

## **A- TITULO: BANCO DE TIERRA MUNICIPAL – CINTRA, CORDOBA**

### **B- RESUMEN**

El municipio de Cintra en las últimas décadas no ha generado por iniciativa pública o privada suelo adecuado (en servicios y ubicación principalmente) para la demanda creciente de vivienda, tanto de construcción privada (para cualquier sector socioeconómico), o para dar respuesta a familias con acceso a créditos hipotecarios, planes y/o programas de vivienda de distintos niveles del estado. La escases de oferta de tierra y el alto precio, produjo una extensión de la mancha urbana (principalmente hacia el sur) dando como resultado, una oferta de suelo inconexa con la planta fundacional ( lo divide una ruta provincial y líneas férreas), con falta de acceso a equipamientos y, escasas y raquíticas redes de servicios que se han ido extendiendo lote a lote.

Ante tal problemática, no solo reclamada por la población sino también por el sector empresario industrial ( presentada en el desarrollo del Plan Estratégico como “la falta de vivienda para la radicación de sus empleados” ), el municipio decide en 2020 ,la implementación del “Banco de tierras municipal” como empresa administradora de recursos y eje de un plan integral de suelo.

Esta iniciativa se apoya y articula con otros instrumentos de recuperación de la renta del suelo, como tasa al suelo baldío , contribución por mejoras, normativas de planeamiento, y una actualización del catastro municipal. El BDTM ( Banco de Tierras Municipal) implementado por Ordenanza Municipal n°3/ 2021 cuenta con un programa de “ingresos “y otro de “disposición “ de fondos e inmuebles registrado en un padrón actualizado.

A la fecha se ha capitalizado 70 lotes con servicios y de buena ubicación para diversos programas de vivienda .Mediante la modificación de la Ordenanza Impositiva y tarifaria se implementó una sobretasa al suelo ocioso que tiene como primer objetivo desalentar la especulación e incentivar la oferta de suelo en las zonas dotadas de más y mejores servicios. Con la recaudación de la aplicación de la tasa se pudo, adquirir, dotar de servicios y afrontar gastos registrales y gestión para 20 lotes destinados a albergar viviendas del programa nacional casa Propia mejor vivir ; junto a la actualización del catastro municipal permitió la incorporación de dos lotes baldíos donados al municipio, y el inicio de gestiones legales para una fracción de 5600 m2 dentro de la mancha urbana ( Referenciado en Anexo grafico). El Banco de Suelo también incorporo 48 lotes con servicios del plan Nacional de viviendas PNASU hoy en ejecución y se encuentra en tratativas por dos fracciones a incorporar al área urbana.

## C-CONTEXTO DE IMPLEMENTACIÓN

El municipio de Cintra con actualmente 1205 habitantes ( Censo Provincial 2011) cuenta con una mancha urbana de 1.48 km<sup>2</sup> por lo que resulta una densidad bruta de 8.14 hab/ha. La falta de oferta de tierra y los altos precios del suelo servido (actualmente unos 30 sueldos promedio para un lote de 500m<sup>2</sup>) generó una expansión urbana hacia sectores mal servidos e inconexos a la previa mancha urbana quedando tierra vacante en la cuadrícula fundacional con acceso a servicios y equipamientos cercanos. La falta de oferta de tierras y generación de soluciones por parte del sector público y privado e inexistencia de organizaciones con objetivos de solución de tal problemática, llevó a incrementar los precios a máximos posibles de pago por lotes sin infraestructura, (cual debía posteriormente dotar el estado municipal) y en gran parte de casos con irregularidades dominiales. La problemática se extendió al punto de incrementar también enormemente los alquileres e imposibilitar albergar a mano de obra foránea demandada por la industria o empresas locales públicas y privadas.



## D- DESCRIPCIÓN

En la gestión iniciada por el intendente Enrique Mendez Paz, se desarrolla un diagnóstico de la problemática en el marco del Plan Estratégico Cintra 2030. Como resultado, se decide implementar el desarrollo de un **Banco de Tierras Municipal** que funcione como empresa administradora de recursos (de fondos e inmuebles) en coordinación con otros instrumentos de recuperación del valor del suelo, normativas de planeamiento, implementación de un catastro de soporte e inversión estratégicas de obras públicas. El BDTM cuenta básicamente con dos programas: el de ingreso de tierras y el de disposición de Bienes Inmuebles; también se generó un “**Fondo Banco de Tierras**” para ingresos y/o egresos dinerarios. Este último es utilizado en casos de cobros de convenios urbanísticos que representen el valor aportado en especie, recaudación de sobretasa al suelo ocioso, compra/ venta de tierras, cobro de planes de pago de adjudicatarios, inversiones en infraestructura o gastos de administración, registro, honorarios, etc.

El objetivo primero del BDTM es el de “generar” y ofrecer suelo de buena calidad mediante estrategias que eviten pagar rentas generadas por la tensión existente entre escasez y demanda. Para ello se articula con otros instrumentos que promuevan el incremento de la oferta. Uno de ellos es el implementado **cambio a la ordenanza general impositiva y ordenanza tarifaria** que genera una sobretasa por zona al suelo vacante ( Ord. 34/2021) , y otro los beneficios escalonados en el corto -mediano plazo a lotear en las zonas con prioridad a uso de suelo vivienda social o particular denominadas A.C.C ( área complementaria) del proyecto de **ordenanza de Uso y fraccionamiento de Suelo** . La puesta en marcha del proyecto incluye el accionar sobre tierras que no se identifican sus tenedores registrales e inclusive la recuperación por vía de la prescripción administrativa , el aprovechamiento del instrumento de **Contribución por mejoras** ( Ord22/2021) que recupera inversión para reinvertir esos fondos en compra de tierra o dotación de servicios ( como es el caso de la laguna sanitaria) y/o junto a ellos la negociación estratégica por adquisición o cambio en especie por tierra, anticipándose al cambio normativo ( caso de fracciones en zona Norte, ver grafico)

Para la aplicación de la tasa al suelo ocioso y otros usos se desarrollo un catastro multifinalitario, esto permitió identificar los lotes vacantes y calcular la tasa zonificada.

