiento urbano. En un sentido mas amplio “los instrumentos para el desarrollo territorial y urbano son dispositivos al servicio de la ejecución de políticas públicas sobre el territorio y, en lo específico, que se orienten a generar suelo accesible e integrado a la ciudad. Operan en la relación entre el Estado y la sociedad con el fin de colaborar en la satisfacción de las necesidades de la población y, al mismo tiempo, equilibrar los intereses de los distintos grupos sociales en el territorio. Son esenciales en la gestión de la tierra urbana en la medida que inciden directamente en la construcción y configuración del territorio” (Resse, 2011).

2. Integralidad de las políticas de desarrollo urbano y territorial

Antes de introducirnos específicamente en la normativa resulta necesario hacer una breve consideración sobre algunos aspectos básicos necesarios en el diseño y enfoque de políticas de ordenamiento urbano y territorial asociado a la integralidad de las políticas de ordenamiento urbano y a la articulación inter jurisdiccional.

Respecto al primero de los aspectos señalados, la problemática actual vinculada al suelo, la vivienda y los equipamientos e infraestructura urbana, requieren un tratamiento integral comprensivo escencialmente de instrumentos

organizacioneales y/o administrativos, instrumentos de gestión; instrumentos normativos/regulatorios, instrumentos de concertación y/o relacionales y herramientas de tipo presupuestarias como la creación de fondos de desarrollo urbano o bancos de tierra. Tampoco es de esperar que la concreción e instrumentación de los instrumentos mencinados se resuelva de una sola vez y en el corto plazo. Por el contrario, requieren maduración y proyección en el tiempo para su concreción.

Respecto al segundo de los puntos señalados, cabe consignar que en Argentina, en tanto país federal, el desarrollo del ordenamiento urbano-territorial involucra a tres niveles de gobierno que poseen diferentes tipos de capacidades de regulación: nacional, provincial y municipal. Motivo por el cual las iniciativas deben orientarse a promover un desarrollo urbano coordinado entre las esferas nacionales y subnacionales, con un enfoque integral que aborde las diferentes escalas geográficas y articule el acceso al suelo, la vivienda, los servicios e infraestructura urbana, el transporte y el medioambiente.

La necesidad de articular políticas públicas, coordinando decisiones sectoriales -entre distintos organismos del Estado- e interjurisdiccionales -entre distintos niveles del Estado- es uno de los principales desafíos de la planificación en atención al logro de políticas públicas convergentes para la superación de la inequidad territorial. Se trata de una premisa primordial y básica a la hora de promover el desarrollo local o regiónal.

A las condiciones mencionadas precedentemente cabe agregar como breve referencia la relevancia de la voluntad y la desición política de instrumentar políticas municipales de ordenamiento urbano.

“Todo proceso de planificación presenta un costado técnico que requiere método de análisis, instrumentos, etapas, presupuestos, responsables, evaluaciones, etc. Pero también constituye un proceso político que implica toma de decisiones orientadas a resolver situaciones y algún grado de institucionalización de esas decisiones, plasmadas en regulaciones, leyes, creación de áreas de

gestión, etc. Ello introduce lo político en el proceso de planificación pero no lo agota, ya que su entendimiento es más complejo" (Madoery, 2018).

En resumidas cuentas, el enfoque multinivel, la integralidad de las políticas urbanas y el liderazgo político son dimensiones estructurales del proceso de instrumentación de políticas locales de equidad y acceso al suelo.

3. Interrelación de los instrumentos de gestión de suelo

Los instrumentos normativos desarrollados a continuación están estrechamente vinculados entre si. Se proponen cuatro modelos de Ordenanzas de orden jurídica general, no obstante, ello, son instrumentos que, a efectos de disponer de los bienes inmuebles municipales, otorgan un marco legal particular a las políticas públicas de acceso al suelo urbano con fines sociales, asimismo sirven para facilitar la gestión del Poder Ejecutivo Municipal a este propósito específico.

La legislación municipal actual establece la venta por remate público de los Bienes Inmuebles Municipales, es decir que, al momento, existe un vacío normativo respecto a la cesión de derechos sobre estos bienes cada vez que se transfiere un inmueble a un particular. El Código de Contracciones y Asociación Publico Privada propuesto va más allá de ello, y fija las normas para la compra y venta de bienes de todo tipo y las diferentes formas de contrataciones, como asimismo la venta de bienes inmuebles con fines sociales. En este punto se interrelaciona con la segunda Ordenanza que se propone: "Banco de Tierras Municipal", en ella se establecen tres instrumentos, uno la creación de un Registro Municipal de Bienes Inmuebles en el Catastro, y la creación de una Comisión a fines de evaluar los bienes a incorporar y disponer, como así también a efectos de evaluar los puntajes y designación de los futuros adjudicatarios; el segundo elemento dentro de esta Ordenanza es el sistema de puntajes de los postulantes a asistir en el acceso al suelo y al hábitat; el tercer elemento es un Modelo de Convenio o Boleto de Compraventa entre el beneficiario y el Municipio para la adjudicación y venta de la parcela adjudicada en donde se fijan las condiciones de cesión del bien público.

El tercer modelo de Ordenanza crea una Comisión para arribar a los valores de compra o venta de los bienes del municipio en general entre ellos las parcelas a transferir a particulares con fines sociales; esta Ordenanza va acompañada de un modelo de Resolución a efectos de la designación de los integrantes de la Comisión. Por último, se propone un cuarto instrumento, el modelo de Ordenanza sobre la creación de un “Fondo de Desarrollo Urbano y Obras Públicas”, esta sirve en general para disponer de un fondo integrado por diferentes presupuestos de dinero que ingresan a las arcas municipales y a un solo efecto; uno de los ingresos de dinero para este fondo es el producto de la venta de bienes inmuebles municipales.

Por último, se propone un modelo de Resolución, a efectos de que quede plasmado en un documento particular cada proyecto de urbanización de interés municipal y en el marco de los instrumentos sugeridos de ordenamiento, procedimiento y aprobación. La redacción de este modelo no pretende ser un texto acabado en sí mismo sino, un instrumento de utilidad para la gestión de la urbanización. Se sugiere que en la misma se incluya, el proyecto general de urbanización, las obras de infraestructura comprometidas y plazos de ejecución, como asimismo los acuerdos entre los adjudicatarios de las parcelas obtenidas y la municipalidad.

4. Instrumentos normativos para la gestión urbana y loteo

4.1. Modelo de Ordenanza creación Comisión Técnica Patrimonial municipal

El estado municipal realiza normalmente operaciones comerciales de sus bienes sean estos muebles o inmuebles. La gestión administrativa de venta requiere de un proceso que demuestre transparencia y los valores o tasaciones de los bienes deben ser adecuados y apropiados con el mercado, como asimismo garantizar una transacción justa. Por ello es necesario contar con un área administrativa municipal que determine a priori esta valorización para la negociación del bien patrimonial. Se propone al efecto la creación de una comisión municipal a tal efecto.

MONTE CASEROS /2021

VISTO:

El Expediente N° del Poder Ejecutivo Municipal sobre la necesidad de contar en esta administración con una Comisión Técnica Patrimonial Municipal; y

CONSIDERANDO:

Que, es menester la determinación de las valuaciones de bienes muebles y/o inmuebles municipales en el marco de la gestión en distintas tramitaciones municipales,

Que, es imprescindible fijar el valor base para la venta de bienes,

Que, asimismo es necesario dictaminar la valuación de aquellos bienes que se pretendan permutar con la Administración, esto con el fin de expedirse sobre la equivalencia de los valores que justifiquen la concertación,

Que, la misma reflexión cabe realizarse con respecto a los bienes dados en pago de obligaciones exigibles o futuras de la comuna,

Que, asimismo, es necesario dictaminar la valuación de aquellos bienes que se pretendan permutar con la Administración, esto con el fin de expedirse sobre la equivalencia de los valores que justifiquen la concertación,

Que, la Ley de Contabilidad 847 y su reglamentación prevé el funcionamiento a nivel Provincial de esta comisión,

Que, el estado municipal realiza normalmente operaciones comerciales de sus bienes sean estos muebles o inmuebles. La gestión administrativa de venta requiere de un proceso que demuestre transparencia y los valores o tasaciones de los bienes deben ser adecuados y apropiados con el mercado, como asimismo garantizar una transacción justa,

Que, la Ley N° 5571 y Decreto Reglamentario 3056 sobre la Administración Financiera y Contrataciones y Administración de los Bienes del Sector Público de la Provincia de Corrientes establece que el valor de venta de los bienes deberá ser objeto de estimación y pronunciamiento por parte de organismo técnico competente,

Que, la ley 1566 de la Provincia de Corrientes establece el procedimiento para la obtención de los valores unitarios básicos a través de la Dirección General de Catastro y estudiado por Comisiones Asesoras de Avalúo, que se constituirán en la forma, proporción y lugares que establezca el Poder Ejecutivo,

Que, al mismo efecto el municipio debe crear una comisión evaluadora de los valores de mercado del bien patrimonial sea para permuta, venta o comodato, fijando un valor base,

Que, por ello es necesario contar con un área administrativa municipal que determine a priori esta valorización para la negociación del bien patrimonial; por lo que se propone al efecto la creación de una comisión municipal.

La Municipalidad de Monte Caseros
Reunida en Concejo
Ordena

Artículo 1°) CREASE la Comisión Asesora Técnica Patrimonial Municipal, que estará integrada por tres (3) representantes designados por el Poder Ejecutivo Municipal e igual número de suplentes.

Artículo 2°) Será función de la Comisión Técnica Patrimonial:

a) Fijar el valor de base en la venta de Bienes Municipales,

b) Expedirse en los casos de permuta y dación en pago, acerca de la conveniencia de realizar la operación.

c) Valuar los Bienes extraviados y aquellos que ingresen a la municipalidad a título de donación.

d) Dictaminar sobre el carácter de desuso o rezago de aquellos bienes que, habiendo sido así declarados por el área a la cual pertenecen, no haya sido solicitados por otra dependencia Municipal, determinando el valor probable de realización.

e) Expedirse sobre valuación de los bienes que resulten producto de la modificación total o parcial del primitivo.

f) Todas las demás funciones en las que sea necesario determinar precios o valores de bienes que ingresen y/o egresen del/al Patrimonio Municipal, y en todo otro acto o contrato en el que el Municipio asuma obligaciones y/u otorgue derechos sobre bienes municipales en uso. -----

Artículo 3°) La comisión, en caso de ser necesario para el cumplimiento de su cometido, podrá solicitar el asesoramiento técnico, pericias, valuación a personal o entidades públicas o privadas de reconocidas trayectorias y especialización en el tema de consulta. ----------

Artículo 4°) Las decisiones serán adoptadas por el voto de la mayoría de los miembros presentes de la Comisión. ----------

Artículo 5°) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. Archívese.----------

ORDENANZA MUNICIPAL N.º /2021

4.2. Modelo de Resolución designación integrantes de la Comisión Técnica Patrimonial municipal

MONTE CASEROS /2021

VISTO

La Ordenanza Municipal N° xxx de fecha xxx sobre la creación de la Comisión Asesora Técnica Patrimonial, y;

CONSIDERANDO

Que, ha sido creada por la Ordenanza del Epígrafe la Comisión Asesora Técnica Patrimonial Municipal.

Que, la parte resolutiva de la Ordenanza es precisa en cuanto a integrantes funciones y aspectos operativos de dicha comisión,

Que, la designación de sus miembros está a cargo del Poder Ejecutivo Municipal y debe revestir carácter exclusivamente técnico, habida cuenta de sus objetivos y de la opinión de la Comisión de Gobierno del Concejo Deliberante, expresada en su despacho N.º xxx de fecha xxxx y fuera aprobada por el Concejo Deliberante según acta N°xx de Fechaxx,

Que, la Comisión así creada, debe involucrar a todas aquellas áreas que, por la índole de sus tareas, serian de mayor probabilidad de intervención en los asuntos que deberán resolverse

Que, a tales efectos no cabría hacer distinción operativa entre miembros titulares o suplentes sino convocar para cada caso específico a los tres técnicos cuya especialidad sea a fin para el tratamiento del tema en cuestión,

Que, es conveniente que la Comisión de Gobierno sea quien coordine y establezca el temario, días de reunión y participantes de la misma, en función de los requerimientos del Sr. Intendente o de las diferentes secretarias

POR ELLO
El Intendente Municipal de Monte Caseros
Provincia de Corrientes, Sanciona con Fuerza de
RESOLUCIÓN

Artículo 1°) La Comisión Asesora Técnica Patrimonial estará integrada por los siguientes miembros

a) Titulares
Director de Desarrollo Urbano y Catastro (Secretaría de Obras Públicas)
Jefa del Departamento de Compras (Secretaría de Hacienda)
Director de Asuntos Legales (Secretaría de Gobierno)
b) Suplentes
Director Obras de Infraestructura (Secretaría de Obras Públicas)
Director de Arquitectura (Secretaría de Obras Públicas)
Director de Planeamiento (Secretaría de Gobierno)
c) Para los casos de Licencias ausencias temporarias, vacancia, impedimento, excusamiento por razón fundada cualquier otra circunstancia especial, etc., el funcionario subrogante reemplazará al titular o suplente respectivo o, en su defecto, la Secretaría pertinente designará al agente que, por su función técnica y jerárquica corresponda.

Artículo 2°) La Secretaría de Gobierno coordinará lo atinente al funcionamiento de la comisión. A tales efectos queda facultada para:

a) Establecer el temario a ser considerado.

b) Fijar día y hora para cada reunión de trabajo, con una antelación no menor a las 48 horas hábiles.

c) Convocar a aquellos miembros que, en número de tres entienda que les corresponde por su especialidad y formación técnica el tratamiento de cada tema específico, sean titulares o suplentes.

d) Proveer apoyo administrativo para el funcionamiento de la Comisión mediante afectación transitoria de personal de Planta Permanente.

Artículo 3°) En función de lo establecido en el Artículo 3° de la Ordenanza Municipal xxx, la comisión podrá determinar cuartos intermedios a la espera de la recepción de asesoramiento pericias o valuaciones que se requieran las cuales se diligenciarán a través de la Secretaría de Gobierno.

Artículo 4°) La presente Resolución será refrendada por el Sr. Secretario de Gobierno, el Secretario de Hacienda, Secretario de Obras Públicas,

Artículo 5°) Regístrese, Comuníquese, Notifíquese, Cumplido, ARCHIVESE.

RESOLUCIÓN MUNICIPAL N.º /2021

Firmado:

4.3. Ordenanza sobre creación del fondo de desarrollo urbano para obras de interés público y contribución por mejoras

Reinvertir el ingreso de producto de bienes de capital en obras y/o servicios, es saludable para la economía del municipio, genera riqueza y bienestar para la población local y da continuidad al proceso en el mejoramiento de la calidad urbana y el hábitat. Por ello es recomendable no utilizar estos recursos en bienes de consumo. Derivarlos a un fondo específico en este sentido es lo más auspicioso y conveniente.

Arbitrar los medios para el financiamiento de las obras urbanísticas de interés público municipal, obras de infraestructura, obras de regularización, mejoramiento, creación y ampliación de espacios recreativos, espacios verdes o compensar obras financiadas por contribución por mejoras y en virtud del alto costo que estas obras representan es fundamental para el desarrollo y gobernanza del estado.

MONTE CASEROS /2021

VISTO

El proyecto de Ordenanza elevado por el Poder Ejecutivo, sobre la necesidad de arbitrar los medios para el financiamiento de las obras urbanísticas de interés público municipal, obras de infraestructura, obras de regularización, mejoramiento, creación y ampliación de espacios recreativos y espacios verdes y en virtud del alto costo que estas obras representan; y

CONSIDERANDO

Que, arbitrar los medios para el financiamiento de las obras urbanísticas de interés público municipal, obras de infraestructura, obras de regularización, mejoramiento, creación y ampliación de espacios recreativos, espacios verdes o compensar obras financiadas por contribución por mejoras y en virtud del alto costo que estas obras representan es fundamental para el desarrollo y gobernanza del estado,

Que, al efecto es adecuado contar con un fondo de desarrollo urbanísticos u obras públicas, en donde se integren distintas partidas presupuestarias, otros ingresos que perciba el municipio o partes porcentuales de estos ingresos,

Que, el incremento de la densidad demográfica de los distintos sectores barriales de la ciudad hace necesario encarar en forma imperiosa obras de infraestructura básicas para la integración socio-urbana de los mismos y su interconexión con los centros de servicios de la localidad.

Que, ello implica el completamiento y mejoramiento de los servicios de electricidad y alumbrado público, desagües pluviales y demás obras de infraestructura básicas,

Que, asimismo se hace necesario el mejoramiento de las vías de circulación, vehicular y peatonal como así también la señalización vial y urbana,

Que, por otra parte, es necesario mejorar la calidad de las áreas de esparcimiento es decir de plazas y parques en beneficio de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad en virtud de los indicadores que fija la organización mundial de la salud que estima entre 10 m2 y 15 m2 por habitante,

Que, las obras mencionadas si bien favorecen directamente a los frentistas usuarios de las mismas, contribuyen a la conformación y expansión urbanística de la ciudad, en beneficio de la comunidad en su conjunto,

Que, las obras para mejorar y optimizar la calidad urbana y su infraestructura presuponen costos elevados que en muchos casos es difícil de afrontar por los vecinos frentistas con la imposibilidad de cumplir con los compromisos económicos que demanda su cancelación,

Que, con el esfuerzo mancomunado de todos los habitantes es posible afrontar el financiamiento de las obras y lograr objetivos de mejoramiento de los servicios en menor tiempo,

Que, por lo expuesto, la creación de un Fondo integrado por distintas partidas presupuestarias con el propósito enunciado en las consideraciones precedentes es fundamental para realizar obras completas, un porcentaje de las mismas o su financiamiento, dependiendo en cada caso de las circunstancias y características que ameriten la utilización de este fondo,

Que, no obstante, ello una parte de los vecinos de la ciudad se encuentran dispuestos, interesados y poseen capacidad económica y/ financiera que les permite abordar las obras de infraestructura necesarias,

Que, a efectos de canalizar la inquietud y solicitud de dichos vecinos para la ejecución de obras, pavimento, Cordón Cuneta, mejoramiento de veredas, plazas, etc., es necesario orientar la iniciativa de los mismos y facilitar la realización de las obras requeridas,

Que, corresponde entonces, contemplar en una norma el procedimiento que establezca las formas de abordaje y características de la totalidad de los casos que, planteados por los vecinos y sus necesidades y condiciones particulares, haga más justo el sistema de pago por contribución por las mejoras y la creación y utilización del Fondo de Desarrollo Urbano para ejecución de obras,

Que, por otra parte, es necesario su encuadramiento en las disposiciones y leyes, Nacionales y Provinciales de Obras y Servicios Públicos, su reglamentación y disposiciones complementarias,

Que, reinvertir el ingreso de producto de bienes de capital en obras y/o servicios, es saludable para la economía del municipio, genera riqueza y bienestar para la población local y da continuidad al proceso en el mejoramiento de la calidad urbana y el hábitat. Por ello es recomendable no utilizar estos recursos en bienes de consumo. Derivarlos a un fondo específico en este sentido es lo más auspicioso y conveniente,

POR ELLO

La Municipalidad de Monte Caseros
Reunida en Concejo
Ordena

Artículo 1°) Créase el "Fondo de Desarrollo Urbano para Obras de Interés Publico y Contribución por Mejoras". El Fondo estará integrado por:

a) Una Tasa del …% de contribución para Obras Públicas a liquidar conjuntamente con las Tasa Retributivas el que se integrará totalmente y automáticamente en cada vencimiento y cobro de las mismas al Fondo de Obras Públicas que se crea con la presente.
b) El …% del ingreso por coparticipación que el municipio percibe por…….
c) El ingreso total que percibe el municipio por contribución por mejoras.
d) El …% que el municipio percibe por multas ejecutadas a obras privadas y el …% de (otras multas).
e) Los montos de dinero recaudados, según el porcentaje establecido, obtenido de "Convenios Urbanísticos".
f) De Rentas Generales los importes que por Resolución Municipal se destinen a este fin ya sea en concepto de prefinanciación y con cargo de reembolso o de financiamiento a fondo perdido.

g) Intégrense los fondos que se obtengan por subasta pública o por ventas de bienes municipales, sean estos muebles o inmuebles.

h) Otros…----------

Artículo 2°) Disposición del Fondo. La Secretaría de hacienda dictará las disposiciones necesarias para incluir en el Presupuesto y el cálculo de los recursos vigentes en virtud de lo dispuesto en el Articulo precedente los que deberán registrarse en una cuenta especial que se denomine “Fondo de Desarrollo Urbano para Obras de Interés Público”. La Secretaría de Hacienda arbitrará los medios necesarios para el rendimiento optimo y seguro del capital que integre el fondo mientras se encuentre disponible su totalidad o parte del mismo en las entidades bancarias como mínimo el interés que fije el mismo en plazo fijo mensual.----------

Artículo 3°) Financiamiento de Obras. Los importes que ingresen al Fondo se aplicarán al financiamiento de las siguientes obras y en función de los porcentajes que en cada una se indican:

1) Pavimentación, hasta el 50%.
2) Alumbrado, hasta el 50%.
3) Redes de agua y electricidad en barrios con necesidades básicas insatisfechas, hasta el 100%.
4) Señalización Vial y semaforización, el 100%.
5) Parquización y forestación, hasta el 100%.
6) Desagües pluviales el 100%
7) Equipamiento Urbano el 100%

En los casos estimados en porcentajes menores al 100 % el importe restante será abonado por los frentistas beneficiarios directos y en función de los parámetros que se fijen en la Ordenanza especifica y complementaria de la obra en particular. ----------

Artículo 4°) La ejecución de las establecidos en el artículo 3 de la presente, como así también las que fueran solicitadas por los vecinos a ejecutarse por "contribución por mejoras" deberán detallarse en un anexo que formará parte del Plan de Trabajos de obras Públicas en el Proyecto de Presupuesto que se presenta anualmente al Honorable Concejo Municipal donde indicará:

1) Porcentaje de los fondos adjudicados a cada obra, tipo de obra.

