

BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS DEL PARTIDO DE ALBERTI

ÍNDICE

BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS DEL PARTIDO DE ALBERTI.....	2
RESUMEN.....	2
CONTEXTO SOCIAL, MAGNITUD DE LA PROBLEMÁTICA Y ANTECEDENTES	2
IMPLEMENTACIÓN DEL BANCO DE TIERRAS DE ALBERTI	4
Desarrollo del Banco de Tierras	5
1) Ingreso de Tierras.....	5
2) Disposición de Bienes Inmuebles con fines habitacionales	8
3) Construcción de viviendas:.....	10
Planificación territorial:.....	12
Sostenibilidad ambiental.....	12
Mano de obra local	13
4) Participación de las entidades gremiales y/o entidades de bien público	13
Escrituración.....	14
RESULTADOS OBTENIDOS Y PROYECCIÓN EN EL FUTURO.....	14
Proyección a futuro	16
Pasos a seguir	17
CONSIDERACIONES PARA SU REPLICABILIDAD EN OTROS GOBIERNOS LOCALES / PROVINCIALES.	19
ANEXO	21
Datos de contacto de la persona responsable de la postulación:	22
BIBLIOGRAFÍA	23

BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS DEL PARTIDO DE ALBERTI

RESUMEN

Las sucesivas gestiones de gobierno de la localidad de Alberti analizaron a lo largo de los años que la conformación territorial de la localidad presentaba un crecimiento desordenado.

La ausencia de políticas de suelo, la escasez de lotes de titularidad municipal, la retención de tierras en pocas manos, la creciente demanda de terrenos y viviendas por parte de la sociedad Albertina, así como el sustancial aumento de los valores de la tierra urbana, tanto en la ciudad cabecera como en las diferentes localidades del distrito, eran parte de las problemáticas que aquejaban a nuestro Partido.

Ante este panorama, en el año 2015 el gobierno local decidió implementar el “Banco Municipal de Tierras del Partido de Alberti”¹, consagrado legislativamente el 26 de febrero de 2016 mediante la Ordenanza 2166. Esta política de hábitat busca garantizar el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna a todos los habitantes del Partido de Alberti, identificándose estrechamente con la consigna “Tierra, Techo y Trabajo”, enarbolada por el Papa Francisco como una obligación inherente a la actividad estatal.

El Banco de Tierras desarrolla su actividad mediante 2 programas: el “Ingreso de Tierras” y la “Disposición de bienes inmuebles”, configurándose como un sistema de incorporación de tierras y/o lotes al patrimonio municipal, como forma de incrementar a partir de ello la disponibilidad de terrenos a los interesados, proveyendo una oferta de tierras accesibles para quienes carecen de vivienda, con el objetivo de dinamizar el mercado inmobiliario, contemplando aspectos como el dominio, la infraestructura, los servicios y la calidad de la organización social.

Como complemento de esta política, llevando a cabo un proyecto de ciudad a través de la planificación responsable, democrática y estratégica, se ha combinado esta herramienta con otras políticas públicas nacionales, provinciales y municipales como, por ejemplo, la construcción de viviendas sociales en terrenos del Banco de Tierras, la complementación con créditos Procrear, la firma de consorcios urbanísticos con particulares y la escrituración social. Esto permitió al Banco de Tierras consolidarse como la principal herramienta de los vecinos de Alberti para afrontar la necesidad habitacional.

El Partido de Alberti fue uno de los pioneros en la implementación de una política de estas características, logrando hasta el día de hoy la generación de 384 terrenos destinados a la construcción de viviendas familiares, únicas y de ocupación permanente. Puede dimensionarse el impacto del Banco de Tierras teniendo en cuenta que todo el Partido es habitado, según el censo nacional del año 2010, por 10.654 personas.

CONTEXTO SOCIAL, MAGNITUD DE LA PROBLEMÁTICA Y ANTECEDENTES

En junio de 2012, el gobierno nacional tomó la decisión política de lanzar el Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Procrear), cuyo objetivo principal fue la construcción de 30.010 viviendas en 79 predios distribuidos a lo largo del país (Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, 2020).