Art.3º).- Los inmuebles baldíos de las distintas zonas abonarán los siguientes adicionales :

ZONA "A-1": El cincuenta por ciento (50%), sobre las tasas fijadas en el Art. 2º).-

ZONA "A-2": El veinticinco por ciento (25%), sobre las tasas fijadas en el Art. 2º).-

Cuando el inmueble sea declarado en estado de abandono, ruina y/o inhabilitado por no cumplir con las condiciones de higiene y seguridad edilicias, será gravado con sobretasa equivalente a las que se aplican a los baldíos.

\*Extracto Ordenanza Tarifaria 34º/ 2021- Sobretasa a lotes Baldíos

Para el caso de loteos o Subdivisiones dentro de ACC, la superficie destinada al Banco de Suelo se incrementará a un 2% anual a partir del año calendario posterior a la sanción de la presente ordenanza, alcanzando como máximo porcentaje acumulado un 24% de la superficie sobre el total de lotes.

Los aportes al " Banco de Suelo" podrán ser considerados como aportes en contrapartida en caso de celebrar contratos de Convenios o Consorcios Urbanísticos.

Podrán dar cumplimiento al Aporte del Banco de Suelo mediante cualquiera de los medios que se indican a continuación, siendo estos de aplicación en forma alternativa o combinada: a) En dinero efectivo, que será remitido a la cuenta específica del Fondo Banco de Tierras ( Ord nº) y tendrán la afectación especial que se indica en el Artículo 20º de esa ordenanza.

b) Cediendo al Municipio parcelas y/o inmuebles resultantes de la subdivisión del predio donde se concretó el hecho generador. En tal caso la superficie de los lotes destinados, deberán ser de al menos del promedio de la totalidad de los lotes.

c) Cediendo al Municipio parcelas y/o inmuebles localizados en otras zonas que pertenezcan al Área Urbana y/o Complementaria, mediando conformidad del Municipio y previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos conforme a los parámetros establecidos en decreto reglamentario.

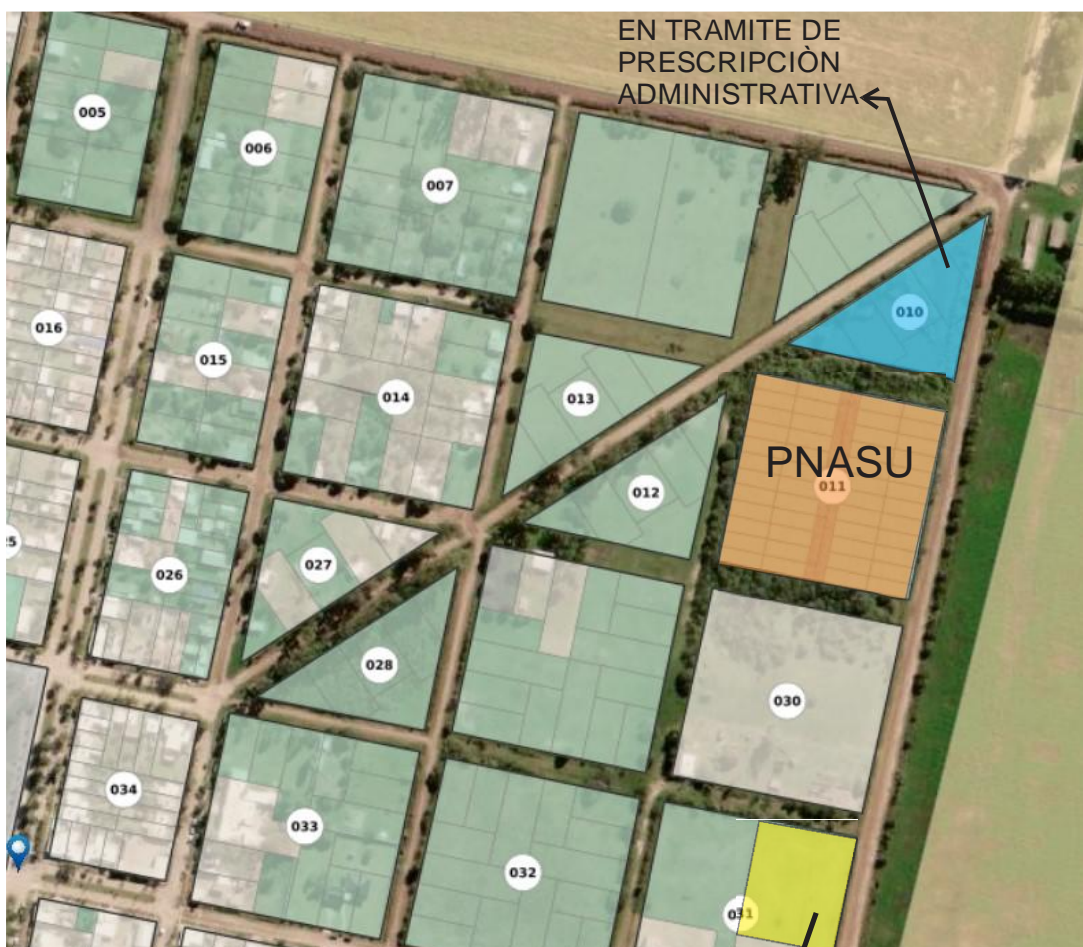
\*Extracto Ord. Uso y fraccionamiento del Suelo



## E-RESULTADOS ALCANZADOS

La Ordenanza del Banco de Tierras Municipal fue sancionada en marzo de 2021, el primer proyecto asociado fue el generador de 48 lotes servidos producto del Plan Nacional de Suelo Urbano (PNASU) hoy en ejecución ( CONVE-2021-39667299-APN-DGDYD#MDTYH.) . La incorporación de estos lotes al BDTM fue de gran impulso y confianza, se generó un convenio con el Club propietario de la tierra donde se comprometió a reinvertir esos fondos mejorando las instalaciones e iluminación en el sector. El municipio se anticipó al incremento del valor del suelo que genera este tipo de intervención y comenzó la gestión de prescripción administrativa de una manzana contigua al proyecto.

Otro resultado del BDTM y de la recaudación por sobretasa al suelo ocioso fue la adquisición de una fracción de 4380m2 ( ver anexo ord 36/2021 ) para 14 lotes destinada a albergar el programa de vivienda “Casa Propia, mejor vivir ”, y se dotó de infraestructura a terrenos municipales para 8 viviendas hoy en construcción para el mismo programa.