2) Ubicación especifica sean estas en Calles y/o parcelas afectadas barrios donde se ejecutarán las obras. ----------

Artículo 5°) El Departamento Ejecutivo girará al Concejo Deliberante de la Ciudad de Monte Caseros en forma trimestral los informes relativos a la recaudación del Fondo como también las inversiones realizadas. ----------

Artículo 6°) Los fondos remanentes a fin de cada ejercicio serán trasladados al ejercicio siguiente, no pudiendo en ningún caso y bajo ningún concepto trasladarse a Rentas Generales.----------

Artículo 7°) Beneficiarios. Quedan excluidos como beneficiarios de la presente Ordenanza los propietarios de parcelas baldías, como así también aquellas parcelas no urbanizadas o que deban realizar obras de infraestructura en cumplimiento de las exigencias urbanísticas. ----------

Artículo 8°) Solicitud de vecinos de barrios y o calles de la ciudad que requieran obras públicas con su aporte "contribución por mejoras". Las solicitudes de vecinos para la ejecución de obras podrán gestionarse sujetas al siguiente régimen:

a) Las solicitudes de ampliación de obras de infraestructura deberán presentarse firmadas como mínimo por el 51% de los beneficiarios frentistas, con el objetivo de posibilitar la sanción de la Ordenanza que obligue a la

totalidad de los propietarios frentistas al pago de la contribución correspondiente.
b) La municipalidad se reserva el derecho de realizar obras complementarias y ponerlas al cobro con la misma modalidad, que sirvan a otros sectores urbanos vecinos a la obra solicitada siempre que esta fuera necesaria a los fines de la misma.

c) Los vecinos podrán optar para la ejecución de las obras por una de las siguientes alternativas:

1)Con el aporte financiero mínimo de los vecinos de 75%; y 25% restante por la municipalidad.
2) Con el aporte financiero de los vecinos del 40%; y del 60% a través de financiamiento de una entidad financiera bancaria por parte de la municipalidad y puesta al cobro en las condiciones pactadas con dicha entidad.
3) Con el aporte del municipio en un 100% con financiamiento de una entidad bancaria y puesta al cobro en las condiciones pactadas con dicha entidad.

d) Las obras que se rijan por la presente ordenanza solo podrán realizarse llamando a concurso de precios, Licitación privada o licitación pública, según corresponda de acuerdo a los montos y lineamientos establecidos en la Ley de Obras Públicas Provincial y Nacional, su reglamentación y normas complementarias. Las obras podrán ser ejecutadas conforme a las siguientes opciones:

1) Por intermedio de una comisión de vecinos autorizada por Resolución Municipal o por la municipalidad, cuando la obra se ejecute conforme a la opción c)-1).
2) Por intermedio de la municipalidad cuando las obras se realicen conforme a los incisos c)- 2) y 3).

e) Los costos de la obra terminada correrán por cuenta de los vecinos teniendo en cuenta los siguientes rubros:

1) Costos de adjudicación de los trabajos de acuerdo con los precios obtenidos por Concurso de Precios, Licitación Privada o Licitación Pública según corresponda.
2) Mayores costos determinados de acuerdo a la ley de Obras Públicas, su reglamentación y Normas complementarias y documentación especifica municipal.
3) Gasto administrativo. La municipalidad adicionará costo del 5% en concepto de gastos administrativos sobre los costos que resulten de los incisos precedentes.
4) Intereses. Sobre los importes que deba financiar el municipio se aplicarán intereses que afrontarán los frentistas, los mismos serán similares a los que aplique la entidad financiera bancaria más conveniente.

f) Todas las propiedades ubicadas al frente de las redes u obras que se construyan a solicitud de los vecinos, y que cumplimenten el inciso a) inciso 1 quedarán obligados al pago de la “contribución por mejoras”, a cuyo efecto se fijará la deuda de cada frentista en función del siguiente mecanismo:

1) La mitad del costo de la obra (items: c) - 1,2 y 3- del presente artículo, se distribuirá entre los metros totales de los frentes de las parcelas afectadas a la obra. Es decir que cada vecino aportará el valor que resulte de dividir el 50% del costo total de la obra por la superficie total, multiplicado por los metros lineales del frente propio.
2) La otra mitad del costo (50% de los items: c) -1, 2 y 3 del presente artículo) será distribuido por la superficie total de las parcelas afectadas con frente a la obra. Es decir que cada vecino abonara el importe que corresponde obtenido de dividir el 50% del costo de la obra por la totalidad de los metros

cuadrados de las parcelas con frente a la misma, multiplicado por los metros cuadrados de superficie de su parcela.
Respecto a las parcelas en esquina abonaran la mitad de superficie por cada calle.
3) Cuando los vecinos financien el 100% de la obra podrán proponer alternativas de distribución de costos previa aprobación municipal.

g) Pago en cuotas. La municipalidad posibilitará a los contribuyentes frentistas reintegrar en forma diferida el importe establecido del costo de las obras. A tal efecto se fija la siguiente modalidad:

1) La municipalidad firmará con cada contribuyente el convenio correspondiente conforme a la modalidad de pago en cuotas seleccionada.
2) El N.º de cuotas mensuales será como máximo igual a 12 cuando las obras se realicen de acuerdo con el Inciso c) -1-
3) El numero de cuotas mensuales será igual o menor al período de amortización del crédito otorgado al efecto por la entidad financiera bancaria, en los casos que las obras se realicen de acuerdo con el inciso c) 2 y 3.
4) Sobre los saldos impagos, en todos los casos se aplicará un interés anual al establecido por la entidad financiera bancaria.
5) Aquellos contribuyentes que aportarán las cuotas fuera del vencimiento convenido, se aplicarán intereses punitorios conforme a las establecidas por la entidad financiera bancaria.
6) la municipalidad solicitará el reintegro total del importe de la contribución por mejoras establecido, cuando el mismo adeude más de 4 cuotas mensuales.

h) La Municipalidad dará tratamiento especial a aquellas iniciativas de vecinos que soliciten la realización de obras a ser financiada por contribución por mejoras conforme al inciso c) -1-

i) Respecto a las obras requeridas conforme al inciso c) 2 y 3 se analizarán de acuerdo a la capacidad y condiciones financieras del sistema crediticio argentino y de la municipalidad y se incorporarán al Plan de Obras Públicas en el Presupuesto anual de la Municipalidad. ----------

Artículo 9º) Regístrese. Comuníquese. Publíquese. Archívese. ----------

ORDENANZA MUNICIPAL N.º /2021

4.4. Modelo de Ordenanza Código de Contrataciones e Iniciativa Privada municipal

El Código de Contrataciones tiene por objeto establecer el régimen regulatorio de los procesos de compras, ventas y contrataciones de bienes y servicios que realice la Administración Municipal y regular las obligaciones y derechos que se derivan de los mismos.

Este régimen se aplica a los contratos de compraventa, suministros, servicios, permutas, locaciones de servicios u obra de personas físicas, consultoría, alquileres, alquileres con opción a compra, y todos aquellos contratos o sujetos no excluidos expresamente a un régimen especial.

MONTE CASEROS 2021

VISTO

El Expediente del Poder Ejecutivo Municipal sobre “Modelo de Ordenanza del Código de Contrataciones e Iniciativa Privada, elevada a este Concejo; y

CONSIDERANDO

Que, el Código de Contrataciones tiene por objeto establecer el régimen regulatorio de los procesos de compras, ventas y contrataciones de bienes y servicios que realice la Administración Municipal y regular las obligaciones y derechos que se derivan de los mismos,

Que, este régimen es de aplicación a los contratos de compraventa, suministros, servicios, permutas, locaciones de servicios u obras a personas físicas, consultoría, alquileres, alquileres con opción a compra, y todos aquellos contratos o sujetos no excluidos expresamente a un régimen especial,

Que, en el marco de la Ley Nº 5571 de la Administración Financiera y de los Sistemas de Control, Contrataciones y Administración de los Bienes del Sector Público Provincial y de la Ley de Obras Públicas Nº 3079/72, más sus Decretos reglamentarios, de la Provincia de Corrientes; y en virtud de lo dispuesto en el Inc.38 del Art. 8 de la Carta Orgánica municipal, son deberes y atribuciones Municipales que: "…, el Municipio puede realizar cualquier acción de interés local, que no se contraponga a las Constituciones Nacional y Provincial, a la Carta Orgánica Municipal y que sea compatible con las funciones de los otros poderes del estado,

Que, es por ello se considera apropiado la creación de una norma particular para el municipio de Monte Caseros, el "Código de Contrataciones",

Que, esta norma pretende establecer los principios que aseguren que la inversión de los concesionarios guarde relación con la rentabilidad del mismo y se asegure el menor costo al usuario. El régimen establece los contenidos mínimos que deben tener los contratos de concesión, determinándose en el momento de la celebración, los derechos y obligaciones de las partes. Las compras, ventas y contrataciones del sector público municipal debiéndose ajustarse a principios generales tales como:

a) Razonabilidad del proyecto para cumplir con las necesidades y el interés público. En toda contratación debe existir una estrecha vinculación entre el objeto de la contratación con el interés público comprometido.

b) Eficiencia y eficacia de la contratación para obtener el resultado esperado. Los bienes y servicios que se adquieran o contraten deben reunir los requisitos de calidad, precio, plazo de ejecución y entrega y deberán efectuarse en las mejores condiciones en su uso final.

c) Principio de Economía. En toda compra o contratación se aplicarán los criterios de simplicidad, austeridad, concentración y ahorro en el uso de los recursos, se deberá evitar en las bases y en los contratos exigencias y formalidades

costosas e innecesarias. La selección del proveedor se regirá por el principio del precio más conveniente, la mejor tecnología y el momento oportuno.

d) Promoción de la concurrencia y la igualdad de oferentes. Todo oferente de bienes y/o servicios debe tener participación y acceso para contratar en condiciones semejantes a las de los demás, estando prohibida la existencia de privilegios, ventajas o prerrogativas, salvo las excepciones de la norma.

e) Principio de libre competencia. En los procedimientos de compras y contrataciones se incluirán regulaciones o tratamientos que fomenten la más amplia y objetiva e imparcial concurrencia, pluralidad y participación de oferentes potenciales.

f) Publicidad de las actuaciones. La publicidad de los llamados es el presupuesto necesario para asegurar la libertad de concurrencia suscitando en cada caso la máxima competencia posible, garantizando la igualdad de acceso a la contratación y la protección de los intereses económicos de la Municipalidad.

e) Responsabilidad de los agentes y funcionarios públicos que intervengan en todo el proceso de las contrataciones.

g) Transparencia en el procedimiento. La contratación pública se desarrollará en todas sus etapas en un contexto de transparencia que se basará en la publicidad y difusión de las actuaciones emergentes de la aplicación de este régimen, la utilización de las tecnologías informáticas que permitan aumentar la eficiencia de los procesos y facilitar el acceso de la sociedad a la información relativa a la gestión del gobierno en materia de contrataciones y en la participación real y efectiva de la comunidad. Desde el inicio de las actuaciones hasta la finalización de la ejecución del contrato, toda cuestión vinculada con la contratación deberá interpretarse sobre la base de una rigurosa observancia de los principios que anteceden.

h) Compre Local; se deberán establecer parámetros que atraigan contrataciones que fomenten la participación de empresas locales.

i) Quienes contraten con la Municipalidad quedarán sujetos a los controles de auditoría que determine la misma referidos al objeto de la contratación.

La norma legal debe regular los contratos de concesiones de obras y servicios públicos,

Que, a efectos de inducir una estrategia para alivianar la problemática del acceso a la tierra en la ciudad se propone además una norma especial, el Registro de Bienes Inmuebles Municipales - Banco de Tierras -, en la que se establece también una Comisión evaluadora, integrada por el cuerpo técnico-social, el Poder Legislativo y Ejecutivo municipal, con el fin de reglamentar, los mecanismos de adjudicación y venta de bienes inmuebles municipales previstos para fines sociales de acceso justo al hábitat,

Que, asimismo y a efectos de la optimización y agilización de la gestión pública en la dinámica de la iniciativa privada en propuestas de desarrollos, se incluye en la presente un procedimiento para su contemplación y tratamiento,

Que, es menester incorporar en el Código de Contrataciones e Iniciativa Privada Municipal, que para “la venta o adjudicación de parcelas en loteos sociales, urbanizaciones municipales, o cualquier otro emprendimiento a tal fin por parte del Gobierno Municipal, regirán las condiciones establecidas por la ordenanza que instituye el Registro de Bienes Inmuebles Municipales o, en su defecto, la que la reemplace.”

Que, el Art. 46 de la Carta Orgánica municipal establece que es incumbencia del Concejo Deliberante sancionar con la aprobación de las dos terceras partes de los miembros del cuerpo para: a) Transmitir, enajenar, otorgar y constituir derechos reales sobre bienes muebles o inmuebles y c) Otorgar el uso de los bienes públicos del Municipio a personas físicas o jurídicas,

Que, el Art. 69 de la Carta Orgánica municipal establece que las tierras municipales del dominio privado solo estarán destinadas al cumplimiento de funciones sociales. Podrán enajenarse a ocupantes que acrediten el uso y la edificación de los predios, tomándose como base para la venta el valor fiscal de la tierra y en cuotas, previa autorización en cada caso del Concejo Deliberante,

Que, el Art. 40 inc. 4 establece que son deberes y atribuciones del Intendente Municipal, presentar proyectos de ordenanzas y proponer la modificación o derogación de las sancionadas existentes,

Que, el Art. 65 de la Carta Orgánica municipal establece que el Régimen de Contabilidad y Contrataciones estará sujeto a las ordenanzas que se dicten a tal efecto, sin más limitaciones que las establecidas en la Constitución Provincial y en esta Carta Orgánica.

Que, el Art. 32 de la Carta Orgánica municipal establece que son deberes y atribuciones del Concejo Deliberante:

Inc. 7.- Sancionar ordenanzas, declaraciones y resoluciones. -
Inc. 13.- Sancionar los regímenes de contabilidad, contrataciones y servicios públicos. -
Inc. 21.- Sancionar Ordenanzas sobre adquisición, gravámenes y enajenación de bienes Municipales. Se exceptúan los expedientes que reputen del dominio privado municipal,

POR ELLO

La Municipalidad de Monte Caseros
Reunida en Concejo
Ordena

Articulo 1°) APRUEBESE el “Régimen General de Contrataciones e Iniciativa Privada para la Ciudad de Monte Caseros”, que se incorpora al presente conformado por 76° Artículos:

CODIGO GENERAL DE CONTATACIONES E INICIATIVA PRIVADA

TITULO I

CAPITULO I
PARTE GENERAL

Artículo 1°: Ámbito de Aplicación

Toda compra, venta, contrato o convención por cuenta de la Municipalidad de Monte Caseros, deberá tramitarse por Licitación Pública, con excepción de aquella que en su factor determinante esté fundado en:

a) Monto: que dará lugar a los procedimientos excepcionales de Licitación o Concurso Privado o Concurso de Precios o Contratación Directa. El Poder Ejecutivo Municipal por vía reglamentaria, fijará los montos máximos autorizados para cada procedimiento, quedando asimismo facultado para reajustarlos.

b) Características especiales de la Contratación: que dará lugar a los procedimientos excepcionales de Contratación Directa cuando se dieren las condiciones señaladas en el Artículo 18º o de Remate Público.

c) Procedimientos reglados en Regímenes Particulares municipales y aquellos al que el Municipio adhiera o por acuerdos con el Estado Provincial o Nacional: los que darán lugar a los mecanismos que allí estén determinados, aplicándose supletoriamente el presente Reglamento. ----------

Artículo 2: Del Contrato Administrativo

Las disposiciones del presente y los principios generales de la contratación administrativa serán de aplicación toda vez que la Municipalidad de Monte Caseros, en ejercicio de funciones públicas que le competen y con el propósito de satisfacer necesidades del mismo carácter, perfeccione un acuerdo de voluntades. El presente régimen de contrataciones tiene por objeto el aprovisionamiento oportuno, eficiente y eficaz de bienes, servicios y obras, con excepción de las Obras Públicas, obtenido con la mejor calidad proporcionada a las necesidades públicas y al menor costo posible.

Toda contratación se presumirá de índole administrativa salvo que de ella o sus antecedentes surja que está sometida a un régimen jurídico de derecho privado. ----------

Artículo 3°: Principios generales

Toda contratación que efectúe el Municipio, deberá asegurar la vigencia de los principios rectores de:

a) Libre concurrencia, con el objeto de lograr la mayor cantidad posible de oferentes.
b) Igualdad de tratamiento y condiciones entre los oferentes.
c)Publicidad y difusión de las actuaciones.
d)Defensa de los intereses colectivos y de la hacienda pública.
e) Transparencia de los procedimientos.

f) Responsabilidad de los agentes y funcionarios públicos que autoricen, aprueben o gestionen las contrataciones. ----------

Artículo 4°: Contratos Incluidos

Se regirán por las disposiciones del presente reglamento las contrataciones de suministros, servicios, consultoría, compraventa, locaciones, locaciones de obras, leasing, servicios públicos y permutas.

Quedan expresamente excluidos los contratos de empleo público, los comprendidos en operaciones de crédito público, sujetos a legislación especial y aquellos que por su naturaleza estén regulados por un régimen propio, etcétera.

También quedan excluidos los contratos de obra pública, que se regirán por la Ley de Obras Públicas de la Provincia de Corrientes Nº 3079/72 y su reglamentación, y respecto de los cuales el presente régimen sólo se aplicará supletoriamente y en la medida en que la cuestión no se encuentre expresamente prevista en dichas normas. ----------

Artículo 5°: De la Facultad y la Capacidad para Contratar.