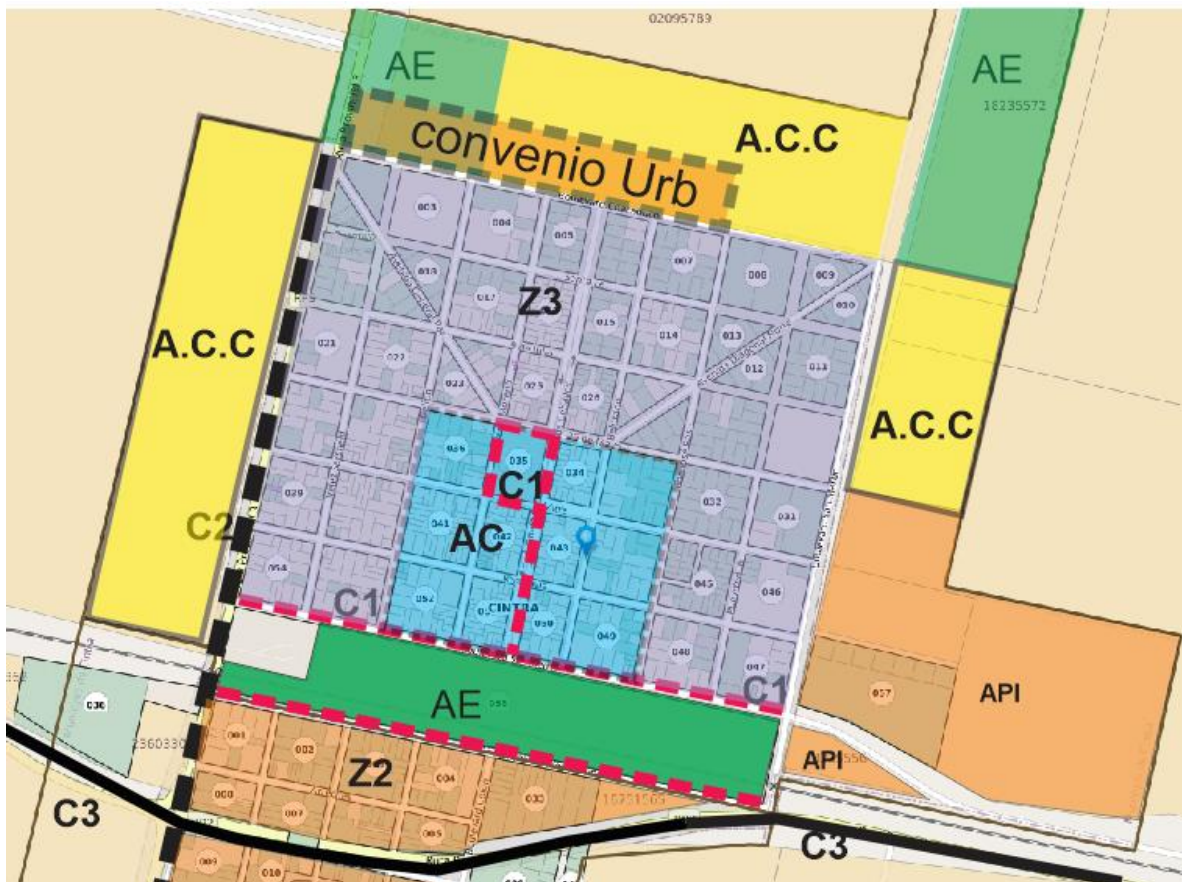


Fracción destino programa “Casa Propia, Mejor vivir”

Y se

También hoy permite dar marco a dos negociaciones vigentes: Una para la compra de una fracción con destino de planta de tratamientos de líquidos cloacales, tal suelo se incorpora al banco de tierra municipal y se prevé financiamiento por el reintegro de la inversión mediante el instrumento de Contribución por Mejoras a frentistas ( Ordenanzas n° 39/2021 y 22/2021 del Anexo) y otra, para la adquisición de una fracción de 5.5 has con destino a un área de reserva ambiental y lotes para viviendas mediante convenio urbano. La misma se encuentra al norte de la ciudad y contigua la trama urbana con disponibilidad de servicios a menos de 100metros. Se considera estratégica la negociación previa a la sanción de la Ordenanza de Usos y fraccionamiento de suelo hoy con primera lectura del HCD la cual otorga normativa que potencian su uso y por lo tanto su valor.

Área de convenio Urbanístico en plano de Usos y fraccionamiento del suelo



## **F- CONSIDERACIONES PARA SU REPLICABILIDAD EN OTROS GOBIERNOS LOCALES / PROVINCIALES.**

Los instrumentos articuladamente empleados son posibles de réplica al menos en municipios pequeños o comunas de la zona dada la similitud de características y el carácter general de los mismos. Son instrumentos que no demanda en ningún caso más que consenso político local y permiten autarquía en su gestión con escasos recursos humanos (un obstáculo común para los municipios pequeños) La gran mayoría de estas ciudades no cuentan con instrumentos o políticas de suelo integrales, ni normativa de uso o fraccionamiento del suelo ,lo que puede ser una oportunidad si se elaboran estrategias que consideren la anticipación a sus impactos. En algunos casos cuentan con instrumentos como el de contribución por mejoras ó sobretasa al suelo vacante, que si bien es beneficioso, consideramos muy importante su articulación estratégica con otras normativas e instrumentos.

## **G- ANEXOS**

### **1- IDENTIFICACIÓN DE SUELO OCIOSO PARA COBRO DE SOBRETASA BALDÍOS**

#### **Zona 1**





Zona 2



Zona 3

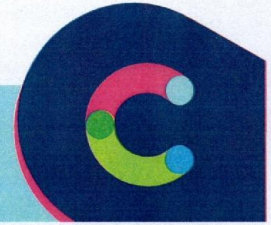




## ORDENANZA CREACION DE BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL

**MUNICIPALIDAD  
DE CINTRA** *mejor entre  
todos*

ORDENANZA 03/2021



### - CREACIÓN DE BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS

Concejo Deliberante, 15 de marzo de 2021

#### VISTO:

La imperiosa necesidad de contar con un Banco de Tierras Municipal.

#### CONSIDERANDO:

Que en la localidad existe un déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda del que gran parte de la población de la ciudad no puede resolver mediante el acceso a las alternativas que ofrece el mercado y en especial al acceso del mercado de suelo urbano con servicios, como inicio a la resolución de tal problemática. Que las públicas nacionales y provinciales de atención al déficit habitacional no han logrado disminuirlo a lo largo de las últimas décadas.

Que el estado Municipal debe fomentar instrumentos que permitan y promuevan el equitativo acceso al suelo para los habitantes de la ciudad.

Que la Municipalidad de Cintra necesita fijar una política de Estado que regule la problemática de la tierra, de manera de contar con un padrón único e integral de inmuebles, en el cual se registre cada uno de ellos, con su información técnica, dominial y catastral, y que en definitiva ordene y proteja los bienes del Estado Municipal.

Que el panorama actual de profundas transformaciones económicas y sociales y de cambios en los patrones de demanda de tierras en las ciudades, está propiciando un giro en la percepción de los predios en desuso: de ser un problema, se están convirtiendo en una oportunidad. La creación de un sistema de incorporación de tierras y/o lotes al patrimonio municipal permitirá contar con recursos genuinos y aprovechar integralmente los mismos.

Que esto es parte de definir una **planificación estratégica de la localidad**, que sea integral, responsable y democrática, la que debe ser capaz de implicar a los actores con capacidad de actuar para transformar el espacio público y así responder a una demanda ciudadana.

### EL CONCEJO DELIBERANTE DE CINTRA SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

**ARTICULO 1°.- Créase el Banco de Tierras de la localidad de CINTRA**, el que estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciban o se adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a:

- a) Construcción de Viviendas únicas y de carácter social
- b) Espacios Públicos de Uso Comunitario
- c) Espacios Verdes
- d) Uso Educativo, Social, Cultural y Deportivo

**MUNICIPALIDAD DE CINTRA**

Rivadavia 418 - Departamento Unión  
2559 - Cintra (Cba) - Telfax (03537) 495150  
E-mail: municpiocintra@gmail.com







**ARTICULO 2°.- Se deberá conformar un Padrón** de los inmuebles existentes en el Banco de Tierras, en el que deberán figurar:

**a) Información Dominial:**

1. Identificación catastral de todos los inmuebles afectados.
2. Datos completos de los Titulares de Dominio.
3. Datos registrales, tomo y folio de inscripción, matrícula o folio real, escribanía interviniente, copia de plancheta dominial.
4. Gravámenes, restricciones e interdicciones.

**b) Información Técnica:**

1. Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras.
2. Certificados de aptitud de Hidráulica Municipal y/o similar.
3. Zonificación e indicadores urbanísticos. Para ello se referirá al proyecto Uso y fraccionamiento del suelo en desarrollo .
4. Relevamiento del equipamiento urbano del área.
5. Subdivisiones.

**c) Estado de deudas municipales y provinciales, que surjan por el incumplimiento en el pago de tasas, multas e impuestos que pesen sobre el inmueble.**

**d) Decretos de ocupación precaria y Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares, y aquellas referidas a donaciones.**

**e) Juicios de Apremio que lleve adelante la Municipalidad. Se asentarán altas, bajas y novedades que modifiquen la última situación conocida.**

**ARTICULO 3°.- Las acciones del Banco de Tierras** se organizarán a través de la implementación de dos programas: "Ingreso de tierras" y "Disposición de bienes inmuebles".

**Del programa de Ingreso de Tierras:**

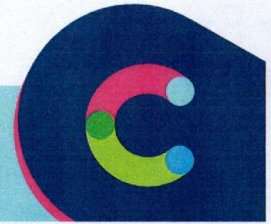
**ARTICULO 4°.- Implementase el Programa "Ingreso de Tierras"** el que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al patrimonio municipal, los que conformarán el Banco de Tierras.

**ARTICULO 5°.- Los instrumentos** empleados para el ingreso de tierras serán:

1. Adquisición directa
2. Donaciones
3. Dación por pago
4. Adjudicación en especie por cargas al desarrollo o contribución por mejoras
5. Convenios con propietario
6. Subastas por Juicio de Apremio
7. Prescripción adquisitiva de dominio
8. Transferencia de tierras nacionales y provinciales al Municipio.
9. Transferencia gratuita de derechos y acciones hereditarias.







10. Expropiación.

11. Cualquier otra forma de adquisición no prevista en los incisos anteriores

**ARTICULO 6°.- Dispóngase** las siguientes operaciones con el fin de implementar el Programa "Ingreso de Tierras":

- a) El inicio de las actuaciones administrativas y judiciales tendientes a la celebración de convenios, tramitación de daciones en pago, proyectos de transacciones y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al patrimonio municipal.
- b) La detección de los inmuebles que pudieran afectarse en cumplimiento de los términos de la presente.
- c) La citación de los titulares registrales.
- d) La determinación de las deudas por Tasas Municipales.
- e) La tasación de los predios, con intervención de los organismos oficiales correspondientes.
- f) La realización de los actos administrativos tendientes a la determinación de la situación de abandono y ulterior ocupación del mismo, conforme el procedimiento emergente de normas legales; y la promoción y consecución de las acciones judiciales que correspondan.

**Adquisición Directa**

**ARTICULO 7°.- Establézcase** las siguientes características generales de los inmuebles a adquirir con destino a la construcción de viviendas de programas municipales, provinciales o nacionales:

- a) Partes de zonas residenciales, de acuerdo a las planificaciones habitacionales actuales.
- b) Aquellos que permanezcan ociosos y sin destino establecido.
- c) Próximos a servicios de infraestructura necesarios.

**ARTICULO 8°.- Dispóngase** la realización de actuaciones administrativas de verificación de la vacancia, así como también las actuaciones judiciales de vacancia por abandono de inmuebles en jurisdicción de este Municipio, en los términos y con los alcances del Artículo 2.342° incisos 1 y 3 del nuevo Código Civil y Comercial.