Están facultados para contratar los funcionarios que estén habilitados legalmente para autorizar y aprobar gastos. La firma del funcionario habilitado en la solicitud respectiva, será un requisito esencial e importará la autorización previa. Los que realicen trámites sin dicha autorización, serán personalmente responsables, dándose intervención al órgano de contralor; sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria, civil o penal aplicable.

Pueden contratar con el Municipio, las personas de existencia física o jurídica con capacidad jurídica para obligarse, que no se encuentren comprendidas en ninguna disposición que se lo impida expresamente. En particular, se encuentran

inhibidos para contratar las personas físicas y/o jurídicas que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

1-Haber sido condenado en sede penal, cualquiera sea la pena, y encontrándose firme la condena, por cualquier delito doloso contra la propiedad, defraudación o estafa.

2-Estar procesado por los mismos delitos. En este supuesto cesará la incapacidad al momento de la absolución o sobreseimiento definitivo.

3-Estar suspendido o eliminado del REGISTRO DE PROVEEDORES MUNICIPALES.

4-Estar privado, cualquiera sea la causa, de la libre disposición de sus bienes.

5-Tener participación directa por su cargo o función en el trámite de las contrataciones que realiza el Municipio; así como todo agente o funcionario municipal por incompatibilidades con sus funciones.

6-Mantener litigio pendiente con la MUNICIPALIDAD, sea como actor o como demandado.

7-Las causales especiales establecidas por una norma especial.

8-Haber sido declarado en quiebra, encontrarse bajo procedimiento de apremio y/o registrar cualquier tipo de deuda para con la MUNICIPALIDAD.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo precedente, podrán contratar las empresas concursadas y aquellas declaradas en quiebra con continuidad empresaria, de acuerdo a lo establecido en la legislación de fondo, siempre que reúnan las condiciones exigidas por la normativa municipal para el tipo de contratación de que se trate; y se obtenga autorización expresa del Juez de la quiebra o concurso respectivo.

En cada supuesto en particular el Municipio se reserva la facultad de establecer en el Pliego del llamado las condiciones, expresas y objetivas que deberán figurar entre las bases respectivas para contratar con estas empresas.

A título enunciativo se consideran circunstancias objetivamente verificables:

a) Que se acredite fehacientemente la capacidad técnica, operativa y financiera para llevar adelante la actividad contratada;

b) Que en el caso se satisfaga el interés público comprometido;

c)Que sea conveniente para el desenvolvimiento económico, productivo y crediticio;

d)Que se presenten efectivas garantías o avales suficientes que respalden las obligaciones que asuman a su cargo durante toda la ejecución del contrato; y/o todo otro requisito o condición contractual que el Estado contratante le imponga. ---
---

Artículo 6°: Procedimientos de selección y contratación.

a) Constituye LICITACIÓN PÚBLICA el procedimiento administrativo mediante el cual se invita a los interesados con carácter general mediante la publicación de avisos a que, sujetándose a las bases fijadas en el Pliego de Condiciones, formulen propuestas de las cuales se seleccionará y aceptará la que resulte más ventajosa o conveniente para la MUNICIPALIDAD. -

b) Constituye LICITACIÓN PRIVADA el procedimiento de contratación en el que intervienen como oferentes sólo las personas o entidades expresamente invitadas mediante avisos o comunicaciones en forma directa a firmas o personas determinadas. -

c) Constituye CONCURSO DE PRECIOS el procedimiento mediante el cual se requiere cotización de precio a personas o firmas determinadas. -

d) Constituye CONTRATACIÓN DIRECTA el procedimiento por el cual la MUNICIPALIDAD elige directamente al contratista, sin concurrencia, puja u oposición de oferentes; y sin sujeción a los requisitos previos de la licitación o el concurso de precios.

e) Constituye REMATE PUBLICO el procedimiento mediante el cual la MUNICIPALIDAD puede comprar y/o vender los bienes en público, sin limitación de concurrencia y al mejor postor. ----------

Artículo 7°: Monto máximo:

Se entiende por “monto máximo” a efectos de determinar el procedimiento que deba aplicarse para la contratación, el importe total, técnicamente estimado al que se supone ascenderá la adjudicación respectiva.

Si realizada la licitación privada o el concurso de precios, se encuentra que el monto de la oferta a adjudicar excede aquel “monto máximo”, el procedimiento aplicado será válido si la diferencia entre el monto de la oferta y el monto estimado no supera el 20% de ese monto estimado.

Si la diferencia supera el 20 % pero no excede del 40 %, la adjudicación podrá igualmente efectuarse siempre que el área técnica que corresponda en función de la naturaleza de la contratación avale fundadamente su conveniencia. -

En las licitaciones públicas no regirá el tope aludido en los párrafos precedentes, pero si la diferencia entre el monto máximo y la oferta a adjudicar excede del 20 %, sólo podrá adjudicarse si previamente se justifica adecuada y suficientemente la conveniencia de la operación por parte del sector técnico que corresponda. ----------

Artículo 8°: Nulidad del procedimiento:

La comprobación de que en un llamado a licitación o concurso de precios se hubieran formulado especificaciones o incluido cláusulas cuyo cumplimiento solo fuera factible para determinada persona, firma o entidad, de manera que el llamado esté dirigido a favorecer situaciones particulares, dará lugar a su anulación inmediata en el estado en que se encuentre el trámite, así como también a la iniciación del sumario tendiente a determinar los responsables.----------

CAPITULO II
MODALIDADES DE CONTRATACION

Artículo 9°: Licitación y/o concurso de Etapa única o Múltiple.

La licitación y el concurso pueden ser de etapa única o múltiple, de proyectos integrales, nacionales o internacionales o con sistema de provisión abierta, con o sin anticipo.

La licitación y el concurso son de etapa múltiple cuando se separa en dos o más etapas la comparación de las calidades, precios, y demás condiciones de los oferentes, mediante preselecciones sucesivas. En todos los casos en que se utilice esta variante, la recepción de los sobres será simultánea para todas las propuestas, en la fecha fijada para la apertura. El sobre correspondiente a la oferta económica se abrirá si el oferente fue precalificado en las etapas previas. ----------

Artículo 10°: Sistema de Provisión Abierta

Se utilizará la modalidad de Sistema de Provisión Abierta cuando la cantidad de bienes o servicios no se hubieren prefijado en el contrato, de manera tal que la jurisdicción o entidad contratante pueda realizar los requerimientos de acuerdo con sus necesidades durante el lapso de duración previsto y al precio unitario adjudicado.

Máximo y mínimo de unidades del bien o servicio:

El Organismo contratante determinará, para cada renglón, el número máximo y el mínimo de unidades que podrán requerirse durante el lapso de vigencia del contrato y la frecuencia en que se realizarán las solicitudes de provisión.

Las unidades de medida serán las usuales en el mercado para el expendio del tipo de bien de que se trate o para la prestación del respectivo servicio. El adjudicatario estará obligado a proveer hasta el máximo de unidades determinadas en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Duración del contrato:

La duración del contrato ejecutado conforme con la modalidad de orden de compra abierta no será mayor de doce (12) meses. Los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares podrán contemplar la opción de prórroga a favor del Municipio, por un plazo igual a la inicial.

Durante el lapso de vigencia del contrato, la Municipalidad no podrá contratar con terceros la provisión de los bienes o la prestación de los servicios que fueren el objeto de aquel, salvo decisión debidamente fundada de la autoridad que lo hubiere adjudicado.

La constancia de reducción del precio de mercado de los bienes o servicios contratados podrá determinar en cualquier momento la rescisión del contrato, sin culpa de ninguna de las partes, siempre que el proveedor no consintiera en negociar el nuevo valor. ----------

Artículo 11°: Las compras informatizadas se caracterizarán por la presentación de ofertas en medios de almacenamiento magnético estándar, para la adquisición de bienes homogéneos, de bajo costo unitario, de los que se utilizan en la actualidad en cantidades considerables, que además tengan un mercado

permanente; dando lugar estas últimas compras, después de la apertura, a la constitución de una base de precios referenciales.

Las disposiciones de la presente modalidad quedarán supeditadas a la puesta en vigencia del régimen respectivo para la determinación de los bienes susceptibles de compra por esta modalidad, a través de la reglamentación que establezca el Poder Ejecutivo Municipal. ----------

CAPITULO III
PARTE ESPECIAL

III.1) – DE LA LICITACIÓN PÚBLICA

Artículo 12°: Requisitos y contenidos mínimos de los Llamados a LICITACION PÚBLICA:

Los llamados a licitación pública deberán contener, como mínimo, los siguientes recaudos y especificaciones:

a) La descripción exacta del objeto de la licitación, sus características y condiciones especiales o técnicas;

b) La forma de provisión;

c)El lugar, día y hora para la presentación de la oferta y su apertura;

d)La clase, monto y forma de la garantía de mantenimiento de la oferta y cumplimiento del contrato;

e) La referencia de esta Ordenanza y el lugar donde puede consultarse;

f) El lugar y horario para la atención de las consultas que deseen formular los interesados en participar;

g) El plazo mínimo de mantenimiento de las ofertas;

h) Toda otra especificación que contribuya a asegurar la claridad necesaria para los posibles oferentes. ----------

Artículo 13°: Publicaciones:

Los llamados deberán publicarse como mínimo tres veces en un periódico de circulación en la zona. La última publicación deberá hacerse con una anticipación mínima de ocho (8) días a la fecha fijada para la apertura de las ofertas, debiendo ampliarse el plazo con ajuste a las características del objeto de la licitación o la conveniencia de obtener ofertas de otros lugares del país o del exterior. -

Cuando la urgencia o el interés del servicio así lo requieren, el plazo podrá reducirse debiendo fundarse fehacientemente tal decisión. ----------

Artículo 14°: Invitaciones personalizadas:

Además de las publicaciones deberá invitarse a concurrir a por lo menos seis (6) firmas del ramo, salvo que no existan en esa cantidad, en cuyo caso se invitará a las inscriptas como proveedores en la Municipalidad. ----------

III.2) DE LAS LICITACIONES PRIVADAS

Artículo 15°: Número de invitaciones.

Para las licitaciones privadas se confeccionará un pliego de condiciones con los mismos requisitos prescriptos en el Art. 12) y se invitará a por lo menos diez (10) firmas del ramo, salvo que no existan en esa cantidad, en cuyo caso se invitará a las inscriptas como proveedores de la Municipalidad. A solicitud de firmas interesadas se procederá a invitarlas siempre que cumplan con los requisitos indispensables. ----------

Artículo 16°: Inexistencia del número mínimo de interesados

Las invitaciones deberán cursarse con la necesaria anticipación a la fecha de apertura de las propuestas. Si no hubiere firmas del ramo inscriptas como proveedores, se invitará a las posibles de acuerdo con las informaciones que se dispongan. ----------

III.3) – DE LOS CONCURSOS DE PRECIOS

Artículo 17°: Número de invitaciones.

A los concursos de precios se invitará a por lo menos seis (6) firmas del ramo mediante nota que contenga las especificaciones necesarias para la exacta identificación de las provisiones, estableciendo el plazo para las respuestas. Si no existieren suficientes firmas se invitará a las existentes. ----------

III.4) DE LAS CONTRATACIONES DIRECTAS

Artículo 18°: Condiciones de admisión:

No obstante, lo establecido en el artículo primero, podrá contratarse directamente aun cuando el monto de la contratación excediera el límite máximo fijado, en los siguientes casos excepcionales:

a) Cuando existan razones de verdadera urgencia o emergencia imprevisible, debiendo determinarse en cada caso si ha existido imprevisión de la que pueda considerarse responsable algún funcionario de la Municipalidad. Las razones de urgencia o emergencia imprevisibles deberán fundarse fehacientemente.

b) Cuando resultare desierta una licitación y no pueda efectuarse otra por razones de urgencia fundada. La sola declaración de desierta de una licitación no justifica por si la contratación directa, salvo urgencia o daño inminente para el servicio público, fehacientemente demostrado.

c)Adquisición de obras científicas o de arte, cuya ejecución deba confiarse a personas o firmas de probada especialización.

d)Adquisiciones de bienes cuya fabricación y venta sea exclusiva de quienes tengan privilegio para ello o que solo posea una determinada persona o firma y no hubiere sustitutos convenientes. La marca no constituye causal de exclusividad, salvo que se demuestre técnicamente que no existen sustitutos aptos.

e) Compras o locaciones que sea menester efectuar en el extranjero, siempre que no sea posible realizar allí la licitación.

f) Contrataciones con reparticiones públicas o con empresas en las cuales tenga participación el Estado.

g) Cuando se trate de productos de notoria escasez en el mercado o para los cuales se haya fijado precio oficial.

h) Cuando se contrate a técnicos, profesionales o especialistas de reconocida capacidad. En estos supuestos, deberá demostrarse que la reconocida capacidad o especialización hace innecesario el concurso de antecedentes y, además, que los trabajos a encomendar no se superponen con los asignados al personal de Municipalidad. Asimismo, deberán agregarse los antecedentes del contratado.

i)Reparación de motores, máquinas o vehículos, cuando la licitación resulte imposible o inconveniente, siempre que se demuestre que, por la necesidad de desarme, traslado o examen previo, la licitación o concurso de precios resulta impracticable u onerosa.

j) Compra de reproductores o semillas, plantas, etc. de pedigree o por selección.

k) Venta de productos perecederos.

Para todos los casos de excepción, la responsabilidad por el procedimiento corresponde al funcionario que lo autorice y al funcionario que lo resuelva. Asimismo, deberá justificarse de manera previa la razonabilidad del precio acordado y su correspondencia con los valores vigentes en plaza a ese momento.

A los efectos de dar acabado cumplimiento a los principios establecidos en el Artículo 3º del presente reglamento, deberá aplicarse el sistema de "pedido de precios", que consistirá en solicitar cotización a por lo menos tres (3) firmas proveedoras, sin el requisito de plazo para presentación de ofertas y sin el derecho de impugnación por parte del oferente. -----

CAPITULO IV

EL PROCEDIMIENTO Y NORMAS DE TRÁMITE

IV.1) NORMAS DE TRAMITE.

Artículo 19°: Requisitos de los pedidos de suministros

Los pedidos deberán formularse por escrito y deberán contener la descripción del elemento o servicio requerido, costo estimado y misión de su destino

o utilización, debiendo constar, además, los elementos indispensables para formular las condiciones particulares a que se refiere el Artº 12.

Los pedidos deberán ser firmados por el funcionario competente para autorizar la realización de gastos, implicando esta circunstancia la conformidad para iniciar el trámite.

Todo gasto deberá contar indefectiblemente con la verificación de disponibilidad de crédito presupuestario y su oportuno registro de imputación preventiva. ----------

Artículo 20°: Presentación de muestras

Cuando resulte dificultosa la determinación de ciertas características del elemento solicitado, se podrá remitir a una muestra patrón, en poder de la Secretaría licitante. Si no es posible exhibirla, se podrá requerir en las condiciones particulares la presentación de muestra por parte del oferente.

La falta de presentación de las muestras requeridas será causal de rechazo de la oferta, conforme lo prescripto en el Artículo 30º del presente reglamento. ----------

Artículo 21°: Solicitudes de marcas determinadas. Condiciones

Las especificaciones podrán solicitar marca o marcas determinadas en forma excepcional, cuando se aleguen razones científicas o técnicas debidamente fundadas o cuando el bien requerido no tenga restricciones de acceso para los proveedores, por no existir exclusividad en su distribución. Aun cuando se requiera marca determinada, podrán ofertarse productos de otras marcas.

En estos casos los oferentes deberán aportar al organismo licitante los elementos de juicio necesarios que permitan a éste comprobar que los bienes ofertados reúnen las características requeridas. Para ello, el organismo licitante

podrá exigir a los oferentes la acreditación de la calidad suministrada mediante certificados expedidos por entidades competentes de carácter público o privado.

Para la reparación de aparatos, máquinas o motores podrán solicitarse repuestos denominados legítimos. En el caso de solicitar marca, deberán cursar invitación a todos los proveedores de la misma. ----------

IV.2) DE LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTAS

Artículo 22°: Las ofertas. Aspectos formales.

Las ofertas deberán presentarse en sobre cerrado, debiendo además cumplir con los siguientes recaudos:

1) Estar firmada por los oferentes y sin raspaduras ni enmiendas, que no estén debidamente salvadas. -

2) El oferente podrá formular oferta por todo o parte del llamado o parte de alguno de sus renglones. Previo cumplimiento de las bases y condiciones, podrá ofrecer alternativas, pero no se admitirán ofertas condicionadas.

3) El precio deberá expresarse en pesos, o la moneda nacional de curso legal que la reemplace, y en la forma que establezca el Pliego de Condiciones, sin perjuicio de las bonificaciones o rebajas que se ofrezcan por pago en determinado plazo, que podrá o no ser aceptado por la Municipalidad; entendiéndose que el mismo es al solo efecto del descuento y no condición de cumplimiento de contrato.

A modo de excepción, podrán presentarse ofertas en moneda extranjera sólo cuando se trate de productos, materiales o elementos que deban ser importados, teniendo en tal caso la MUNICIPALIDAD la posibilidad de liberarse entregando a quien resulte adjudicatario el equivalente en pesos al momento en que se perfecciona el pago, conforme cotización promedio vigente (tipo vendedor y tipo

comprador) que efectúe el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA.---
---

Artículo 23°: Efectos de su presentación:

La sola presentación de la oferta en las condiciones requeridas en el artículo precedente, constituirá la aceptación de las condiciones del respectivo pliego y de la presente Ordenanza por parte del oferente. ----------
---

IV.3) DE LAS GARANTÍAS

Artículo 24°: Clases de Garantía

En todos los procesos de contratación descriptos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 6º del presente reglamento, los oferentes o los adjudicatarios deberán constituir las siguientes garantías, según el caso:

a) De mantenimiento de oferta.
b) De cumplimiento de contrato. ----------

Artículo 25°: Garantía de mantenimiento de la Oferta Los oferentes deberán presentar una garantía del uno por ciento (1%) del monto de su oferta. En caso de cotizar con alternativas, la garantía se calculará sobre el mayor valor propuesto.

En los casos de licitaciones de etapa múltiple la garantía de mantenimiento de la oferta, será establecida en un monto fijo por el organismo contratante en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Si no se hubiera adjuntado la garantía con la oferta, la misma podrá ser presentada, hasta antes de la iniciación del acto de apertura. Dicha garantía deberá ser devuelta de oficio dentro de los cinco (5) días de resuelta la adjudicación a todos los oferentes que no hayan sido favorecidos con la contratación respectiva.

Las garantías podrán constituirse en alguna o algunas de las siguientes formas, según lo determine el PODER EJECUTIVO MUNICIPAL para cada caso en particular:

a) En efectivo, mediante depósito en cuenta de terceros habilitada a tal efecto conforme el Pliego, en el Banco que opere como Agente Financiero del Municipio, acompañado del comprobante respectivo o bancario.

b) En cheque certificado, giro postal o bancario;

c)Mediante fianza bancaria, constituyéndose el fiador como deudor liso y llano principal pagador, con renuncia de los beneficios de división y excusión en los términos de lo dispuesto en el Código Civil;

d)Con seguro de caución, mediante póliza extendida a favor del organismo contratante;

e) Mediante pagaré a la vista suscrito por quienes tengan la representación legal de la empresa oferente, extendido a la orden del Municipio. Los pagarés deben reponer el sellado de ley; deben contener la cláusula “sin protesto” y el domicilio de la Municipalidad, como lugar de pago.

Todos los comprobantes de las garantías serán reservados en la Tesorería Municipal, hasta su devolución.

Exceptuase las garantías en efectivo que deberán depositarse en una cuenta bancaria de “Fondos de Terceros” de la Tesorería Municipal. ----------

Artículo 26°: Garantía de cumplimiento de contrato El Adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, calculada en el diez por ciento (10 %) del monto del mismo, dentro del término de ocho (8) días corridos de comunicada la orden de compra.

Vencido dicho plazo se rescindirá el contrato con pérdida de la garantía de la oferta, más los efectos jurídicos que correspondan. En este caso, el organismo podrá adjudicar la licitación al oferente que siga en el orden de mérito y así sucesivamente, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades respectivas y lo establecido en el Artículo 43º del presente régimen.

El adjudicatario podrá eximirse de presentar la garantía de cumplimiento del contrato satisfaciendo la prestación dentro del plazo fijado en el párrafo anterior, salvo el caso de rechazo de los bienes. En este supuesto el plazo para la integración se contará a partir de la fecha de la comunicación fehaciente del rechazo. Los bienes rechazados quedarán en caución y no podrán ser retirados, sin que previamente se integre la garantía que corresponda.

La elección de la forma de garantía, en principio, queda a opción del oferente o del adjudicatario, en su caso. Por razones debidamente fundadas en el expediente, el Municipio podrá elegir en cada caso, la forma de la garantía en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

En los contratos de ejecución continuada o diferida, cuando la complejidad o el monto de la contratación lo justifiquen, se podrán establecer en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares otras formas de constitución de garantía de contrato de las enumeradas en el presente reglamento que satisfagan las necesidades del objeto de la contratación de que se trate. ----------

Artículo 27°: Sistema de Provisión Abierta - Garantías.

El monto de las garantías de mantenimiento de la oferta se calculará aplicando el cinco por ciento (5 %) sobre el importe que surja de la multiplicación entre la cantidad máxima solicitada y el precio unitario cotizado.

El monto de la garantía de cumplimiento del contrato se calculará aplicando el diez por ciento (10 %) sobre el valor total de la solicitud de provisión; y se integrará de acuerdo a las formas enumeradas en el art. 25); según lo establezca para cada caso el PODER EJECUTIVO MUNICIPAL. ----------

Artículo 28°: Supuestos de excepción:

Podrá eximirse de la presentación de garantía a los proveedores habituales que durante cinco (5) años consecutivos hubieren cumplido satisfactoriamente sus obligaciones y posean un capital que respalde suficientemente la operación a contratar. Esta Exención será especial para cada proveedor y su validez no podrá exceder de un año. La acordará la Municipalidad previo al estudio de la solvencia y cumplimiento de la firma que así lo solicitare. ----------

IV.4) DE LA APERTURA

Artículo 29°: Tiempo, lugar y modo:

La apertura de las ofertas se efectuará en el lugar, día y hora indicados en el pliego respectivo, o el primer día hábil siguiente a la misma hora si aquél no lo fuera, en presencia de la autoridad habilitada para contratar o su representante y los oferentes o sus representantes que deseen asistir.

Abierto oficialmente el acto, no serán aceptadas nuevas ofertas, bajo ningún concepto, aun cuando el comienzo del acto se hubiera demorado. Tampoco serán aceptadas ofertas complementarias o modificatorias, entregadas con posterioridad al acto de apertura, pero los oferentes podrán formular las manifestaciones, aclaraciones o salvedades que deseen.

Artículo 30°: Ofertas inadmisibles:

Las ofertas que no se ajusten a los pliegos de bases y condiciones serán invalidadas en el mismo acto.

Serán objeto de rechazo las ofertas que:

a) No estén firmadas en todas sus fojas por el oferente o su representante legal, no estén presentadas en sobre cerrado o falten los sellados de ley;
b) Estén escritas con lápiz;
c)Carecieran u omitieran integrar las garantías requeridas.
d)Tengan raspaduras o enmiendas en partes fundamentales, sin salvar;
e) Contengan cláusulas que se contrapongan con las del pliego de bases y condiciones;
f) Se realicen sin cotizar el objeto básico o sin definir el monto total de la oferta;
g) Remitan a muestras, en reemplazo de las especificaciones solicitadas, con excepción de lo establecido en el Artículo 20º del presente reglamento;
h) Contengan algún vicio que importe su nulidad absoluta.

No serán desestimadas las propuestas que contengan defectos de forma, tales como la falta del precio unitario u otras imperfecciones que no impidan su exacta comparación con las demás ofertas presentadas; y en general las que presenten defectos no esenciales, los que podrán ser saneados, siempre y cuando la posibilidad de sanear los mismos sea otorgada uniformemente a todos los participantes.

En este caso, debe procederse a intimar al oferente a que subsane el vicio detectado en tiempo y forma, bajo apercibimiento de desistimiento de la oferta. -

Finalizado el acto, se labrará acta circunstanciada del mismo, que será firmada por los funcionarios presentes y los oferentes que lo deseen; y contendrá:

a) Número de orden asignado a cada oferta;

b) Nombre del oferente y número de inscripción en el Registro de Proveedores;

c)Monto total, y unitario en su caso, de la oferta;

d)Monto y forma de garantías acompañadas;

e) Observaciones efectuadas por los participantes;

f) Advertencia de cláusulas que se opongan a las del Pliego;

g) Ofrecimientos de variantes no previstas en el Pliego, sin cotizar el objeto básico;

h) Remisión de muestras. ----------

Artículo31°: Propuestas por correspondencia:

Las propuestas que se envíen por correspondencia lo serán por pieza certificada. Si tales propuestas no se hubieren recibido antes de la apertura del acto, serán agregadas a las actuaciones respectivas, sin abrir, dejando constancia del día y hora de la recepción y cuidando de no alterar la cubierta ni el respectivo matasellos. ----------

IV.5) DE LA ADJUDICACIÓN

Artículo32°: Comisión de preadjudicaciones:

Funcionará en la Municipalidad, una Comisión de Preadjudicaciones designada por el Intendente, para dictaminar sobre la oferta más conveniente a los intereses fiscales, en calidad, precio y necesidades del servicio, en los casos de licitaciones públicas y privadas.

Cuando las características de los elementos a adquirir así lo exijan se incorporará a aquella comisión un técnico o especialista en la materia de que se trate para prestar el asesoramiento necesario. ----------

Artículo 33°: Oferta única:

La Comisión preadjudicará la licitación aun cuando se presentara una sola oferta válida. Esta preadjudicación no creará derecho alguno a favor del preadjudicatario y tendrá solamente carácter de dictamen para la autoridad competente para adjudicar. ----------

Artículo 34°: Empate de ofertas

Si se presentaren DOS (2) o más ofertas iguales, entre algunas de las ofertas admisibles y convenientes, se solicitará a los proponentes respectivos que formulen una mejora de precios sin alterar el resto de las condiciones de sus ofertas originales, por escrito y en sobre cerrado, hasta la fecha y hora que les fije la Dirección de Suministros.

Además, se tomarán en cuenta los siguientes elementos de juicio para determinar la adjudicación, y en la medida que sean necesarios por subsistir la igualdad:

a) Menor plazo de entrega.
b) Radicación de la firma en la localidad.
c)Mejora de la oferta presentada en un plazo de 24 horas.
d)Sorteo.
e) Talleres Protegidos; Asociaciones de Personas con Discapacidad; o empresas que constaten que tienen contratadas personas con discapacidad en un CUATRO POR CIENTO (4%) del total de sus empleados, en condiciones de legalidad laboral y presenten el Certificado Único de Discapacidad (CUD) de los trabajadores.

La aplicación del procedimiento descripto está también supeditada a la posibilidad de dividir la provisión, conforme lo permita el objeto del contrato”. ----------

Artículo 35°: Beneficio para las empresas locales

Cuando de la compulsa de precios dentro de cualquiera de los mecanismos de contratación establecidos por la reglamentación, surja una diferencia de hasta un 5% (cinco por ciento) a favor –por menor precio- de una empresa que no tributa la tasa de Inspección e Higiene en la Municipalidad de Monte Caseros con respecto a otra que si tributa, esta última podrá iguala la oferta más conveniente y resultar adjudicataria, siempre y cuando no registre deuda en mora en dicha Tasa Municipal.----------

Artículo 36°: Facultades del PEM

La adjudicación será de competencia del Intendente, quien tiene la facultad de adjudicar la licitación o declararla desierta; sin que ello pueda generar derecho a reclamo alguno por parte de quienes hayan presentado una oferta. ----------

Artículo 37°: Preadjudicación. Oferta más conveniente

La preadjudicación deberá realizarse a favor de la oferta más conveniente para el organismo contratante, teniendo en cuenta el precio, la calidad, la capacidad financiera del oferente y demás condiciones de la oferta.

Cuando se trate de la compra de un bien o de la contratación de un servicio estandarizado o de uso común, cuyas características técnicas puedan ser inequívocamente especificadas e identificadas, se entenderá, en principio, como oferta más conveniente, la de menor precio.

Por vía de excepción cuando se trate de bienes estandarizados podrá preadjudicarse por razones de calidad dentro de las características o condiciones mínimas que debe reunir el objeto de la contratación, previo dictamen fundado del organismo correspondiente que, en forma descriptiva y comparada con las ofertas de menor precio, justifique en detalle la mejor calidad del material, funcionamiento

u otras características que demuestren la ventaja de la preadjudicación que a un precio superior al menor cotizado, se proyecte hacer.

Asimismo, deberá determinarse si esa mejor calidad es imprescindible para el objetivo a que se destina el elemento y compensa la diferencia de precios. En casos necesarios se requerirá, para producir el dictamen, la información y el análisis de las oficinas técnicas pertinentes.

La preadjudicación no genera derecho alguno al oferente preseleccionado, y tendrá solamente carácter de dictamen para la autoridad competente.

En el caso de presentarse un único oferente válido, se podrá preadjudicar siempre y cuando en forma fundada se acredite expresamente en esta instancia la conveniencia y razonabilidad del precio en cuestión. ----------

Artículo 38°: Impugnación

El llamado a licitación podrá ser impugnado por persona interesada cuando se advirtiera incumplimiento de esta Ordenanza. En particular cuando no se cumpla el trámite de publicación o se presuma la existencia de la circunstancia a que se refiere el Art.8).

También podrá impugnarse la preadjudicación cuando no corresponda a la oferta más ventajosa en calidad y precio, particularmente si la preadjudicación recayese sobre la oferta que no corresponda exactamente a las bases y condiciones del pliego. Esta impugnación podrá presentarse hasta 24 horas de dispuesta la preadjudicación en el caso de licitaciones privadas y hasta tres días después de la preadjudicación cuando se tratase de licitación pública. -

A estos efectos, el resultado de la preadjudicación deberá ser expuesto en lugar visible para conocimiento de los interesados. ----------

Artículo 39°: Trámite posterior del recurso

Si de la impugnación resultara la comprobación de irregularidades, se anulará el llamado y se instruirá sumario para determinar responsabilidades. Si resultare que ha habido error de interpretación de parte del impugnante y no se comprueba la existencia de irregularidades, se continuará el trámite.

Si la impugnación fuese infundada por error del impugnante, se ordenará su archivo previa notificación. Si se llegara a comprobar mala fe del impugnante, se tomará nota para aplicar sanciones de apercibimiento, suspensión o eliminación como proveedor de la Municipalidad, sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieren corresponder por reparación del daño que la impugnación hubiere causado. ----------

Artículo 40°: Perfeccionamiento del contrato

Dispuesta la adjudicación, ésta será comunicada al interesado mediante orden de compra u otra forma documentada, según aconsejan las características del contrato, momento en que quedará perfeccionado el vínculo.

La Municipalidad podrá dejar sin efecto el procedimiento de contratación en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato, sin lugar a derecho a compensación o indemnización alguna a favor del preadjudicatario o los demás oferentes o interesados.

Artículo 41°: Modificación de la cantidad adjudicada

Los contratos podrán aumentarse o disminuirse en las mismas condiciones y modalidades hasta un máximo del 20% de la cantidad adjudicada, siempre que el monto total definitivo no sobrepasare los límites máximos de aprobación acordados a la autoridad competente ni los límites establecidos para el procedimiento seguido. ----------

Artículo 42°: Transferencia a otras firmas

Celebrado el contrato y encontrándose en ejecución podrá aceptarse su transferencia a otras firmas, a solicitud fundada del adjudicatario y siempre que el contratante lo consienta, previa demostración comprobada de que el nuevo adjudicatario reúne los mismos requisitos y seguridades del cumplimiento. Si se diera el caso de adjudicatarios que, por solicitar transferencias en más de una propuesta hicieran presumir habitualidad en el procedimiento, se tomará en cuenta la circunstancia para evitar futuras adjudicaciones. ----------

Artículo 43°: Incumplimiento del contrato

El incumplimiento del contrato por culpa del contratista será causal de rescisión, la que deberá ser declarada por la Municipalidad, previa interpelación fehaciente, en plazo y bajo apercibimiento; con pérdida de la garantía de cumplimiento de contrato y la registración en el Registro de proveedores del municipio para las eventuales sanciones. Todo ello, sin perjuicio de la acción por los daños y perjuicios emergentes y la facultad para encomendar la realización del objeto del contrato por un tercero, siendo a cargo del adjudicatario la diferencia de precios que pudiera resultar. Si el nuevo precio obtenido fuere menor, la diferencia quedará a favor de la Municipalidad.

En este caso, ante la acreditación de falta grave del contratista, luego de haber agotado todos los medios posibles para lograr el cumplimiento del contrato y se lo constituya en mora, la Municipalidad detenta la facultad de aplicar sanciones al adjudicatario, de multa o apercibimiento, graduadas en función de su gravedad, y conforme lo establecido en el respectivo Pliego de Bases y Condiciones Particulares y el presente Reglamento. ---------

Artículo 44°: Revocación o rescisión sin culpa del adjudicatario

Si la rescisión se operase por la administración por causa no imputable al adjudicatario o no prevista legalmente, el mismo tendrá derecho a que se lo indemnice por los gastos directos, no productivos para su explotación, que probare haber incurrido con motivo del contrato y con posterioridad a su adjudicación, sin perjuicio de las acciones civiles a que tuviere derecho. No se hará lugar a reclamaciones por lucro cesante o por intereses de capitales requeridos para financiaciones. ----------

Artículo 45°: Precio adjudicado

Los precios adjudicados serán invariables, salvo el caso de artículos o elementos con precio oficial obligatorio, en cuyo evento se reconocerá la variación a partir de las provisiones posteriores al acto que modifique su precio. -

No obstante, en los contratos de ejecución diferida o continuada y en bienes o servicios sujetos a entregas periódicas, el Municipio podrá reconocer reajustes equitativos y razonables de precios sobre el importe adjudicado, ante la acreditación de un desajuste o desequilibrio contractual que altere la ecuación económica, haciendo peligrar la continuidad y vigencia del contrato. Deberá, además, tratarse de circunstancias ajenas a las partes y que se afecte el interés público comprometido.

Se prohíbe establecer o estipular todo mecanismo que implique actualización o indexación de precios. Salvo la hipótesis excepcional prevista en el párrafo anterior, no corresponde reconocimiento de ajuste alguno si el adjudicatario se encuentra en mora o si el desajuste o desequilibrio contractual se produce con posterioridad al vencimiento del plazo de entrega o prestación, o si el reajuste implica algún tipo de ventaja o beneficio para el adjudicatario. ----------
---

IV.6) DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN

Artículo 46°: Entrega.

La entrega de los elementos adquiridos o el cumplimiento de la prestación, provisión o servicio, se ajustarán a lo que establezca el pliego respectivo, salvo causas fortuitas o razones de fuerza mayor que deberá mostrar el adjudicatario bajo apercibimiento de rescisión en los términos del Artículo 43 º.----------

Artículo 47°: Recepción Provisional.

La recepción de los elementos será provisoria, hasta tanto la dependencia competente documente conformidad en base a las especificaciones del pliego. La recepción definitiva se efectuará en un plazo máximo de un mes. ----------

Artículo 48°: Responsables.

Los jefes o encargados de depósito o los funcionarios técnicos que deban intervenir para conformar la recepción, son personalmente responsables de la exactitud de la entrega y de su concordancia con los elementos solicitados. ----------

Artículo 49°: Productos perecederos.

En caso de tratarse de productos perecederos, el análisis se efectuará con las muestras extraídas en el momento de la entrega, en presencia del proveedor o su representante legal. La incomparecencia del proveedor o de quien lo represente no será obstáculo para la realización del análisis, cuyo resultado se tendrá por firme y definitivo.

Cuando el resultado del análisis efectuado indique el incumplimiento de lo pactado y, por la naturaleza de la prestación, no sea posible proceder a su devolución, el Municipio no reconocerá el pago de la misma, sin perjuicio de los

efectos, penalidades o sanciones que correspondieran por incumplimiento del contrato. ----------

Artículo 50°: Vicios Redhibitorios.

La recepción definitiva no libera al proveedor de las responsabilidades por defectos de origen o vicios de fabricación que se adviertan con motivo del uso de los elementos entregados, hasta transcurridos tres meses de la misma, salvo que el pliego de condiciones estipulare otro plazo por las características y naturaleza de la mercadería. ----------

Artículo 51°: Elementos rechazados.

El proveedor queda obligado a retirar los elementos rechazados en el término de treinta días a contar de la notificación del rechazo. Transcurrido este plazo, dichos elementos quedarán en propiedad de la administración, sin derecho alguno a pago o reclamación, salvo que antes de vencidos los últimos diez días del plazo establecido, se hubiera solicitado prórroga por razones fundadas. Esta prórroga no podrá ser superior a otros treinta días. ----------

Artículo 52°: Elementos a fabricarse.

En el caso de artículos o elementos a fabricarse o manufacturarse, el proveedor está obligado a facilitar su inspección o análisis por parte de los funcionarios que la autoridad competente designe, durante el proceso de fabricación; debiéndose suministrar los antecedentes o elementos de juicio que le sean requeridos. Estas verificaciones o inspecciones, no liberen de la responsabilidad a que se refiere el Artículo 50º.----------

IV. 7) DE LA PRESENTACIÓN Y PAGO DE LAS FACTURAS. -

Artículo 53°: Lugar, forma y tiempo de su presentación.

Las facturas se entregarán o remitirán al lugar y en la forma que establezca el pliego de condiciones acompañados por el correspondiente remito conformado y con las referencias necesarias para ubicar la provisión a que correspondan, por el monto total o parcial, según se hubiere estipulado, expresado en letras y números. -

Las facturas serán liquidadas en base a las constancias de recepción definitiva de la provisión.----------

Artículo 54°: Cláusula de pago contra entrega.

La cláusula de pago contra entrega se admitirá únicamente como excepción, en los casos impuestos por la naturaleza o carácter de la operación y siempre que esa forma de pago se hubiere incluido en las condiciones del respectivo pliego. ----------

IV. 8) DE LAS SANCIONES

Artículo 55°: Retiro de la oferta o desistimiento del contrato

El desistimiento del contrato o el retiro de la oferta una vez abiertas las propuestas, o antes del vencimiento de su término de validez, acarreará la pérdida del depósito de garantía sin más trámite, a cuyo efecto la administración ejecutará el pagaré o hará efectiva la forma en que aquella se hubiere establecido. ----------

Artículo 56°: Falta de constitución de la garantía del contrato

Al adjudicatario que no hiciere efectiva la integración de la garantía que corresponda luego de la adjudicación, se le rescindirá el contrato en los términos de esta reglamentación, con pérdida de la oferta. ----------

Artículo 57°: Mora – Rescisión por culpa del contratista

Los casos de mora en el cumplimiento de la provisión o servicio, o en la reposición de elementos rechazados, se sancionará con multa del uno por ciento del monto del contrato respectivo por cada cinco días de mora, que será aplicada por la autoridad competente para contratar. -

En los casos de rescisión por culpa del adjudicatario, el Municipio podrá aplicar gradualmente sanciones de multas de hasta el quince por ciento (15 %) del monto del contrato, a cuyo vencimiento devengarán intereses a una tasa equivalente a la tasa pasiva que fija el Banco de la Nación Argentina para depósitos a plazo fijo a treinta (30) días.