**ARTICULO 9°.- A los efectos** de la determinación del estado de abandono, que habilitará la promoción de las acciones judiciales indicadas en el Artículo anterior, deberán acreditarse los siguientes extremos:

- a) Incumplimiento por parte del titular registral del inmueble, y/o poseedor a título de dueño, de las Ordenanzas Municipales vigentes, en materia de higiene y salubridad, sin perjuicio de la aplicación de toda otra disposición del Código Civil y legislación complementaria, que prescriban acciones u omisiones sobre el bien en virtud del interés colectivo.
- b) Incumplimiento en el pago de Tasas Municipales
- c) No comparecencia del responsable legal y debidamente notificado, a estar a derecho, en aquellos procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

**ARTICULO 10°.- Facultase** al Departamento Ejecutivo Municipal para disponer la confección de los planos de mensura y los de subdivisión que se requieran para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, y que puedan





## MUNICIPALIDAD DE CINTRA

*Mejor entre  
todos*



escriturar a su favor de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.-

**ARTICULO 11°.-** Quedan extinguidas las deudas que por Tasas Municipales registran los inmuebles quedando extinguida una vez incorporada al patrimonio municipal por este procedimiento o cuando se verifique el pago total de la misma.

### **Del programa "Disposición de Bienes Inmuebles"**

**ARTICULO 12°.-** Implementase el Programa "Disposición de Bienes Inmuebles" mediante el cual se podrá adjudicar lotes que han sido recuperados para el patrimonio municipal mediante el Programa "Ingreso de Tierras".-

**ARTICULO 13°.-** Dispónese que los lotes, terrenos o inmuebles se adjudicarán de acuerdo a los criterios y procedimientos que establece el Poder Ejecutivo Municipal, con asesoramiento del área social y de hábitat correspondiente. Estas adjudicaciones se realizarán a través de un Decreto del D.E.M.. Determinase que en caso de terrenos para vivienda única propia tendrán prioridad las mujeres jefas de hogar constituido o de hecho y las familias integradas con personas con discapacidad.

**ARTICULO 14°.-** Los adjudicatarios de un inmueble mediante el régimen de la presente ordenanza no podrá bajo ninguna circunstancia ceder o transferir el mismo, bajo apercibimiento de proceder a anular la adjudicación de dicho inmueble que volverá al banco de tierras municipal. El adjudicatario tendrá un plazo mínimo de un año para iniciar la construcción de la vivienda y de dos años para habitar la misma.

**ARTICULO 15°.-** El incumplimiento del artículo anterior provocará la pérdida de todo derecho del adjudicatario y la autoridad de aplicación municipal procederá a restituir el inmueble al municipio.

**ARTICULO 16°.-** El Departamento Ejecutivo Municipal podrá donar un porcentaje de la superficie del banco municipal de tierras, destinado a la construcción de planes de viviendas sociales por el estado nacional o provincial.

**ARTICULO 17°.-** Dispóngase que en caso de donaciones de tierras a instituciones u organizaciones de bien público, éstas deban acreditar su objeto social no lucrativo, y su trabajo en la ciudad por un tiempo no menor a tres años. En caso de modificarse su objetivo social y su trabajo en la ciudad o el destino de la donación, el bien inmueble retornará "ipso facto" al programa "Ingreso de Tierras" sin que sea necesaria ninguna otra prueba ni trámite por parte del municipio. El Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante la correspondiente reglamentación para su aprobación.

**ARTICULO 18°.-** Créase el Fondo banco de tierras con cuenta específica. El mismo se genera con los siguientes fines : para adquisición de tierras, dotación de infraestructura, gastos de protocolización de planos de agrimensura inscripción en el registro de la propiedad y/o registro de poseedores, pago de honorarios profesionales de gestión y/o asesoría, o cualquier otro egreso que guarde relación con los fines y objetivos del "banco de tierras". Los ingresos al fondo se compondrán del pago de planes de terrenos, ventas de tierras del dominio privado municipal, tasas municipales aplicadas bajo artículo 151,152,154 y 155 del Código Tributario municipal de Cintra, convenios urbanísticos, convenios con propietarios, donaciones, u otro que se considere conveniente.

**ARTICULO 19°.-** Dado, sellado y firmado en el Concejo Deliberante de Cintra en el día de la fecha.

### MUNICIPALIDAD DE CINTRA

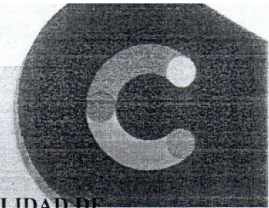
Rivadavia 418 - Departamento Unión  
2559 - Cintra (Cba) - Telfax (03537) 495150  
E-mail: [municipiocintra@gmail.com](mailto:municipiocintra@gmail.com)





ORDENANZA TARIFARIA 2021 " (Extracto)

**MUNICIPALIDAD  
DE CINTRA** *mejor entre  
todos*



EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE  
CINTRA SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA N° 34/2021

Art.1°).- Durante el año 2022, será de aplicación en la Municipalidad de CINTRA la siguiente ORDENANZA TARIFARIA.

TITULO I  
CONTRIBUCIONES QUE INCIDEN SOBRE LOS INMUEBLES  
TASA MUNICIPAL POR SERVICIOS A LA PROPIEDAD  
CAPITULO I  
HECHO IMPONIBLE

Art.2°).- A los fines de la aplicación de lo establecido por la Ordenanza General Impositiva vigente, fijándose para los inmuebles edificados y baldíos, las siguientes Tasas por metro lineal de frente y por año.-

ZONA "A-1": (Pavimentado y adoquines), comprende: Calle **Rivadavia** entre Ruta N° 3 y calle Paso; calle **Mariano Moreno** entre Avda. Sarmiento y 25 de Mayo; **Bv. Ceballos** entre Avda. Sarmiento y Santa Fe y calle **Mitre** entre Belgrano y Vélez Sarsfield, y **Ruta N° 3** entre Sarmiento y 25 de Mayo; incluyéndose la calle **Belgrano** entre Sarmiento y 25 de Mayo; Calle **De Litin** entre Avda. Sarmiento y 25 de Mayo y calle **Vélez Sarsfield** entre Mitre y 25 de Mayo; Calle **25 de Mayo** entre Belgrano y Bv. Celallos : \$ 1015,00.