En supuestos en que la sanción a aplicar implique únicamente la imposición de una multa a cargo del adjudicatario y la misma sea abonada, el Municipio no obstante podrá emplazar al cumplimiento de la obligación en cuestión bajo apercibimiento de aplicar sanciones conminatorias progresivas derivadas del retardo en la efectiva realización de la prestación. ----------

CAPITULO V
VENTAS DE BIENES

Artículo 58°: Valor base

Para las ventas deberá fijarse previamente un valor base que deberá ser estimado con intervención de la “Comisión Técnica Patrimonial”, y no podrá adjudicarse venta alguna por un monto inferior al valor base fijado. ----------

Artículo 59°: Procedimiento.

El procedimiento a seguir para las ventas será el remate o licitación pública, por intermedio de Martilleros matriculados, que se seleccionaran por sorteo de una lista que se confeccionara a tal efecto en la Municipalidad. En este caso, la comisión a percibir por el rematador será la que fija el respectivo arancel, pudiendo acordarse montos inferiores según las circunstancias y características de las operaciones encomendadas.

En todos los casos, el resultado del remate estará sujeto a la aprobación del Intendente.

Para la venta o adjudicación de parcelas en loteos sociales, urbanizaciones municipales, o cualquier otro emprendimiento a tal fin por parte del Gobierno Municipal, regirán las condiciones establecidas por la ordenanza que instituye el Registro de Bienes Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteos Sociales o, en su defecto, la que la reemplace. ---

Artículo 60°: Remate sin base.

Podrá autorizarse el remate sin base para aquellos bienes cuyo valor sea imposible determinar previamente, a los que, por los usos o costumbres, deban ser vendidos en esa forma para obtener mayores ofertas, pero en todos los casos si no se lograre oferta que, a juicio de la Municipalidad, alcance un precio conveniente a los intereses fiscales, no se adjudicará la misma. ----------

Artículo 61°: Garantías.

En las ventas que se efectúen mediante licitación pública, los oferentes constituirán garantía por un monto equivalente al 10% de su oferta, en cualquiera de las especies admitidas por el presente régimen. En los remates la garantía será sustituida por una seña en efectivo equivalente al 10% del monto de la propuesta, que deberá ser integrada en el acto del remate. ----------

Artículo 62°: Pago del precio.

El pago del precio de la venta deberá efectuarse dentro de los diez (10) días de notificado el adjudicatario de la aceptación de la oferta. El precio deberá abonarse en todos los casos, antes de retirarse elementos vendidos. ----------

Artículo 63°: incumplimiento del comprador.

En los casos de no efectuarse el pago dentro del plazo establecido se considerará automáticamente rescindido el contrato, con la pérdida para el adjudicatario de la garantía o seña constituida; sin perjuicio del reintegro de los gastos incurridos por la MUNICIPALIDAD con motivo del procedimiento de venta frustrado por el arrepentimiento y/o incumplimiento del comprador. ----------

Artículo 64°: Retiro de los elementos adquiridos.

Los adquirentes deberán retirar los elementos dentro del plazo que se hubiera establecido en las respectivas bases de la licitación o remate. En caso de no hacerlo, la Municipalidad podrá disponer de esos elementos en la forma que estime más conveniente, sin recurso alguno por parte del comprador y con la pérdida del importe pagado.

La Municipalidad no será responsable por el deterioro normal propio de los elementos a venderse que se produzca a partir de la notificación al adjudicatario. Igualmente, no será responsable por los deterioros o destrucción de los elementos causados hallándose el comprador en mora de sus obligaciones. ----------

CAPITULO VI
DE LAS LOCACIONES DE INMUEBLES

Artículo 65°: Condiciones formales

Los contratos de locación o arrendamiento de inmuebles deberán formalizarse previo informe de la “Comisión Técnica Patrimonial” respecto al valor a pagar o cobrar por la Municipalidad, atendiendo a las cotizaciones que esta determine.

A efectos de determinar el monto del contrato, se considerará el monto total de la locación.

CAPITULO VII
DISPOSICIONES COMUNES COMPLEMENTARIAS

Artículo 66°: Principio de concentración material y funcional

La Dirección de Compras y Suministros deberá concentrar perfectamente tanto los momentos de convocatoria pública de oferentes, cuanto las cantidades a adquirir de bienes, útiles y servicios.

Deberá tramitarse ante ella la adquisición y provisión de suministros de uso común u ordinario, aun cuando se tratase de contrataciones directas.

Queda prohibida toda compra fuera del área de la Dirección de Compras y Suministros, salvo autorización expresa del Sr. Secretario de Economía y Hacienda. Solo se exceptuarán las adquisiciones que se efectúen con fondos de Caja Chica. El Director de esa oficina o encargado de compras formará parte de la comisión de preadjudicaciones. –

Artículo 67°: Modelos de formularios

La Municipalidad con la intervención de la comisión de preadjudicaciones establecerá el modelo de los formularios a utilizar en los trámites de licitaciones,

concurso de precios y contrataciones directas. ----------

Artículo 68° Pliego de bases y condiciones generales

El PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES será dictado por el PODER EJECUTIVO MUNICIPAL, con arreglo y sujeción a las pautas fijadas en la presente ORDENANZA. ----------

TITULO II
CAPITULO UNICO
RECONOCIMIENTO DE LEGÍTIMO ABONO

Artículo 69°: Supuestos y requisitos

Cuando el trámite de una contratación no se hubiese ajustado a las normas del presente régimen, a los fines de evitar eventuales perjuicios al proveedor o prestador y de facilitar la regularización administrativa del trámite, el pago de los Bienes y Servicios podrá ser declarado de “Legítimo Abono” siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se hubiese producido una real y efectiva recepción de los bienes o servicios, correspondiéndole al reclamante la carga de la prueba.

b) El funcionario que dispuso la ejecución del gasto, informe sobre las razones de la excepcionalidad del procedimiento utilizado y avale o conforme el trámite de aprobación. En el caso de que hubiere un reemplazante en el cargo, éste informará sobre iguales circunstancias sólo en el caso de que las conociere o le constaren. La ausencia de aval o conformidad de su parte obstará la continuidad del trámite.

c) Que una Comisión Técnica Especial designada por el Poder Ejecutivo Municipal al efecto, se expida en forma fundada sobre la valuación estimada del bien o servicio en la época de la contratación, importe que, en su caso, será el

máximo a pagarse. Dicha Comisión será designada por el funcionario que aprobará el gasto.

El funcionario que dispuso la contratación de manera irregular responderá personalmente del mayor costo que eventualmente surja luego de la valuación; como así también de los mayores costos e intereses que se hubieran devengado por la incorrecta tramitación realizada. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que eventualmente pudiera determinar el órgano de contralor.

La aprobación del Gasto que supere el monto autorizado para efectuar Concurso de Precios se formalizará por Resolución del Intendente, previa intervención de Contaduría General. ----------

TITULO III

CAPITULO UNICO LA INICIATIVA PRIVADA

Artículo 70°: Finalidad y supuestos de procedencia.

El régimen de Iniciativa Privada tendrá por finalidad obtener beneficios o evitar perjuicios para la comunidad, realizar obras, mejorar la calidad o cobertura de bienes, servicios o actividades a cargo de la MUNICIPALIDAD y/o generar inversiones y nuevos puestos de trabajo en la ciudad, siempre que se trate de propuestas que asuman relevancia institucional e interés público.

La presentación de iniciativas puede ser espontánea o responder a una convocatoria pública emanada de la Municipalidad, para formular propuestas sobre un objeto o con un fin determinado. ----------

Artículo 71°: Sujetos habilitados para ser iniciadores.

Los interesados en formular una Iniciativa Privada, podrán ser personas físicas, jurídicas o uniones transitorias de empresas debidamente constituidas. ----------

Artículo 72°: Requisitos de la presentación.

La presentación de Iniciativas Privadas, deberán contener, como mínimo:

a) La acreditación fehaciente de la identidad de las personas físicas, de la razón social del o los iniciadores, el instrumento constitutivo de la sociedad y/o de la Unión Transitoria de Empresas, y la constancia de su inscripción registral. Este último recaudo podrá ser cumplimentado luego de la adjudicación, si se tratare de sociedades en formación o uniones transitorias.

b) La suscripción de la iniciativa por el o los iniciadores y por todos los profesionales que hubiesen participado en los estudios respectivos.

c)La especificación del objeto y la mención de los lineamientos generales que permitan la comprensión e identificación de la iniciativa.

d)El análisis de la viabilidad técnica, jurídica y económica de la propuesta.

e) Los fundamentos económicos globales y la descripción fundamentada de los beneficios comunitarios derivados de la iniciativa, a los fines establecidos en el Artículo 70º.

f) Todo otro elemento que se considere adecuado al objeto de la presentación, o que resulte de la presente Ordenanza o de la convocatoria para formular la iniciativa, en su caso.

g) Expresar el alcance de las presentaciones comprometidas, el plazo estimado de duración de la contratación, el monto de la inversión y – de

corresponder en razón de su naturaleza - las bases tarifarías y procedimientos para su fijación.

h) El programa técnico para la ejecución del servicio o construcción, conservación o mantenimiento de la obra.

i)Acompañar toda la documentación adicional que corresponda o resulte del pliego de condiciones o que estime conveniente la autoridad de aplicación.

j) Una garantía de mantenimiento de la iniciativa que en ningún caso será inferior al uno por ciento (1%) del monto de las inversiones de la obra, servicios o bienes a ejecutar, prestar o producirse.

k) Esta garantía deberá constituirse mediante algunas de las formas previstas en el régimen de contrataciones vigente – excepto pagarés -, será ejecutable en el caso de no presentación de la oferta por parte de quien fue declarado autor de la iniciativa; y no exime al autor de la iniciativa de la obligación de cumplimentar la garantía de oferta que determine la autoridad de aplicación, debiendo en su caso ampliar la misma para que se considere su oferta. -

Toda iniciativa o propuesta que no reúna los recaudos establecidos en la presente Ordenanza y en la reglamentación que se dicte, y que no sea contemplada en el plazo que a tal efecto se le otorgue al iniciador, no se considerará iniciativa en los términos de este Capítulo. ----------

Artículo 73°: Intervención del CONCEJO DELIBERANTE. Declaración de interés público.

La iniciativa o propuesta debe ser presentada ante el Poder Ejecutivo, quien analizará la misma, debiendo expedirse sobre su viabilidad, dentro de los sesenta (60) días hábiles de la presentación. -

En caso de considerar de interés la propuesta, remitirá las actuaciones al Concejo Deliberante, acompañada de los informes que lo justifiquen, a fin de que – si así lo considera – sea declarada formalmente de interés público, teniendo a tales fines un plazo de (60) días hábiles a contar desde el ingreso de las actuaciones. Si no se aceptare la propuesta o quedare paralizada por el plazo establecido, se entenderá que ha sido rechazada, debiéndosele restituir al iniciador la documentación presentada. ----------

Artículo 74°: Trámite posterior. Procedimiento de selección.

En la misma oportunidad prevista en el artículo anterior, el Concejo Deliberante establecerá, en su caso, si se convoca a Licitación Pública o Concurso de Proyectos Integrales para la selección, en condiciones de libre competencia, de la mejor propuesta posible concerniente a la materia objeto de la iniciativa. -

Por excepción, el Concejo Deliberante podrá decidir, en los casos que taxativamente a continuación se detallan y por decisión unánime debidamente fundada la Contratación Directa o la Licitación Privada. La fundamentación deberá incluir un estudio de precio y condiciones de pago, calidad y plazo de entrega vigentes en plaza. A saber:

1-Cuando se trate de servicios, obras civiles, obras u objetos de arte -, de técnica o que en razón de sus características, complejidad o especial naturaleza sólo puedan confiarse a artistas, técnicos, científicos, empresas u operarios especializados, cuándo deban utilizarse patentes o privilegios exclusivos, o cuando los conocimientos para la ejecución sean poseídos por una sola persona.

2-Cuando la administración, por motivos de oportunidad o conveniencia, debidamente fundados, contrate cooperativas, consorcios vecinales o cualquier entidad de bien público, debidamente reconocidos, la realización de obras que sean de la finalidad específica de las mismas.

3-Cuando la iniciativa incluya costos a cargo de la Municipalidad y prevea la fuente de financiación de los mismos. ----------

Artículo 75°: Protección de la Iniciativa. Límites.

El iniciador gozará de los beneficios de la protección de la Iniciativa Privada, en los términos de la presente Ordenanza, siempre que se declare formalmente de interés público el emprendimiento y se decida materializar su ejecución. Nadie podrá alegar derecho alguno por la sola presentación de una Iniciativa. La declaración de interés público de una propuesta no obliga al Municipio la iniciar el proceso de selección ni, menos aún, implicará la obligación de adjudicar el contrato. Sólo otorgará derecho al iniciador a solicitar la expedición de un certificado en que conste su condición de tal.

En ningún caso, la presentación de la Iniciativa o su declaración de interés público o la convocatoria a Licitación Pública o Concurso de Proyectos Integrales, generará derecho a compensación alguna a favor del autor de la Iniciativa; en caso de no resultar adjudicatario.

El presentante autor de la iniciativa sólo tendrá el derecho de reembolso de los gastos efectivamente acreditados, los que estarán a cargo del oferente que resulte adjudicatario del concurso, licitación o adjudicación directa. Los contratos que se celebren con los adjudicatarios contemplarán esta obligación de pago. ----------

Artículo 76°: Prioridad del iniciador

El iniciador tendrá prioridad en caso de equivalencia de ofertas en la licitación pública o concurso que se realizare. En caso de no resultar escogido, le asistirá el derecho de mejorar (o al menos igualar) la oferta de la propuesta seleccionada, dentro de los cinco (5) días de ser notificado de tal circunstancia, bajo

apercibimiento de quedar firme la oferta seleccionada. ----------

Artículo 2°) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. Archívese. ----------

ORDENANZA MUNICIPAL N.º /2021

4.5. Modelo de Ordenanza sobre "Registro de Bienes Inmuebles municipales – Banco de Tierras"

A efectos del planeamiento y la toma de decisiones en cuanto a la disponibilidad de los Bienes Inmuebles Municipales, es necesario mantener actualizado y catalogado en un "Registro", el patrimonio inmobiliario del municipio.

La conformación de un "Banco Municipal de Tierras", y la creación de una Comisión Municipal que confiera atribuciones al Poder Ejecutivo Municipal para disponer con fines sociales, de parte de los inmuebles que lo integren, a través de una reglamentación especifica es un instrumento de utilidad básica para transparentar la gestión municipal.

MONTE CASEROS 2021

VISTO:

El expediente Nº xxx sobre la creación de un Registro de Bienes Inmuebles - "Banco Municipal de Tierras"-, y la creación de una Comisión Municipal del Banco de Tierras a efectos de conferir atribuciones al Poder Ejecutivo Municipal para disponer con fines sociales, de parte de los inmuebles que lo integren, a través de una reglamentación especifica; y

CONSIDERANDO:

Que, a efectos del planeamiento y la toma de decisiones en cuanto a la disponibilidad de los Bienes Inmuebles Municipales, es necesario mantener actualizado y catalogado en un "Registro", el patrimonio inmobiliario del municipio,

Que, la conformación de un “Banco Municipal de Tierras”, y la creación de una Comisión Municipal que confiera atribuciones al Poder Ejecutivo Municipal para disponer con fines sociales, de parte de los inmuebles que lo integren, a través de una reglamentación especifica es un instrumento básico para la gestión municipal,

Que, debe incluir los bienes de dominio público y privado municipal y paulatinamente deben ser incorporados los nuevos, encontrándose disponibles y actualizados permanentemente en el catastro, utilizable a los fines descriptos,

Que, a modo de referencia puede señalarse que la Ley N° 5571 y Decreto Reglamentario 3056 sobre la Administración Financiera y Contrataciones y Administración de los Bienes del Sector Público de la Provincia de Corrientes establece un “sistema de bienes del estado” en el que se deberán inventariar todos los bienes, sean estos muebles o inmuebles, y deberán ser actualizado de forma permanente,

Que, asimismo, el en el Inc. 21 del Art. 32 de la Carta Orgánica de Monte Caseros establece que son deberes y atribuciones del Concejo Deliberante: Sancionar Ordenanzas sobre adquisición, gravámenes y enajenación de bienes Municipales. Exceptuando los expedientes que reputen del dominio privado municipal,

Que, en el Art. 40 de la Carta Orgánica de Monte Caseros se establece que son deberes y atribuciones del Intendente Municipal: Inc. 4, Presentar proyectos de ordenanzas y proponer la modificación o derogación de las existentes; Inc. 13, Celebrar contratos de acuerdo a las autorizaciones expedidas por el Concejo Deliberante; en el Inc. 17, Administrar los bienes que integran el patrimonio municipal de conformidad a las ordenanzas vigentes; en el Inc. 20, Implementar las políticas especiales que establece la carta orgánica de conformidad con las ordenanzas respectivas,

Que, en el Art. 69 de la Carta Orgánica de Monte Caseros, se establece que las tierras municipales del dominio privado solo estarán destinadas al cumplimiento

de funciones sociales. Podrán enajenarse a ocupantes que acrediten el uso y la edificación de los predios, tomándose como base para la venta el valor fiscal de la tierra y en cuotas, previa autorización en cada caso del Concejo Deliberante,

Que, es propósito del estado Municipalidad, dentro de sus objetivos de política social, promover el afincamiento estable y la regularización de la situación jurídica de los ocupantes pacíficos de tierras habitadas por familias desposeídas con derechos de acceso al suelo urbano y la vivienda propia, como así también la de todos los asentamientos informales que se incorporen a futuro al dominio privado Municipal, para lo cual resulta imprescindible contar con los mecanismos de gestión adecuados, que permitan avanzar en los procesos con agilidad, sin que ello implique ir en desmedro de la debida transparencia en los procesos de elección,

Que, teniendo en cuenta el creciente valor del suelo urbano en relación a los ingresos de los grupos familiares se vuelve cada mes más dificultoso acceder al suelo y a la vivienda propia,

Que, asimismo el municipio como entidad participativa en el contexto local debe intervenir en el mercado de suelos asumiendo el rol de contralor y regularlo para evitar la exclusión y contribuir con los derechos sociales de acceso al suelo y la vivienda,

Que, el porcentaje de familias que no acceden al mercado de suelos se va incrementando cada vez más. Familias que se encuentran por debajo del salario mínimo, otros que lo superan ampliamente, no obstante, no acceden a la vivienda o al mercado formal del suelo urbano,

Que, es necesario establecer y caracterizar a los grupos socio-económicos de acuerdo a los ingresos, capacidad de pago y de ahorro. Tener en cuenta la cantidad de salarios mínimos percibidos y calidad del empleo,

Que, resulta imprescindible contar con los mecanismos de gestión adecuados, que permitan avanzar en los procesos con agilidad, sin que ello implique ir en desmedro de la debida transparencia en los procesos de elección,

Que, con respecto a los asentamientos informales, la Municipalidad como política pública debiera ajustarse a la ley 27453/18 y al Decreto Reglamentario 358/17 que promueve la regularizaran de asentamientos informales,

Que, es fundamental el rol del estado Municipal, como gestor de políticas públicas y fundamentalmente para los sectores de la población que requieren de la intervención directa estatal a efectos de garantizar acceso a suelo urbano; debe establecer criterios y pautas que desalienten la proliferación de asentamientos irregulares; tomando como parámetro para la determinación y fomento de políticas públicas activas en la materia, la vigencia del Decreto Nacional Nº 358/2017 que crea el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) que contiene los bienes inmuebles de propiedad fiscal o de particulares donde se asientan los barrios populares, las construcciones existentes en dichos barrios y los datos de las personas que habitan en ellas,

Que, por otra parte, la normativa sobre "Banco de Tierras Municipal" debe avanzar en la reglamentación sobre la venta directa de aquellos inmuebles que se integran a él, y en las determinaciones mínimas en cuanto a formas y plazos para afrontar los compromisos de pago por parte de lo/as vecino/as como así también esquemas que favorezcan afrontar de manera paulatina y diferenciada; el acceso a la tierra y a determinadas obras de mejora,

Que, la determinación del valor de la parcela y forma de pago será definida por la Comisión Técnica Patrimonial,

Que, a los fines mencionados en el párrafo precedente, es referencia de aplicación lo dispuesto en la Ley Nacional Nº 27453/18- Régimen de regularización dominial para la integración socio urbana, en el Art.7º-inc 5 determina: "…. Establecer un marco regulatorio especial para la regularización dominial de las

viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el RENABAP el que establecerá las contraprestaciones que asumirán los ocupantes de los bienes inmuebles sujetos a expropiación…Las cuotas a pagar no podrán superar el veinte por ciento (20%) del ingreso familiar. La finalidad de las viviendas regularizadas será la de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, contemplando el comercio familiar",

Que, la "Comisión Municipal del Banco de Tierras" a todos los efectos legales, debiera ser conformada por integrantes del Poder Ejecutivo y del Legislativo; determinándose asimismo a esta Comisión como autoridad de aplicación de la normativa,

Que, de acuerdo a los informes técnicos y datos objetivos, la Comisión, como "autoridad de aplicación", evaluará los bienes que reúnan las condiciones para ingresar al Banco de Tierras Municipal" y la disponibilidad de los mismos,

Que, la Comisión, además será la encargada de evaluar y determinar en situaciones que, por sus características, requieran un análisis excepcional por no estar contempladas en los parámetros y criterios fijados en el marco normativo respectivo y que podrá solicitar gestiones y/o delegar tareas a cargo del PEM a través de la Secretaría de Gobierno,

Que, asimismo, es apropiado la diferenciación en el "Registro" que individualice a aquellas parcelas con destino e interés social que, por sus características, puedan ser destinadas a satisfacer las necesidades de acceso a la tierra de aquello/as que, por sus condiciones socio-económicas, quedan fuera del mercado inmobiliario tradicional,

Que, es necesario definir el perfil socio-económico de las familias y personas que es necesario asistir en el proceso de acceso al suelo y al hábitat,

Que, para este propósito, se debe avanzar además en mayores precisiones y definiciones sobre los procesos de relevamiento, registro y selección de los/las

adjudicatario/as como también de los parámetros de financiación exigibles para que el Poder Ejecutivo haga un correcto uso de las facultades delegadas en la presente,

Que, hete aquí algunas consideraciones que pueden y/o deben tenerse en cuenta en el proceso de calificación de adjudicatarios o beneficiarios para el acceso al suelo y al hábitat: siendo requisitos inexcusables para ser adjudicatario de una parcela municipal se establece: “No haber sido ocupantes ilegales de inmuebles de propiedad y/o del dominio eminente de la Municipalidad y/o que la misma poseyera por cualquier título, por lo cual se hubiere tenido que recurrir a cualquier tipo de proceso judicial tendiente a la recuperación de los mismos”; que la determinación señalada en el párrafo precedente, provoca distorsión en la valoración de una ocupación ilegal dependiendo de la titularidad de las tierras en esa situación; debe subsanarse esta distinción para evitar la generación de mecanismos informales que alienten la ocupación ilegal de tierras de titularidad privada/particular; de manera de otorgar igual protección tanto a parcelas e inmuebles de propiedad o dominio privado como a los inmuebles pertenecientes al dominio municipal.

Que, los lotes cuya venta se disponga para loteos sociales, se adjudicarán de conformidad con las consideraciones expresadas, previo informe socio-económico y por “Resultado de Puntaje”, y conforme a un modelo de Boleto de Compra Venta. (Al efecto se propondrá un formato para la determinación de puntajes y modelo de boleto de compraventa).

Que, se deberá contemplar en el sistema de puntajes, cupos para personas con discapacidad, mujeres en situación de violencia de Género y personas del colectivo LGBTIQ+, siendo necesario que el Estado garantice a dichos individuos la participación en políticas públicas, como el acceso al suelo. Pudiendo asimismo destinar un cupo del 10% de los lotes disponibles para personas con discapacidad.

Que, por otra parte, se deben implementar políticas activas que permitan desactivar elementos que condicionan fuertemente la posibilidad que las mujeres salgan del entorno que la violenta sistemáticamente. De acuerdo al paradigma de Derechos Humanos que motiva la Ley Nacional 26.485 de Protección Integral para

prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres se destina un cupo de 5 % de los lotes disponibles, para mujeres jefas de familia, con hijos menores de 18 años y/o con discapacidad que hayan denunciado ser víctimas de violencia doméstica,

Que, en el marco de la Ley Nacional 26.743 de identidad de género, sancionada el 9 de mayo de 2012, que reconoce la identidad de género como un derecho humano y avala la autonomía del cuerpo, responsabilizado al Estado en el reconocimiento de la identidad no basada ya en la genitalidad categorizada al nacer. Deben considerarse los avances en la inclusión e igualdad de oportunidades según condiciones de género, diversidad y disidencias sexuales no debe invisibilizar la necesidad de medidas más activas por parte de los diferentes niveles del Estado que garanticen la profundización de las políticas públicas con perspectiva de género y así continuar con acciones en post del ejercicio y goce pleno de estos Derechos Humanos; con este criterio se propone prever un cupo del 2% de los lotes disponibles que garantice el acceso al suelo a este colectivo poblacional,

Que, el proceso de selección y diagnóstico de la adjudicación del cupo de 5 % de los lotes disponibles, para mujeres jefas de familia, con hijos menores de 18 años y/o con discapacidad que hayan denunciado ser víctimas de violencia doméstica como también el cupo de 2% para el colectivo LGBTIQ+ será realizado por el/las áreas/s pertinentes de la Secretaria de Desarrollo Humano de la Municipalidad de Monte Caseros y en consulta con las instituciones/organizaciones respectivas con sede en la localidad y/o en la Provincia de Corrientes; quienes elaboraran un dictamen para la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales a fin de que apruebe la adjudicación,

Que, por otra parte, se deben implementar políticas activas que permitan desactivar elementos que condicionan fuertemente la posibilidad que las mujeres salgan del entorno que la violenta sistemáticamente,

Que, la Ley Nacional 26.743 de identidad de género, sancionada el 9 de mayo de 2012, constituye el marco normativo a esta propuesta en la medida que

reconoce la identidad de género como un derecho humano y avala la autonomía del cuerpo, responsabilizado al Estado en el reconocimiento de la identidad no basada ya en la genitalidad categorizada al nacer,

Que, observar los avances en la inclusión e igualdad de oportunidades según condiciones de género, diversidad y disidencias sexuales no debe invisibilizar la necesidad de medidas más activas por parte de los diferentes niveles del Estado que garanticen la profundización de las políticas públicas con perspectiva de género y así continuar con acciones en post del ejercicio y goce pleno de estos Derechos Humanos; con este criterio se propone prever un cupo del 2% de los lotes disponibles que garantice el acceso al suelo a este colectivo poblacional,

Que, los lotes cuya venta se disponga para loteos sociales, se adjudicarán de conformidad con las consideraciones expresadas, previo informe socio-económico y por "Resultado de Puntaje", conforme al Anexo I y al Anexo II modelo de Boleto de Compra Venta, que forman parte de la presente,

Que, para ello es necesario el previo dictado de una norma que reglamente y establezca la formación de un "Registro de Bienes Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteo Social", y dentro de este "Registro", permita individualizar aquellas parcelas que, por sus características, puedan ser destinadas a satisfacer las necesidades de acceso a la tierra de aquello/as que, por sus condiciones socio-económicas, quedan fuera del mercado inmobiliario tradicional,

Que, por último, es necesario implementar procedimientos administrativos especiales para que lo/as ciudadanos/as puedan desarrollar en forma ágil y rápida los trámites previstos en la presente ordenanza, como también la celebración de convenios con Catastro y Tierras de la Provincia, con el Registro de Propiedad Inmueble de la provincia de Corrientes y demás organismos pertinentes,

POR ELLO:

La Municipalidad de Monte Caseros
Reunida en Concejo
Ordena

Artículo 1º) CREASE en el ámbito y sistema de información de la Dirección de Catastro, el "Registro de Bienes Inmuebles Municipales - Banco de Tierras" para disponer con fines sociales, de parte de los inmuebles que lo integren, a través de una reglamentación especifica, propiedad de la Municipalidad de la Ciudad de Monte Caseros, que estará constituido por todos aquellos bienes existentes en el erario municipal y los que se incorporen al mismo, ya sea a través de adquisición directa, expropiación, donaciones, permuta, donación en pago, vacancia por abandono calificado, subastas por juicio de apremio, usucapión, cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles, extinción relativa de dominio por abandono calificado, convenio con propietarios; transferencias de inmuebles nacionales y/o provinciales, y urbanizaciones consorciadas, entendiéndose por éstas últimas a aquellas realizadas conjuntamente entre organismos estatales y personas físicas o jurídicas privadas, donde aportan, cualquiera de ellos, inmuebles y/o infraestructura, las que se distribuyen en base a un justo y equilibrado reparto de cargas y beneficios.----------

Artículo 2°) CREASE la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales a todos los efectos legales. La misma estará conformada por la Secretaría de Gobierno a través de sus representantes, Dirección de Planeamiento, Dirección de Asuntos Legales, Secretaría de Desarrollo Humano, o las áreas que en un futuro las remplacen y tengan esas competencias, el Presidente del Concejo Deliberante y un representante de cada bloque político del mismo.

La Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales será la autoridad de aplicación de la presente ordenanza, y su función será determinar, de acuerdo a los informes técnicos y datos objetivos, cuáles serán los bienes que reúnan las condiciones para ingresar al Registro.

Asimismo, la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales será quien realizará, de acuerdo a lo previsto en los Anexos I y II de la presente, los procedimientos de relevamiento, registro y evaluación de los postulantes, ya sea grupos familiares o personas de escasos recursos, y/o en estado de vulnerabilidad y/o aquellas que no acceden al “mercado formal” de suelos y a la vivienda, conforme a los requisitos establecidos en la presente. A tal efecto podrán disponer solo de aquellas parcelas que integren el “Registro de Bienes Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteos Sociales”, del patrimonio privado municipal que se encuentren en las franjas de menor valor de la Valuación Fiscal Tributaria que define Catastro de la Provincia de Corrientes para el ejido de Monte Caseros y/o comparativamente la Valuación Fiscal de las parcelas urbanizada con menor valor o valores intermedios destinados a uso residencial, dentro del ejido de la Ciudad de Monte Caseros.

Una vez realizado dicho procedimiento, elevará sus resultados al Poder Ejecutivo para que, a través de los actos administrativos e instrumentos de rigor, realice las adjudicaciones correspondientes.

Esta Comisión tiene entre sus facultades, delegar o asignar tareas concernientes a la presente Ordenanza, en la Secretaría de Gobierno, cuando razones de celeridad y simplicidad así lo requieran. ----------

Artículo 3°) DETERMÍNASE como requisitos inexcusables para ser adjudicatario de una parcela municipal integrante del Registro de Bienes Inmuebles Municipales:

Regularización de asentamientos

a) En todos los casos, las familias que estén ocupando el lote, deberán estar registradas en los diferentes relevamientos territoriales realizados por el Poder Ejecutivo Municipal de las parcelas consideradas, y si así lo tuviera, acreditar su

residencia con el certificado de vivienda emitido por el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP).

b) Constituir un grupo familiar de personas convivientes, que tengan lazos de parentescos por consanguinidad o afinidad o cohabiten bajo el mismo techo en forma permanente. Dicho requerimiento deberá ser acreditado por una Declaración Jurada de Régimen convivencial emitido por organismo correspondiente.

c) No ser propietarios ni poseedores de ningún otro inmueble dentro del ejido municipal o Provincial de Corrientes, ni haber sido adjudicatario con anterioridad de algún otro inmueble de propiedad municipal, provincial; no deberán ser titulares de otros derechos que con el tiempo le permitan acceder a la propiedad inmueble. Circunstancia que se acreditara con el Informe de Dominio respectivo. A los fines de cumplimentar este requisito, también se podrá solicitar constancia negativa emitida por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Corrientes.

d) Que todos los integrantes del grupo familiar posean sus documentos de identidad argentinos; con un mínimo de 3 años de residencia inmediata en la ciudad,

Loteos sociales

a) Estar inscriptos en el Registro Digital de Demanda de Parcelas Sociales el que se creará en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal, y se pondrá en vigencia dentro de los 30 días de promulgada la presente Ordenanza. Cada solicitante que cumplimente con los requisitos normados exigidos deberá inscribirse en este portal digital habilitado para tal fin. La misma tendrá carácter de declaración jurada. En caso de falsedad de datos se procederá a la baja de la inscripción y solo podrá efectuarse una nueva inscripción al realizarse una nueva convocatoria

b) La vigencia de la inscripción en el Registro Digital de Demanda de Parcelas Sociales es de dos (2) años, antes del cumplimiento de este período deberá realizarse la actualización de datos oportunamente cargados en dicho registro, caso contrario se dará de baja automáticamente.

c) Constituir un grupo familiar estable de personas convivientes, que tengan lazos de parentescos por consanguinidad o afinidad o cohabiten bajo el mismo techo en forma permanente.

d) No ser propietarios ni poseedores de ningún otro inmueble dentro del ejido municipal o Provincial de Corrientes, ni haber sido adjudicatario con anterioridad de algún otro inmueble de propiedad municipal, provincial; no deberán ser titulares de otros derechos que con el tiempo le permitan acceder a la propiedad inmueble. Circunstancia que se acreditara con el Informe de Dominio respectivo.

e) Para el caso de personas que no constituyen grupo familiar las mismas deberán ser mayores de 25 AÑOS, soltero/as, divorciado/as o viudo/as.

f) Que todos los integrantes del grupo familiar posean sus documentos de identidad argentinos; con un mínimo de 3 años de residencia inmediata en la ciudad, anterior a la inscripción en el Registro Digital de Demanda de Parcelas Sociales en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal.

g) Contar con ingresos. La franja de ingresos máximos mensuales para integrar el listado del Registro Digital de Demanda de Parcelas en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal, deberá ser aproximado al valor de CUATRO (4) Salarios Mínimos Vitales y Móviles, a la fecha de presentación de la documentación. Asimismo, el solicitante deberá poder acceder a las condiciones de financiación que establece el presente marco normativo.

h) Deberá comenzar la obra de demarcación y/o construcción dentro de los 12 meses a contar desde la entrega del Boleto de Compra Venta. Dicho plazo podrá ser prorrogado a solicitud del interesado por un período similar cuando exista justa causa. Deberá asimismo terminar la construcción y habitar la vivienda con su grupo familiar conforme al uso y ocupación de acuerdo a lo estipulado en el código urbano dentro de los tres años (3) de otorgado el Boleto de Compra Venta, acompañando

el municipio la progresividad de instalación de los servicios básicos de acuerdo al artículo 6 de la presente ordenanza.

i) Podrá otorgarse de forma excepcional al ocupante ADULTO MAYOR O PERSONA CON DISCAPACIDAD para el trabajo o que acredite fehacientemente su imposibilidad económica para adquirir el terreno que ocupa, el uso del mismo a título precario y gratuito para habitarlo, sólo por el término de subsistencia de las causales o impedimentos que hayan motivado la decisión, que se adoptará por resolución fundada de la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales. A tales efectos se celebrarán los contratos de comodato respectivos, los que serán absolutamente intransferibles por cualquier título;

j) No haber sido ocupantes ilegales de inmuebles de propiedad privada y /o del dominio público municipal, provincial o nacional y/o que la misma poseyera por cualquier título, por lo cual se hubiere tenido que recurrir a cualquier tipo de proceso judicial tendiente a la recuperación de los mismos.

k) Sin perjuicio de los requisitos enumerados, se considerarán y serán evaluados todos aquellos casos que, aunque no cumplimenten lo establecido en relación a los ingresos mensuales y/ u otra circunstancia, ameriten ser adjudicatarios de una parcela y/o vivienda en función de la antigüedad de la residencia en el lugar y cumpliendo el resto de los requisitos exigidos a considerar en los cupos de parcelas y/o viviendas. Esta decisión deberá ser debidamente fundada por parte de la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales. ----------

Artículo 4°) DETERMÍNESE que, una vez finalizado el periodo de inscripción en el Registro Digital de Demanda de Parcelas, las solicitudes deberán ser respaldadas por la siguiente documentación, de acuerdo a los procedimientos y plazos que el poder Ejecutivo determine:

a) Documentos de identidad o su constancia de encontrarse en trámite de todo el grupo familiar, (fotocopia de ambas caras) y/o partida de nacimiento.

b) Libreta o certificado de matrimonio. En caso de uniones de hecho o unión convivencial, en cualquiera de sus formas presentar certificado de la Unión Convivencial.

c) En caso de embarazo, certificado médico expedido por Salud Pública.

d) Constancia de ingresos de todos los miembros del grupo familiar correspondiente a los últimos tres (3) meses anteriores a la fecha de inscripción (recibo de sueldo o declaración jurada para el caso de los trabajadores independientes o informales). En caso de percibir ingreso por programas o planes Municipales, Provinciales o Nacionales, presentar constancia/comprobante del/los mismo/s.

e) Constancia extendida por la Dirección de Catastro Municipal y del Registro provincial de la Propiedad Inmueble de la provincia de Corrientes, que acredite que no se registran propiedades a nombre de los integrantes del grupo familiar.

f) Para los postulantes que alquilen viviendas, presentar contrato y/o último comprobante de pago. Para el caso de los préstamos o comodatos, cualquier documentación que lo acredite fehacientemente. En caso de encontrarse alquilando de manera informal, presentar Declaración Jurada respectiva.

g) En caso de personas con discapacidad presentar Certificado Único de Discapacidad (CUD), otorgado por el Consejo Provincial de Discapacidad.

h) Para personas divorciadas, presentar sentencia de divorcio o constancia de encontrase en trámite. Al momento de la adjudicación deberá contar con sentencia firme.

Con posterioridad a la Inscripción en el Registro Digital de Demanda de Parcelas y a la entrega de la documentación correspondiente, el Poder Ejecutivo realizará el relevamiento territorial y encuesta social pertinente para cumplimentar

con las tres (3) fases previas a la emisión de los listados ponderados de solicitantes; en este relevamiento se deberá presentar, en caso de poseer, copia del certificado extendido por ReNaBaP.----

Artículo 5°) De la determinación del valor y la forma de pago:

La determinación del valor de la parcela y la forma de pago será definida a través de la Comisión Técnica Patrimonial conformada por la Ordenanza Nº xxxx con atención a las siguientes determinaciones generales:

El valor de las cuotas no podrá exceder el 20 % de los ingresos familiares.

El precio total será discriminado según el valor de la tierra y su respectiva financiación y los servicios de infraestructura.

Los servicios básicos (apertura de calle, agua y luz) podrán ejecutarse por financiamiento externo y/o por administración municipal (en ambos casos el costo será afrontado por los frentistas). También podrán ser realizados por autoconstrucción a cargo de la organización barrial. En todos los casos, las condiciones de financiamiento asociados a los costos de cada obra serán pautadas oportunamente, con anterioridad al inicio de las tareas. ---------

Artículo 6°) Establecimiento de Cupos: del 100% del conjunto de lotes a adjudicar, los cupos se distribuirán de la siguiente manera:

a) El 10% Reserva de lotes para personas con discapacidad, en el marco de la Ley Provincia de Corrientes N° 4478.

b) El 5% Reserva de lotes para mujeres jefas de familia, con hijos menores de 18 años que hayan denunciado ser víctimas de violencia de género de acuerdo a los lineamientos de la Ley nacional 26.485 sobre Protección Integral para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres y las leyes de la Provincia de Corrientes N° 5019 y N° 6558.

c) El 2 % Reserva de lotes para personas, conforme a las políticas públicas con perspectivas de género, travestis, transexuales y trans género que cumplan con los requerimientos solicitados.

En caso que no se completen los cupos en los porcentajes establecidos, los lotes restantes se sumarán al cupo general.