ZONA "A-2": Comprende **Avda. Sarmiento** entre Ruta N° 3 y Bv. San Martín ; **Rivadavia** entre Paso y Bv. San Martín ; **Mitre** entre Ruta 3 y Vélez Sarsfield ; **25 de Mayo** entre Ruta N° 3 y Belgrano; **Vélez Sarsfield** entre Avda. Sarmiento y Mitre y ; **Mariano Moreno** entre 25 de Mayo y Santa Fe; **Juan José Paso** entre Avda. Sarmiento y Mitre: \$ 710,00.

ZONA "A-3": Comprende **Ruta N° 3** entre 25 de Mayo y Chacabuco; **Vélez Sarsfield** entre Santa Fe y Chacabuco; **De Litin** entre 25 de Mayo y Chacabuco; **Diagonal Gral. Paz** entre Ruta 3 y Mariano Moreno; **Mariano Moreno** entre Santa Fe y Chacabuco; **Bv. Ceballos** entre Santa Fe y Chacabuco; **Belgrano** entre Santa Fe y Chacabuco; **Juan José Paso** entre Chacabuco y Mitre; **Pueyrredón** entre Avda. Sarmiento y Chacabuco, y **San Martín** entre Avda. Sarmiento y Chacabuco; **Diagonal Norte** entre 25 de Mayo y San Martín: \$ 480,00.

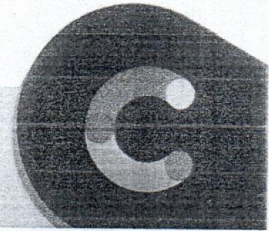
Las calles no especificadas precedentes y que se encuentran en zona urbana con servicios municipales, pagarán la tasa indicada precedentemente para la Zona "A-4".

**MUNICIPALIDAD DE CINTRA**

Rivadavia 418 - Departamento Unión  
2559 - Cintra (Cba) - Telfax (03537) 495150

E-mail: municipiocintra@gmail.com





**BARRIO IROS:** Comprende las calles Independencia, ruta provincial N° 3, 9 de Julio, Bv. Colon, Ruta Provincial N° 2, Bartolomé Mitre, Sarmiento, Lavalle, 25 de Mayo y Rivadavia, abonaran las tasas fijadas en el Art. 4° inciso d).

**ZONA "A-4":** Los inmuebles edificados o baldíos que se encuentren ubicados en la zona "A-4", abonarán un tributo fijo, y de la siguiente manera:

1)	Hasta 20 mts. de frente, por año	\$ 4.895,00
2)	Hasta 40 mts. de frente, por año	\$ 6.050,00
3)	Hasta 60 mts. de frente, por año	\$ 7.365,00
4)	Hasta 100 mts. de frente, por año	\$ 7.850,00
5)	Hasta 200 mts. de frente, por año	\$ 8.450,00
6)	Hasta 300 mts. de frente, por año	\$ 9.640,00
7)	Hasta 480 mts. de frente, por año	\$ 15.620,00

Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a efectuar el cambio de zonas de aquellos contribuyentes que en sus propiedades se realicen Obras por Contribución de mejoras: pavimentación, cambio de sistema de alumbrado público, mejoramiento de caminos, cordón cuneta, etc. El cambio se efectuará al mes siguiente de finalizada y certificada la obra por el Área Municipal correspondiente.

La Tasa Mínima mensual en ningún caso será inferior a \$ 510,00 la que se ajustará mensualmente mediante el sistema dispuesto en la presente Ordenanza.

Las unidades habitacionales construidas dentro de un mismo terreno y que tengan provisión de por lo menos un servicio en forma independiente (por ejemplo agua y/o energía eléctrica, y/o teléfono, y/o internet, etc.), cada unidad abonara el equivalente a una propiedad de 10 (diez) metros lineales de frente de la zona en la que se encuentre.

Esta disposición se aplicará también a los casos de unidades afectadas al régimen de Propiedad Horizontal, tenga o no servicios independientes.

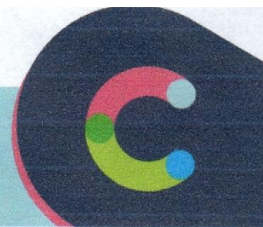
Art.3°).- Los inmuebles baldíos de las distintas zonas abonarán los siguientes adicionales :

ZONA "A-1": El cincuenta por ciento (50%), sobre las tasas fijadas en el Art. 2°).-

ZONA "A-2": El veinticinco por ciento (25%), sobre las tasas fijadas en el Art. 2°).-

Cuando el inmueble sea declarado en estado de abandono, ruina y/o inhabilitado por no cumplir con las condiciones de higiene y seguridad edilicias, será gravado con sobretasa equivalente a las que se aplican a los baldíos.





**ORDENANZA 22/2021**

Visto;

Los artículos 4 y 5 de la Ordenanza General Impositiva (OGI) Numero 40/2019 a partir del cuales se establece que, a los fines de la determinación de la naturaleza del Hecho Imponible, debe atenderse al hecho, acto o circunstancia verdaderamente realizado al tiempo que se define que la obligación tributaria nace al producirse el hecho, acto o circunstancia determinante del respectivo tributo; y;

Considerando:

Que la Contribución por Mejoras (CM) es un instrumento de recuperación de plusvalías, esto es, un tributo basado en el principio del beneficio generado por la acción del Estado;

Que la CM surge como una herramienta de recupero de la valorización que se genera sobre los inmuebles por causas ajenas al esfuerzo de los propietarios, como la construcción de obras o decisiones administrativas por parte del sector público.

Que las CM tienen, por naturaleza, asociado un costo y gasto de ejecución erogado por el Estado Municipal del cual se deriva y genera el efectivo nacimiento de un hecho imponible que produce plusvalía y que debe ser recuperado a partir del cobro a los beneficiarios de las obras;

Que esta herramienta, entendida como un mecanismo para promover equidad en las ciudades, por su estructura y aplicación, tiene naturalmente consecuencias distributivas y sobre el desarrollo urbanístico.







Que en el ámbito de la localidad de Cintra existen concluidas y/o en curso una serie de obras derivadas de las acciones del Ejecutivo Municipal las cuales están asociadas a trabajos de mejoras que derivan en el nacimiento de la CM;

Que asimismo existen obras ejecutadas de vieja data reguladas bajo el régimen de CM las cuales o no poseen un valor asociado a los fines de determinar su costo para el vecino beneficiario o el mismos, o poseyéndolo se encuentra absolutamente desfasado generando situaciones de inequidad entre quienes contribuyeron en debido tiempo y forma y quienes no;

Que uno de los aspectos que debemos analizar y legislar es lo concerniente a la recuperación y captación de las contribuciones por mejoras en el Municipio de Cintra, como instrumento de promoción del desarrollo urbano;

Que es contrario a la justicia social y a los mínimos principios éticos y jurídicos que el propietario de la tierra recupere para sí la totalidad de aquellas rentas que no se derivan de su esfuerzo y trabajo propio, sino del esfuerzo de la colectividad;

Que es necesario establecer criterios justos, unívocos, equitativos y equilibrados en favor de establecer valores de las CM que permitan sostener actualizada la erogación e inversión que el Estado Municipal ha realizado guardando proporcionalidad respecto del beneficio generado;

**Por todo ello, el Honorable Concejo Deliberante de Cintra, sanciona con fuerza de ORDENANZA.**

Artículo 1: Denomínese Contribución por Mejoras al tributo impuesto por la Municipalidad en de la plusvalía o aumento del valor que, a través de la construcción de una obra Pública, experimentan las propiedades privadas aledañas, fronteras o inmediatas a dicha obra ejecutada directa o

**MUNICIPALIDAD DE CINTRA**

Rivadavia 418 - Departamento Unión  
2559 - Cintra (Cba) - Telfax (03537) 495150  
E-mail: [municipiocintra@gmail.com](mailto:municipiocintra@gmail.com)







indirectamente por la Municipalidad.

Artículo 2: Considérese sujeta a Contribución por Mejoras a todas aquellas obras públicas o sectores de las mismas, cuya construcción produce un mayor valor de los bienes beneficiados directamente o ubicados en su zona de influencia. Alcanza a los propietarios, adjudicatarios o poseedores a título de dueño que pudiendo no ser usuarios y ubicados en la zona del beneficio, perciban un aumento del valor de sus bienes por efecto de las obras debiendo contribuir a su financiamiento, que de esta manera resulta más equitativo.

Artículo 3: Podrán ser consideradas como Contribución por Mejoras, las inversiones realizadas para el mantenimiento, construcción y/o reparación de obras ya ejecutadas.

Artículo 4: Podrán encuadrarse en el sistema de Contribución por Mejoras, las Obras Publicas Municipales realizadas según cualquiera de las siguientes modalidades de ejecución:

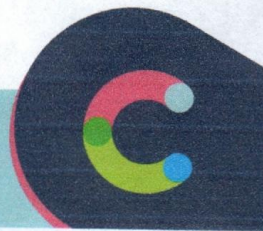
- I) Por Administración;
- II) Por Contrato de Obra Pública con fondos del presupuesto municipal según legislación vigente,
- III) Por Concurso de Precios y/o Licitación Pública con o sin percepción directa del costo por parte de la empresa.

Artículo 5: La obligación de pago del Tributo por Contribución por mejoras estará a cargo de:

- a) Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.







- b) Los usufructuarios de los inmuebles.
- c) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- d) Los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial.
- e) En caso de transferencia de dominio, el transmitente.
- f) En caso de transferencia por herencia, los herederos.

Artículo 6: Las obras se prorratearán entre los vecinos en función de la extensión lineal de los frentes de los inmuebles afectados, teniéndose en cuenta para ello la cantidad de metros que registra en el "Catastro Parcelario Municipal" y conforme el siguiente costo por metro lineal:

- Para Obras de Redes de Gas: el equivalente a la cantidad de cuatro (4) bolsas de cemento portland por metro lineal de frente, puesto en Cintra, mas ocho (8) bolsas de cemento por la conexión la que también será utilizada para la determinación y actualización del valor de las cuotas a cancelar.
- Para Obras de Pavimento: el equivalente a la cantidad de once (11) bolsas de cemento portland por metro lineal de frente, puesto en Cintra, la que también será utilizada para la determinación y actualización del valor de las cuotas a cancelar.
- Para Obras de Cordón Cuneta: el equivalente a la cantidad de cuatro (4) bolsas de cemento portland por metro lineal de frente, puesto en Cintra, la que también será utilizada para la determinación y actualización del valor de las cuotas a cancelar.

Para obras de otro tipo y/o cuando la naturaleza de las mismas lo justifique, en la ordenanza específica se podrá determinar otra forma de prorrateo y/o

**MUNICIPALIDAD DE CINTRA**

Rivadavia 418 - Departamento Unión  
2559 - Cintra (Cba) - Telfax (03537) 495150  
E-mail: [municipiocintra@gmail.com](mailto:municipiocintra@gmail.com)





Artículo 11: Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.

**DADA EN LA SALA DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS 30 DEL  
MES DE AGOSTO 2021.**

Honorable Concejo Deliberante  
MUNICIPALIDAD DE CINTRA  
Dpto. Unión - Pcia. de Córdoba

*[Signature]*  
Jorgelina Verónica Ribba  
Presidente HCD

*[Signature]*  
María Betania Ren  
Secretaria HCD





## ORDENANZA COMPRA DE FRACCION 14 LOTES EN AREA URBANA

**MUNICIPALIDAD  
DE CINTRA** *mejor entre  
todas*



### ORDENANZA N° 36 /2021

#### **VISTO:**

La necesidad de la adquisición de inmuebles a los fines de dar respuesta a la problemática del déficit habitacional en nuestra localidad.

#### **Y CONSIDERANDO:**

Que el Municipio dispone del Banco de Tierras Municipal el que está integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, más aquellos que se reciban o se adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a:

- a) Construcción de Viviendas únicas y de carácter social
- b) Espacios Públicos de Uso Comunitario
- c) Espacios Verdes
- d) Uso Educativo, Social, Cultural y Deportivo
- e) Espacio destinado a utilidad publica

Que el municipio realice gestiones tendientes a acceder al programa Casa Propia Con el objeto de mitigar la problemática de déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda del que gran parte de la población de la localidad no puede resolver mediante el acceso a las alternativas que ofrece el mercado.