Para los cupos establecidos en los incisos “b” y “c”, el proceso de selección y diagnóstico de cupo será realizado por el/las áreas/s pertinentes de la Secretaria de Desarrollo Humano y en consulta con las instituciones/organizaciones respectivas con sede en la localidad o en la Provincia de Corrientes; debiendo elaborar un Dictamen para la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales a efectos de que esta evalúe y apruebe la adjudicación sugerida.

Artículo 7°) De la formación de legajos y emisión de listado de pre-adjudicatarios.

El legajo quedará conformado por la constancia de inscripción que obra como declaración jurada, la encuesta social realizada en los domicilios declarados a partir del relevamiento territorial, la documentación solicitada y los informes de los organismos consultados. Con dicha información se estudiará cada caso, se le asignará el puntaje conforme al sistema pautado que obra en el presente como Anexo I, emitiéndose el listado correspondiente cuyo orden estará dado por el puntaje obtenido. En caso de empate se realizará un sorteo ante escribano público. El listado mencionado estará conformado por pre adjudicatario/as titulares y suplentes. ----------

Artículo 8°) De la publicación del listado de Pre-adjudicatario/as.

El listado será difundido en diarios de la zona y por gacetilla de Prensa en otros medios de comunicación locales. Asimismo, se publicará en el Boletín Oficial a efectos de dar la mayor difusión, colocándose además en los portales digitales de

las diferentes aéreas del Poder Ejecutivo Municipal y Concejo Deliberante para su consulta y eventuales impugnaciones. ----------

Artículo 9°) De las Impugnaciones

A partir de la última publicación en el Boletín Oficial Municipal, del listado de preadjudicatario/as se abre el período de impugnaciones por el término de 10 (diez) días hábiles.

Cualquier persona o institución tendrá derecho a realizarlas y deberán ser recepcionadas por Mesa de Entradas del Poder Ejecutivo Municipal.

La presentación será debidamente fundada, mediante una nota que será firmada, aclarando nombre y apellido completo, documento y domicilio y revestirá el carácter de documentación reservada.

Transcurridos los 10 (diez) días hábiles, las impugnaciones serán analizadas y dictaminadas previamente por Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales quien deberá rechazarlas y/o aceptarlas, pudiendo producir las pruebas que estime conveniente. Dicho procedimiento deberá garantizar al/a impugnado/a el derecho a efectuar su defensa. En caso de ser institución deberá acreditar su personería. Luego de la intervención de la Autoridad de Aplicación el Poder Ejecutivo dictará la resolución correspondiente. ----------

Artículo 10°) De la entrega del Boleto de Compra-Venta.

Resuelta la impugnación o vencido el plazo para ello, se publicará la resolución de adjudicación por el Poder Ejecutivo Municipal y se procederá a confeccionar los Boletos de Compra Venta, de acuerdo a la cantidad de lotes disponibles para esa convocatoria, identificando la parcela, superficie y en caso de que existan mejoras, las mismas deberán constar. Los Boletos de Compra Venta,

cuyo modelo integra la presente como Anexo II, serán suscriptos por lo/as tenedore/as y el señor Intendente Municipal, comenzando a regir desde dicho acto los plazos y obligaciones a los que se comprometen. ----------

Artículo 11°) Del Proceso de Control.

El proceso de control estará a cargo de la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales mediante sistema de inspecciones que acreditará el cumplimiento de las obligaciones del/a adjudicatario/a.

Si el/la beneficiario/a ha cumplido con sus obligaciones se continuará con el trámite respectivo. ----------

Artículo 12°) DETERMÍNESE la adjudicación de los terrenos y los derechos que de ella emanan como intransferibles.

En todos los boletos de compra venta que se celebren, como así también en las escrituras traslativas de dominio que se otorguen, deberá incluirse obligatoriamente la siguiente cláusula penal: “Este boleto es intransferible por el/la o lo/las adquirentes” no podrán ceder ninguno de los derechos que el mismo acuerda. El/la o lo/as comprador/as no podrán vender ni dar locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita el inmueble objeto de este acto, por un término de diez (10) años contados a partir de la fecha del respectivo contrato de compraventa. La violación de esta cláusula dará derecho a la Municipalidad de Monte Caseros a exigir del/a adjudicatario/a originario/a un monto equivalente al 70% del valor actualizado del terreno.

Solo por causas debidamente justificadas, fallecimiento o abandono por un plazo superior a 12 meses; previo Informe Social, declaratoria de herederos en el caso que corresponda y con resolución fundada del Poder Ejecutivo Municipal, podrá autorizarse, la transferencia de lotes adjudicados a heredero/as u otro grupo familiar y/o persona, siempre y cuando reúna las condiciones establecidas por la presente Ordenanza para poder ser adjudicatario/a.----------

Artículo 13°) Se considerará causal de desadjudicación:

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el/la adjudicatario/a, dará lugar a la desadjudicación de la parcela. ----------

Artículo 14°) En los casos de desadjudicaciones, cualquiera sea el estado jurídico del inmueble, siempre que no se haya escriturado, el Poder Ejecutivo Municipal podrá otorgar nuevamente la parcela. A los fines de definir el/la nuevo/a adjudicatario/a se deberá recurrir al Registro Digital de Demanda de Parcelas. ------

Artículo 15°) Otorgamiento del Título de Propiedad y/o Escritura Traslativa de Dominio.

Acreditado el pago mediante certificado de libre deuda Municipal, el Poder Ejecutivo será el responsable de ejecutar el trámite de extensión de escritura traslativa de dominio. El/la titular realizara la escritura ante la Escribanía que considere conveniente, asumiendo los costos de escrituración. ----------

Artículo 16°) Todos los casos de regularización se ajustarán a la presente Ordenanza en lo que se refiere a pago de mejoras, multas y sanciones. ----------

Artículo 17°) Se excluyen del presente régimen, el otorgamiento de Boleto de Compra Venta de parcelas con fines industriales y/o a Entidades Intermedias con Fines Sociales y/o cualquier fin ajeno a vivienda familiar. Exceptuando los preexistentes en el caso de regularización de asentamientos. ----------

Artículo 18°) FACULTAR al Poder Ejecutivo Municipal a disponer para la venta directa, aquellos inmuebles que integran el Registro de Bienes Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteos Sociales, que se encuentren en las franjas de menor valor de la Valuación Fiscal Tributaria que define Catastro de la Provincia de Corrientes para el ejido de Monte Caseros y/o comparativamente la Valuación Fiscal de la parcela urbanizada con menor valor dentro del ejido de la Ciudad de Monte Caseros.----------

Artículo 19°) Simplicidad y celeridad: El PEM promoverá la implementación de procedimientos administrativos especiales para que los ciudadanos/as puedan desarrollar en forma ágil y rápida los trámites previstos en la presente ordenanza. ----------

Artículo 20°) Convenios: A los fines de la presente ordenanza facultase al PEM a celebrar convenios con los organismos de Catastro y Tierras de la Provincia de Corrientes y el Registro de Propiedad Inmueble de Corrientes, como demás organismos pertinentes de la Provincia de Corrientes. ----------

Artículo 21°) APRUEBASE el Anexo I -Sistema de Puntaje, y el Anexo II - Boleto de Compraventa, que forman parte de la presente. ----------

Artículo 22°) COMUNÍQUESE AL Poder Ejecutivo. Cumplido. Archívese.

ORDENANZA N.° **/2021.-**

ANEXO I

ORDENANZA Nº xxxx. -

SISTEMA DE PUNTAJE

A-DEMANDA GENERAL

1-TIPO DE VIVIENDA:

Local adaptado a vivienda		40
Pieza en inquilinato, hotel, pensión		40

Vivienda precaria -casilla – rancho		40
Casa - Departamento- s/ baño instalad y/o cocina sin instalar.		30
Casa - Departamento- c/ baño instalado y/o cocina instalada.		10

2-TENENCIA DE LA VIVIENDA

Propietario de vivienda y/o terreno		0
Ocupante en relación de dependencia		20
Alquilada		
Incidencia del alquiler sobre el ingreso familiar.		
HASTA 15%		0
HASTA 25 %		10
HASTA 35%		15
MÁS DEL 35%		20

Cedida		0
Ocupada		0

3-SERVICIOS:

	I	NO
Electricidad		10
Agua		10
Baño instalado		10
Cocina instalada		10

4- SITUACIÓN DE HACINAMIENTO:

Hacinamiento		15

5-VIVIENDA UBICADA EN ZONA INSALUBRE:

Cerca de algún basural		10
Área inundable		10
Cerca de aguas estancadas		10
Zona de fuertes pendientes		10

En terrenos anegados o rocosos		10

6- SITUACIÓN FAMILIAR:

Se consignará 10 puntos por cada hijo menor de 18 años y embarazos mayores de tres meses.

7-SITUACIONES ESPECIALES:

Integrante del grupo familiar con discapacidad		20
Jefe de Hogar (varón / mujer) sólo con Hijos menores de 18 años.		10
Antigüedad de residencia en la localidad		
De 3 años en adelante		5
Nacido y con residencia permanente		10
Titular o cónyuge mayor de 60 años		10
Familiar a cargo mayor de 60 años		10

B-PERSONAS SOLAS

El sistema de puntaje, para estas situaciones contemplará algunos indicadores de la demanda general a saber:

Vivienda: Tipo, tenencia, servicios, situación de hacinamiento, vivienda ubicada en zona insalubre.

Situaciones especiales: Solicitantes con discapacidad o con enfermedades de largos tratamientos, antigüedad de residencia de la localidad.

DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

1- TIPO DE VIVIENDA:

Local adaptado a vivienda: Es el albergue que funciona en un local fundamentalmente no destinado a hacer utilizado como vivienda. Son los ejemplos de este tipo las viviendas ubicadas en garajes, depósitos, etc.

Inquilinato: Vivienda con una entrada en común y donde se alojan 3 o más familias que comparten el/los baños y/o la/las cocinas abonando alquileres independientes cada uno.

Hotel- Pensión: Son unidades de viviendas colectivas donde se alojan huéspedes o pensionistas que siguen un régimen especial caracterizado por: Pago diario, semanal, quincenal y/o mensual del importe del alojamiento.

Cuando en una vivienda particular se alojan 4 huéspedes o más será considerada pensión.

Rancho- Casilla- Vivienda Precaria: Corresponde a viviendas aisladas y agrupadas construidas con materiales de muy baja calidad, al margen de los ordenamientos edilicios y que carecen de los servicios sanitarios adecuados.

Casa - Departamento s/ baño instalado y/o cocina sin instalar desagüe de pileta: Viviendas que no poseen el servicio de agua para ser utilizada en la descarga de los sanitarios y cocina que no tengan conexión de desagote a pozos o cloacas.

Casa- Departamento c/baño instalado y/o cocina instalada: Vivienda que posee los servicios de agua con descarga de sanitarios y cocina con conexión a pozos cloacas.

2- TIPO DE TENENCIA:

Propietario de vivienda y/o terreno.

Ocupante en relación de dependencia: vivienda cedida por el empleador al titular y los titulares y/o algún integrante del grupo familiar conviviente declarado.

Alquilada: Cuando exista relación locataria, mediando un pago mensual, existiendo o no contrato y/o recibo. A los fines del puntaje se considera la incidencia del alquiler sobre el total de los ingresos familiares.

Cedida: Cuando la propiedad recae sobre terceros, quienes la otorgan en calidad de préstamo al grupo familiar solicitante.

Ocupada: Cuando la propiedad del inmueble recae sobre un tercero, y los integrantes del grupo familiar solicitante han procedido su ocupación, sin mediar autorización por parte del propietario.

3- SERVICIOS:

Electricidad: Se considera que posee el servicio cuando la vivienda cuenta con medidor, es decir si la cede un vecino se considera NO.

Agua: Se considera que SI a los que poseen agua dentro de la vivienda o del terreno que la comprende.

Cocina Instalada: Es el espacio independiente del resto de la vivienda el cual deberá contar con el artefacto cocina y la pileta con la descarga de agua y desagote instalado a las cloacas o pozo y de uso exclusivo de uso familiar.

Baño instalado: Se considera que posee baño instalado al que cuenta con artefactos sanitarios con descarga de agua y de uso exclusivo del grupo familiar conviviente.

4-SITUACIÓN DE HACINAMIENTO:

Una familia lo posee cuando en promedio conviven más de dos personas por cuarto sin considerar el baño y la cocina.

5-VIVIENDA UBICADA EN ZONA INSALUBRE:

Se indicará el que corresponde y se le otorgará diez puntos por cada situación presentada.

6-SITUACIÓN FAMILIAR:

Se computará diez puntos por cada hijo/a menor de 18 años, incluyendo embarazos mayores de tres meses, para este último caso, deberá estar certificado por Salud Pública de la Provincia.

7-SITUACIONES ESPECIALES:

Personas con Discapacidad: para estos casos deberá estar encuadrado en la Ley Provincia de Corrientes N° 4478 y presentar el certificado expedido por el Consejo Provincial del Discapacitado.

Jefe/a de Hogar (varón / mujer) sólo con hijos menores de 18 años.

Antigüedad de residencia en la localidad: Se computarán 5 puntos para las situaciones que cumplan con el requisito de 3 años en delante de antigüedad y 10 puntos para aquellos que son nacido/as y con residencia permanente en la localidad.

Titular o cónyuge mayor de 60 años.

Familiar a cargo mayor de 60 años.

ANEXO II

ORDENANZA Nº xxxx

BOLETO DE COMPRA VENTA

En la Ciudad de Monte Caseros – Provincia de Corrientes, a los días del mes de……. de 202…, la Municipalidad representada por el Intendente Municipal Sr. ……, cuya firma refrenda el Secretario de Gobierno …… en adelante LA MUNICIPALIDAD, por una parte, y lo/as Ser/as……CUIL Nº y ……. CUIL Nº en adelante EL/LA COMPRADOR/A, por la otra, resuelven celebrar el presente Convenio, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

PRIMERA. OBJETO. LA MUNICIPALIDAD vende AL/LA COMPRADOR/A un lote de terreno ubicado en la jurisdicción de Monte Caseros– -, Nomenclatura Catastral de origen 0–……, individualizado provisoriamente como Manzana …, Parcela …, con una superficie total de …. M2 aproximada, según anteproyecto de plano de mensura, que como anexo I forma parte de la presente acta.

Los lotes propuestos serán perfeccionados en medidas de superficie y medidas lineales con el plano de mensura definitivo.

SEGUNDA. PRECIO. PAGO. Se acuerda el valor de la parcela adjudicada en la suma de PESOS…… ($.....) a abonar en …… cuotas las que se actualizarán de acuerdo a ……

El valor incluye el precio de la tierra.

Se deja constancia que la parcela NO/SI registra OBRAS. -
En caso de contar con obras se deberá proceder conforme cláusula tercera.

TERCERA. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. Formando parte la parcela vendida del proyecto urbanístico, se deja constancia que:

1-Al momento de suscribir el presente se han ejecutado las siguientes obras…….

2-El estado de la mensura…….

3-El Comprador declara conocer el avance de las obras aquí referenciadas, prestando conformidad a la entrega de la posesión en el estado que se encuentran las obras, sin perjuicio de la continuidad de las mismas y que deberá asumir sus costos a medida que avancen. Dicho costo será financiado en cuotas que no podrá exceder el 20 % de los ingresos familiares, conforme pautas y condiciones previstos en el artículo 5 de la presente ordenanza.

CUARTA. DESTINO DE LA PARCELA. TRAMITES ADMINISTRATIVOS. EL/LA COMPRADOR/A se obliga a afectar la parcela adquirida a la construcción de la vivienda propia y de su grupo familiar con obligación de habitar el lote, debiendo comenzar la obra de construcción o su mejora dentro de los 12 meses a contar desde la entrega del Boleto de Compra Venta. Dicho plazo podrá ser prorrogado a solicitud del interesado por un período similar cuando exista justa causa. En caso de no estar ocupando actualmente el lote deberá terminar la construcción y habitar la vivienda con su grupo familiar conforme al uso y ocupación de acuerdo a lo

estipulado en el código urbano dentro de los tres años (3) de otorgado el Boleto de Compra Venta.

Se deja constancia que la vivienda no será habilitada hasta tanto reúna las mínimas condiciones de habitabilidad. -

QUINTA. PROHIBICION TEMPORAL DE CESIÓN. CONDICIONES

Este boleto es intransferible por el o los compradores, quienes no podrán ceder ninguno de los derechos que el mismo acuerda. El o los compradores no podrán vender ni dar locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita el inmueble objeto de este acto, por un término de diez (10) años contados a partir de la fecha del respectivo contrato de compraventa. La violación de esta cláusula dará derecho a la Municipalidad de Monte Caseros a exigir del adjudicatario originario un monto equivalente al 70% del valor real del terreno.

SEXTA. DESADJUDICACION

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el VENDEDOR, dará lugar a la des adjudicación de la parcela.

SEPTIMA. RÉGIMEN NORMATIVO DE APLICACIÓN. CONFORMIDAD. EL COMPRADOR manifiesta conocer y acepta, en todo su contenido y alcances, lo normado para el Registro de Bienes Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteo Social y las demás normativas municipales que pudieran ser aplicables; lo que ha sido claro y suficientemente explicado a EL VENDEDOR por EL Poder Ejecutivo.

OCTAVA. ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO. La escritura traslativa de dominio será otorgada una vez que se cuente con la mensura registrada en la Dirección General de Catastro dela Provincia de Corrientes.

El Vendedor deberá Acreditar el pago mediante certificado de libre deuda Municipal, y el Poder Ejecutivo será el responsable de ejecutar el trámite de extensión de escritura traslativa de dominio.

El titular realizara la escritura ante la ESCRIBANÍA QUE CONSIDERE CONVENIENTE. Los gastos, honorarios y/o gravámenes que demande el trámite serán soportados exclusivamente por EL COMPRADOR. -

NOVENA. IMPUESTOS DE SELLOS. Los sellados que correspondan al presente BOLETO DE COMPRA - VENTA serán soportados en el orden establecido por la Ley.

DECIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. POSESIÓN. Los impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble, serán a cargo exclusivo de EL/LA COMPRADOR/A; haciéndose en este mismo acto la entrega de posesión de la parcela libre de ocupantes y/o intrusos.

DÉCIMA PRIMERA. DOMICILIOS. A todos los efectos legales LA MUNICIPALIDAD constituye domicilio en calle …… N°.., y EL/LA COMPRADOR/A en …….., todos de la ciudad de Monte Caseros, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los Tribunales correspondientes, con competencia en lo contencioso administrativo de la Provincia de Corrientes.-

En prueba de conformidad, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento. -

4.6. Modelo de Resolución para aprobación de urbanizaciones municipales

A efectos de plasmar proyectos de urbanizaciones de interés municipal y en el marco de los instrumentos sugeridos se propone un modelo simple de Resolución Municipal de ordenamiento, procedimiento y aprobación. La redacción de este modelo no pretende ser un texto acabado en sí mismo sino, un instrumento de utilidad para la gestión de la urbanización. Se sugiere que en la misma se incluya, el proyecto general de urbanización, las obras de infraestructura comprometidas y plazos de ejecución, como asimismo los acuerdos entre los adjudicatarios de las parcelas obtenidas y la municipalidad.