Que el Sr. Rojas Sergio Rubén DNI 18125437 y la Sra. Stuppa Romina Verónica DNI 30.705.157 son propietarios de un inmueble identificado como Lote 105, ubicado en el Departamento Unión, Pedanía Litin, de la Localidad de Cintra Manzana 31, con una superficie de 4380 mts.2 inscripto en la Dirección General de Rentas bajo el número de cuenta 36-01-4291994-6, conforme plano de mensura y subdivisión que se adjunta a la presente como parte integrante de la misma expediente administrativo n° 0033-123474/2021 elaborado por el ingeniero civil Mario Caffer, visado por la Dirección De Catastro de la provincia Matricula 1796648.

Que los Sres. Rojas Sergio Rubén DNI 18125437 y Stuppa Romina Verónica DNI 30.705.157, manifiestan la voluntad de vender a la Municipalidad Cintra el inmueble descripto precedentemente, fijando como precio de venta la suma de pesos Dos millones trescientos mil (\$ 2.300.000),

#### **EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE CINTRA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE:**

### **ORDENANZA**

**Art.1.- AUTORIZESE** al Intendente Municipal, a adquirir por compra directa, mediante la suscripción de boleto de compraventa y posterior escritura traslativa de dominio, por la suma de pesos dos millones trescientos mil. (\$ 2.300.000)

Honorable Concejo Deliberante  
MUNICIPALIDAD DE CINTRA  
Dpto. Unión - Pcia. de Córdoba

**MUNICIPALIDAD DE CINTRA**

Rivadavia 418 - Departamento Unión  
Jorgelina Verónica Ribba María Estelita Ren  
2559 - Cintra (Cba) - Telfax (03537) 496150

E-mail: municipiocintra@gmail.com






pagaderos de la siguiente manera, dos millones ("\$2.000.000) con transferencia bancaria a la cuenta de uno de los titulares y el resto al momento de la firma de la escritura se abona el saldo restantes de pesos trescientos mil (\$300.000) en dos cheques uno de \$150.000 ( pesos ciento cincuenta mil) con fecha firma de la escritura y el otro a los quince días de la fecha de la firma de la escritura por el saldo pesos ciento cincuenta mil, por un inmueble identificado como lote 105 de superficie 4380 mts.2 inscripto en la Dirección general de Rentas bajo el número de cuenta 36-01-4291994-6, Matricula 1796648, a nombre de Rojas Sergio Rubén DNI 18125437 y. Stuppa Romina Verónica DNI 30.705.157, conforme plano de mensura y subdivisión que se adjunta a la presente como parte integrante de la misma expediente administrativo n° 0033-123474/2021 elaborado por el ingeniero civil Mario Caffer, MP. 2677/2, visado por la Dirección De Catastro de la provincia matricula 1796648 Que designándose a Beltramino Enrique, Titular del Registro n° 708 de la Ciudad de Cintra., los costos, gastos y honorarios que conlleve el trámite de escrituración serán en un setenta por ciento (70%) a cargo del COMPRADOR y el treinta por ciento (30%) a cargo de los VENEDORES.

**Art. 2:** Comuníquese, Publíquese y Dese al Registro Municipal, y archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE CINTRA,  
EL DÍA 20 de diciembre DE  
DE 2021.-**

Honorable Concejo Deliberante  
MUNICIPALIDAD DE CINTRA  
Dpto. Unión - Pcia. de Córdoba

  
Jorgelina Verónica Ribba  
Secretaria HCD

  
María Betania Renzi  
Secretaria HCD





ORDENANZA DE NEGOCIACION PARA LA COMPRA DE FRACCION " PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES"

**MUNICIPALIDAD  
DE CINTRA** *Mejor entre  
todos*



ORDENANZA N° 39 /2021

**Y VISTO**

Que el DEM se encuentra realizando gestiones para la realización de obra de cloacas en la localidad.

Que del proyecto surge que resulta necesario contar con un inmueble en el cual instalar las piletas de decantación y lagunas sanitarias.

Que el sitio adecuado para ello, conforme informe de ingeniero Caffer, resulta ser un lote de terreno sito en el sector nor este de la localidad, de propiedad de los Sres. Daniel Cesar Toia y Sucesores de Juan Carlos Toia.

Que el DEM ha efectuado las gestiones con los propietarios, arribando a las condiciones de un acuerdo de OPCION DE COMPRA del lote referenciado. Los términos de tal convenio surgen del mismo y que se incorpora a la presente como Anexo.

**Y CONSIDERANDO.**

Que la obra de cloacas resulta de relevante importancia para el desarrollo de la comunidad de Cintra.

Que los términos del convenio OPCION DE COMPRA, se ajustan a las condiciones generales de mercado.

Que el DEM necesita para perfeccionar tal convenio que este HCD autorice y/o ratifique el mismo.

**EL CONSEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE CINTRA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES, SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA**

**Artículo 1°:**

Facúltese al Sr. Intendente, a suscribir convenio, con los Sres. Daniel Cesar Toia y Sucesores de Juan Carlos Toia, titulado "OPCION DE COMPRA", en los términos establecidos en Anexo.

**MUNICIPALIDAD DE CINTRA**

Rivadavia 418 - Departamento Unión  
2559 - Cintra (Cba) - Telfax (03537) 495150

E-mail: [municipiocintra@gmail.com](mailto:municipiocintra@gmail.com)







**Artículo 2°:**

Oportunamente; cuando resulte aprobado el proyecto; Facúltese al ejecutivo, a hacer uso de la Opción de Compra convenida en el documento referenciado. Consecuentemente se lo faculta también para realizar los trámites y gestiones tendientes a la subdivisión del predio y la escrituración a nombre de la MUNICIPALIDAD DE CINTRA.

**Artículo 3°:**

Comuníquese, Publíquese y Dese al Registro Municipal

Cintra, 27 de diciembre de 2021





## Obra Lotes con Servicios PNASU



## Fracción Adquirida – 14 lotes para “ Casa Propia, mejor vivir”



## Convenio Urbano “ fraccion Norte”







República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
Las Malvinas son argentinas

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 24 pagina/s.