MONTE CASEROS,..……..2021

VISTO:

El Expediente Nº xxx sobre "Anteproyecto de Urbanización con Fraccionamiento" localizado en la parcela designada catastralmente como xxxxxxxx, propiedad de la Municipalidad de Monte Caseros, y:

CONSIDERANDO:

Que, en el marco de lo establecido por la Ordenanza Nº xxxx del Registro Municipal de Bienes Inmuebles Municipales – Banco de Tierras – se incorporó al Registro la parcela con designación catastral de origen: xxxxxxxxxx,

Que, dicha parcela se encuentra localizada dentro del área urbanizable, apta para fraccionamientos destinado a uso residencial,

Que, la Comisión Técnica Patrimonial creada por la Ordenanza N° xxxx, y en referencia a las condiciones y atribuciones que se le confieren, determinó la aptitud de la urbanización con fraccionamiento para fines sociales, el valor de la parcela de origen, como así también el valor de venta de cada una de las partes indivisas conforme al anteproyecto adjunto a la presente como Anexo I,

Que, el Anteproyecto de Fraccionamiento Anexo I, se ajusta a los lineamientos generales establecidos para todo fraccionamiento urbano conforme a las disposiciones y Ordenanzas vigentes,

Que, conforme a la localización de la parcela objeto de la presente y según las dimensiones otorgadas a las nuevas parcelas que surgirán del fraccionamiento propuesto, se zonifican como Rxx con los indicadores urbanísticos FOS: xx y FOT: xx apto para vivienda unifamiliar y familiar extendida,

Que, la urbanización propuesta estará destinada al fraccionamiento de la parcela de origen en un total de xx nuevas fracciones, de las cuales: xx serán parcelas destinadas a uso residencial de carácter social, y xx parcelas destinadas a Espacios Verde y a Reserva Fiscal, según el Anteproyecto que consta en el “Anexo I” y que se aprueba por la presente,

Que, las familias y personas destinatarias de dichas parcelas fueron calificadas conforme al sistema de puntaje y selección, establecido por la Ordenanza N° xxx “Banco de Tierras” y a cargo de la “Comisión de Banco de Tierras”, creada al efecto,

Que, los espacios públicos destinados a calles fueron proyectados conforme al Anteproyecto de la red vial prevista para el sector y deberán ser ejecutados conforme la distribución de anchos de calzada y veredas dispuestas en la Ordenanza correspondiente y por la presente,

Que, se ceden al Dominio Público las superficies de calles, ochavas, Espacios Verdes y Reserva Fiscal según corresponda,

Que, tanto las edificaciones existentes, como las que se proyecten y construyan, deberán adecuarse y ajustarse a las disposiciones establecidas en el Código de Edificación,

Que, tanto las edificaciones como las obras de infraestructura y el desarrollo urbanístico cumplen con lo establecido en el Código Ambiental de Monte Caseros,

Que, han sido presentadas las Notas de Factibilidades y los puntos de conexión con sus respectivos nexos, para los servicios de Luz Domiciliaria, Alumbrado Público, Gas, Agua y Cloacas,

Que, asimismo con respecto al Escurrimiento Pluvial, la Dirección de Obras de Infraestructura del Municipio elaboró el anteproyecto para la ejecución de las obras necesarias, Cordón Cuneta, Badenes y Obras Complementarias,

Que, la ejecución de las obras de infraestructura será responsabilidad exclusiva de la Municipalidad de Monte Caseros, sean estas ejecutadas por administración, Licitación, asociación Publico-Privada o Pública-Pública. Las mismas deberán adecuarse a las especificaciones técnicas municipales y a las que determinen las empresas prestatarias de los servicios, conforme al “Anexo II”, que se adjunta y aprueba con la presente,

Que, el costo de las obras de infraestructura y de la venta de las parcelas serán abonadas por los adjudicatarios conforme al plan de pago y financiamiento que determine la Comisión de Banco de Tierras,

Que, lo recaudado por las ventas de las parcelas será destinado e incorporado al Fondo de Desarrollo Urbano, conforme lo establece la Ordenanza N°

xxx “Fondo de Desarrollo Urbano para Obras de Interés Público y Contribución por Mejoras”,

Que de acuerdo a lo estipulado en el Código de Contrataciones y considerando el carácter social del fraccionamiento el Poder Ejecutivo Municipal está facultado para la venta de las nuevas parcelas objeto de la presente,

Que, corresponde dictar la norma pertinente, a los fines de autorizar la ejecución del desarrollo urbano propuesto y la venta de las parcelas con fines sociales, según el Anteproyecto de Fraccionamiento que consta en el “Anexo “I” y según las Especificaciones Técnicas que se aprueban en el “Anexo II”.

POR ELLO:

EL INTENDENTE DE LA CIUDAD DE MONTE CASEROS
Provincia de Corrientes
RESUELVE

Art. 1º) APRUÉBESE el Anteproyecto de Urbanización con Fraccionamiento de la parcela de origen designada catastralmente como xxxxx, propiedad de la Municipalidad de Monte Caseros de acuerdo al “Anexo I”: “Plano de Anteproyecto de Urbanización con Fraccionamiento” y al “Anexo II”: “Pliego de Especificaciones Técnicas”. ----------

Art. 2º) ESTABLÉCESE que deberán ser ejecutadas las obras de infraestructura reglamentarias, como así también cumplimentarse con las demás normas correspondientes a la Zona de implantación de la parcela:

a) Servicio eléctrico Domiciliario y Alumbrado Público para todos los frentes de las parcelas privadas, de los Espacios Verdes y de la Reserva Fiscal.

b) Agua Potable por Red

c) Gas Natural por Red.
d) Red Cloacal y su Empalme al sistema urbano, si resultase factible o sistema alternativo

e) Enripiado y Abovedado de calles.

f) Cordón Cuneta, Badenes y Obras Complementarias, incluyendo aquellas extensiones de completamiento de escurrimiento pluvial que determine la Dirección Municipal de Obras de Infraestructura.

g) Forestación. Con la provisión del arbolado para las veredas públicas, previendo un ejemplar cada 5 metros lineales con sus respectivos tutores, además de incluir el arbolado de los espacios verdes de acuerdo al proyecto que apruebe la Dirección de Planeamiento. ----------

Art. 3º) ESTABLÉCESE la obligatoriedad de que, una vez presentada la Mensura correspondiente, el Agrimensor Responsable, juntamente con el Agrimensor Visador Municipal verifiquen in-situ la documentación gráfica con el amojonamiento ejecutado. Cumplimentadas las observaciones que pudiera formular el personal del Dirección de Catastro, FACÚLTESE al mismo al Visado en su faz geométrica, de dicho Plano de Mensura. ----------

Art. 4º) El espacio público destinado a Calles será proyectado y ejecutado conforme a la distribución de anchos de calzada y veredas dispuesta en la Ordenanza correspondiente o según determine la Dirección de Planeamiento.

Las veredas recibirán un tratamiento consistente en 1,50 metros de solado antideslizante-lindero a la línea municipal- destinándose el resto a cantero verde al ras del suelo. ----------

Art. 5º) ESTABLÉCESE, que el costo de las obras de infraestructura determinado por la Dirección de Obras de Infraestructura por parcela es de $.....

y el Valor de la parcela determinado por la Comisión Técnica Patrimonial es de $ ……que será abonado por los adjudicatarios conforme al Plan de Pago por el financiamiento, más intereses con una Tasa anual de ……%, si correspondiere. El plan de pago y condiciones de cesión y venta estarán plasmadas en cada uno de los Boletos de Compraventa por la venta de las parcelas adjudicadas y financiamiento que determinó la Comisión de Banco de Tierras, en base a la valorización establecida por la Comisión Técnica Patrimonial. ----------

Art. 6º) ESTABLÉCESE que el otorgamiento del Certificado Parcial de la Urbanización y Visación Definitiva de la Mensura, se hará conforme a las mínimas obras necesarias para ser habitable la parcela. Quedando pendiente de ejecución todas las demás obras convenidas, concluidas las mismas se otorgará el Certificado Final de la Urbanización. ----------

Art. 7º) ESTABLÉCESE que, a efectos de la disposición de la parcela como garantías hipotecarias en beneficio de los adjudicatarios, si es que las hubiere, FACULTESE a la Dirección de Catastro al Visado de la Mensura de Fraccionamiento no obstante no estén concluidas la totalidad de las obras de infraestructura propuestas. ----------

Art. 8º) Queda expresamente establecido que LA MUNICIPALIDAD, asume la total responsabilidad respecto al cumplimiento -en tiempo y forma-, de la ejecución del conjunto de las obras de infraestructura y urbanización, en un todo de acuerdo al Pliego de Especificaciones Técnicas, incorporado a la presente Resolución, como “Anexo II”. ----------

Art. 9º) Queda establecido que las condiciones de cesión, venta y ocupación de la parcela adjudicada se establecen en los Boletos de Compraventa que se celebren entre La MUNICIPALIDAD DE MONTE CASEROS Y CADA UNO DE LOS ADJUDICATARIOS según Modelo que forma parte de la Ordenanza de Banco de Tierras. ----------

Art. 10°) La presente Resolución será refrendada por el Sr. Secretario de Gobierno: …… el Sr. Secretario de Obras Públicas:…….. Secretario de Hacienda:…….----------

Art. 11°) REGÍSTRESE. Comuníquese. Notifíquese. Cumplido, ARCHÍVESE.

RESOLUCIÓN MUNICIPAL Nº /2021.

Firmado por:

- Intendente Municipal.
- Secretario de Gobierno.
- Secretario de Hacienda

4.7. Lineamientos generales, consideraciones particulares y atribuciones jurídicas locales para delinear y definir el Plan Urbano del Ejido del Municipio de Monte Caseros

Es amplio el plexo normativo que sustenta las atribuciones municipales para formular políticas de desarrollo territorial y urbano ambiental, establecer zonificaciones, usos de suelo urbano, periurbano y rural y poner en valor porciones del mismo.

La Constitucion de la Provincia de Corrientes establece claras competencias en materia de suelo, desarrollo urbano y planificación participativa. El artículo 62 define que cada jurisdicción en el marco de sus respectivas competencias, ordena el uso del suelo y regulan el desarrollo urbano, suburbano y rural. Todo ellos bajo las siguientes pautas:

1) La utilización del suelo no puede afectar el interés general.

2) El ordenamiento territorial debe ajustarse a proyectos que respondan a objetivos, políticas y estrategias de planificación democrática y participativa de la comunidad.

3) Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres.

4) El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor agregado por planes u obras del Estado.

Por su parte el Artículo 63 considera la tierra como instrumento de producción, evitando la especulación, el desarraigo y la conformación de latifundios improductivos. La ley establece las condiciones del manejo de la tierra como recurso

renovable, y a través de impuestos generales desalienta su explotación irracional y su tenencia libre de mejoras.

Por su parte la Carta Orgánica del Municipio de Monte Caseros en concordancia con los lineamientos provinciales, fija competencias en materia de desarrollo urbano, entre las que cabe destacar la de formular planes urbanísticos (inc. 24), la formación de un fondo para la construcción de viviendas con destino a aquellas personas cuyos ingresos no les permiten acceder a programas nacionales, provinciales o préstamos de instituciones crediticias (Inc. 27) y elaborar el plan urbanístico (Inc. 39). Define también competencias en materia ambiental. Al respeto, dispone que el municipio fomentará las políticas de defensa y conservación del sistema ecológico y la preservación del medio ambiente (art. 13, inc. 1).

En materia de planes urbanos y disposición de suelo señala que el municipio elaborará planes tendientes al desarrollo urbano, extendiéndose al territorio rural contemplando las necesidades de uso de espacios y la distribución fuera del radio urbano de los asentamientos (art. 14, inc. 1).

Por último, en un capítulo específico (Capítulo VIII) la Carta Orgánica establece el régimen urbanístico y de tierra fiscal. Deja sentado que las tierras municipales del dominio privado sólo estarán destinadas al cumplimiento de funciones sociales (art. 69). La normativa municipal define pautas de fondo a seguir en materia de la planificación y desarrollo urbano: el plan rector, que define la política urbanística municipal, preservará el entorno ecológico, cultural e histórico, y mantendrá la armonía con el planeamiento provincial y de la región (art. 70). De esta manera queda claramente delineada las facultades y atribuciones municipales para llevar adelante políticas de desarrollo urbano tendientes a mejorar la calidad de vida de la población del municipio.

En materia de instrumentación de políticas públicas en el plano provincial cabe consignar que el mandato constitucional surgido de la reforma de 2007 crea el sistema Provincial de Planificación y el Pacto Correntino por el Crecimiento Económico y el Desarrollo Social.

En dicho contexto la instrumentación de políticas provinciales de planemiento y desarrollo mediante el El Plan Estratégico Participativo 2021 instrumentado oportunamente y el Plan Estratégico y Participativo “Corrientes 2030” actualmente en curso, en coordinación con instituciones públicas y privadas; promovieron la elaboración de procesos de planificación urbana, territorial y ambiental en los municipios de la provincia y en particular en Monte Caseros tanto en el plano local como en la escala microregional y departamental.

En ese orden el Municipio de Monte Caseros motorizó planes de desarrollo urbano territorial en coordinción con el Gobierno Provincial e instituciones como la Universidad Nacional del Nordeste y/o el Consejo Federal de Inversiones entre otras. Entre las acciones mas relevante se pueden enumerar los siguiente planes a saber:

- Plan estratégico para la micro región Sur de la Provincia de Corrientes (2008)
- Plan Director Urbano para Monte Casero (2009)
- Plan Estratégico Productivo Local Monte Caseros (2011)
- Plan de Ordenamiento territorial urbano ambiental de las localidades del departamento de Monte Casero (2015)

Los planes antedichos se constituyen en valiosos antecedentes en tanto recopilaron y sistematizaron información diagnóstica y definieron instrumentos de actuación, zonificacion, usos de suelo y proyecciones tendientes a promover el desarrollo local.

Del conjunto de planes mencionados precedentemente, el PDU 2009 y el POTUA 2015 revisten singular importancia ya que fueron concebidos con el propósito explicito de promover procesos de planificación urbana, territorial y ambiental.

Los mismos presentan aspectos comunes y concordantes y en virtud de tales razones, por un lado, fueron objeto de análisis pormenorizado en las presentes

actuaciones en el marco del plan de Diseño de Instrumentos de Urbanización y Loteo en Momnte Caseros; y por otro lado sus contenidos, proyecciones y zonificación resultaron validadas en los talleres correspondiente a la etapa participativa así como también en la jornada de capacitación llevada a cabo en el desarrollo de los actuales TDR.

Surge en ambos planes ideas y propuestas coincidentes en varios aspectos, anteproyectos definidos en relación a los “ejes de desarrollo”, como asimismo en los uso y ocupación del suelo del Ejido. Sus lineamientos establecen y definen “áreas” caracterizadas y de expansión urbana colindantes y progresivas. Avanza en detalles sobre la zonificación en relación al uso y ocupación del suelo y define una estructura vial jerarquizada conformada por avenidas, paseos, costaneras y espacios verdes.

El PDU 2009 encontró sustento en un marco conceptual formulado como respuesta a tres interrogantes básicos relacionados al rol de las ciudades intermedias en momentos en los que se producían cambios importantes en el modo de pensar los problemas de la ciudad; en el tipo de respuestas que debía ofrecer el urbanismo y por último, en el tipo de reflexiones necesarias para la elaboración del Pan Director.

Complementariamente planteaba también un conjunto de dilemas emergentes agrupados en dos grandes divisiones: a) aquellos cuyo carácter responde al orden social y económico, y b) aquellos cuyos rasgos dominantes guardan relación con el orden urbano territorial. Los problemas de carácter urbano-territoriales se referían al riesgo de deterioro de las condiciones materiales y ambientales, riesgo de deterioro de las infraestructuras y escasez de infraestructura urbana adecuada para soportar el crecimiento.

En ese orden de cosas el Plan 2009 determinó y caracterizó cinco área conceptúeles de intervención disponibles para su desarrollo: área Urbanizada, área no disponible para urbanizar, salvo obras de infraestructura o elevación de cota, área no disponible para urbanizar por tenencia, de urbanización necesaria y sub

rural de posible urbanización. Y en base a las cinco área concebidas para el desarrollo de la ciudad definió doce actuaciones prioritarias.

Por ultimo y después de dar cuenta de los resultados esperados; de los dilemas presentes en el conjunto urbano; de las condiciones que inciden facilitando u obstaculizando el proceso de desarrollo de la Ciudad; se enuncian las operaciones de intervención-acción, las que se constituyen como Lineamientos Preliminares para el Desarrollo del Plan Director Urbano y a posteriori define la zonificación y usos de suelo. Los que se definen en los siguientes términos:

- Área ejido urbano 2008
- Área frente costero
- Área Sur
- Área Oeste
- Área Norte

Por su parte el POTUA 2015 estimó áreas de extensión y reserva urbana vinculadas a la dinámica y proyección poblacional asociado a la superficie de extensión de suelo urbano necesaria para atender y satisfacer las proyecciones de Monte Caseros.

Caracterizó lo que por entonces era el modelo vigente y trazó los lineamiento básicos del modelo deseado. En sintonía con los Lineamientos Estratégicos para la ciudad de Monte Caseros propuestos POT, y contrapuesto a lo que en ese momento era el modelo tendencial de crecimiento, el Plan Base del POTUA 2015 se organizó en torno a 5 objetivos principales:

1. Poner en valor el área costera y adecuar la ciudad como soporte físico para la actividad turística

2. Crecer en forma compacta, respetando el medio natural

3. Revitalizar el área central y rehabilitar sus áreas degradadas

4. Adecuar suelo para la actividad logística e industrial

5. Aprovechar el impacto del Puente Binacional para motorizar el desarrollo urbano, buscando sinergias con otros proyectos, optimizando inversiones Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano Ambiental del Departamento de Monte Caseros.

De acuerdo a los objetivos antedichos, se definen entonces para la localidad de Monte Caseros 4 Proyectos Básicos, de importancia estratégica para el desarrollo de la ciudad, y 5 Proyectos Complementarios, de menor impacto e inversión. Por último define los usos y ocupación del suelo del siguiente modo:

- Área urbana
    - Área urbana consolidad
    - Área urbana a consolidar
    - Área urbana de expansión
- Área sub rural
- Área rural

De los contenidos, proyecciones y coincidencias de cada uno de los planes descriptos, cobran especial significación las que se refieren a la zonificación y disposiciones sobre usos de suelo.

Las coincidencias devienen en complementariedad entre ambos planes, factibles de amalgamarse en la planificación del desarrollo del territorio y profundizar una normativa integral o Código de Planeamiento Urbano.

A continuación, se detallan las principales coincidencias en materia de zonificación y usos de suelo entre las dos propuestas:

- Los Distritos Residenciales establecidos en el 2009, coinciden con las zonas de Regulación, Mejoramiento y Transformación establecidas en el 2015.

- El Distrito Central de Preservación Urbana y Alineamiento Comercial del 2009, coincide con el Área que se establece dentro del Proyecto Estratégico del Plan Maestro del Área Central del 2015.

- La Zona Industrial que se establece en el 2009 al Oeste del ejido, es coincidente con la Zona de Usos Industriales y/o Logísticos del 2015, que se complementa con el Proyecto de la Nueva Terminal Intermodal de Cargas que se proyecta en el Parque Industrial en el 2015.

- La Zona Costera de Corredor Verde Público que se establece en el 2009, se vuelve a proponer en el 2015 a través de las Áreas Verdes Costeras y el Plan Maestro de Desarrollo del Frente Costero, parques y demás actividades y equipamientos complementarios.

El mapa que sigue a continuación expresa las coincidencias encontradas

Mapa Síntesis: Coincidencias y complementariedades
PDU 2009 y POTUA 2015

Fuente: elaboración propia en base al PDU 2009 y POTUA 2015

En resumen, los antecedentes plasmados en dichos planes son importantes y aportan perspectivas valiosas para repensar, a la luz de la situación imperante en la actualidad, de la que no es ajena el nuevo escenario de contingencia sanitaria; las perspectivas de la gestión y disposición de suelo en Monte Caseros.

La normativa urbana debe concebirse según el rol central y protagónico que debe desempeñar la participación del municipio en los procesos de desarrollo y transformación local.

En consecuencia y habiendo analizado los textos de ambos trabajos, como asimismo por efecto de la superposición de las expresiones gráficas a través de planos propuestos para el Ejido de Monte Caseros respecto a la zonificación, crecimiento por colindancia, proyectos base y complementarios; se infiere que el

“Modelo Deseado” propuesto como ciudad pretendida es sustancialmente básico y necesaria, en atención a la definición de lineamientos de base (línea de base) para la elaboración del Código de Planeamiento como desafío local.