¹ El primer año sin este nombre, que sería tomado el 29 de febrero de 2016 bajo la ordenanza 2166/16

El distrito de Alberti no fue la excepción al alcance de dicho programa. Fue así como 25 familias de la ciudad cabecera del Partido se registraron con la intención de construir su vivienda familiar y fueron beneficiadas con un crédito que cubría el precio de un lote y la construcción sobre este. La suma considerada por el programa para la adquisición de un lote de terreno fue de \$150.000², un precio más que razonable para aquella época³.

Al salir los beneficiarios a la búsqueda de un terreno propio en el cual edificar su vivienda, encontraron que, ante la escasez de oferta, los precios del mercado inmobiliario eran inaccesibles para la economía de una familia de clase trabajadora⁴, y no llegaban a cubrirse con lo entregado por el crédito para su compra.

Esas 25 familias comenzaron a buscar respuestas a su problemática tanto en ámbitos privados como públicos y, aunque se tenía conocimiento de la problemática, el caso concreto dejó al descubierto la necesidad habitacional existente en el distrito.

Posteriormente, en el año 2014 y bajo el programa nacional “Techo Digno”, en la ciudad cabecera de nuestro partido comenzó la construcción de 48 viviendas sociales. Para su adjudicación, la Municipalidad de Alberti procedió a la apertura de un registro de postulantes, en el cual se inscribieron 301 personas, un 2,82% de la población total del partido, y un 3,64% del total de la población de la ciudad de Alberti⁵.

Este acontecimiento le otorgó nombre y apellido a la demanda habitacional, y significó un primer dato de la magnitud del problema.

A partir de estos sucesos, el gobierno municipal se puso al servicio de los vecinos. De esta forma, durante los años 2013, 2014 y 2015, el municipio comenzó su tarea en lo que fueran los antecedentes del actual Banco de Tierras Municipal del Partido de Alberti.

Con el norte en garantizar el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna, se analizaron las situaciones en las que se encontraban terrenos cedidos por la Municipalidad a distintas entidades y las condiciones impuestas al momento de efectuarse tales cesiones, acordándose en aquellos casos en que no se había podido dar cumplimiento a los objetivos tenidos en miras al momento de su formalización, la devolución de las tierras al Estado.

Del mismo modo, la Municipalidad cambió su paradigma con respecto a la adquisición de tierras, siendo ahora vista por los vecinos como compradora de terrenos para su administración con el objetivo de lograr el bien común.

También se recibió una parcela donada por un privado tras un acuerdo con el Municipio, aprobada por el Honorable Concejo Deliberante por ordenanza N°2080, procediéndose a la subdivisión de la tierra, lográndose obtener –junto a los reintegrados por las entidades– un total de 14 lotes que fueron destinados a familias beneficiarias del programa Procrear.

² US\$23.006, según la cotización del dólar oficial al 30 de diciembre de 2013 (Gasalla, 2013)

³ Año 2013

⁴ Conforme a testimonios, los valores rondaban entre los \$200.000 y los \$230.000. Al 1° de agosto de 2013, equivalente a US\$ 30.674 y US\$35.276 respectivamente, teniendo en cuenta la cotización del dólar oficial al 30 de diciembre de 2013 (Gasalla, 2013). Por otro lado, el SMVM ascendía a \$ 3.300 para los trabajadores mensualizados que cumplían la jornada legal completa de trabajo (Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil, 2013), lo equivalente a US\$ 506, aproximadamente.

⁵ Ambos datos relacionados con la población total arrojada por el censo nacional del año 2010.

Puede afirmarse, sin temor a equivocaciones, que ese fue el puntapié inicial para la conformación del Banco Municipal de Tierras de la ciudad de Alberti.

IMPLEMENTACIÓN DEL BANCO DE TIERRAS DE ALBERTI

Tras el episodio puntual al que se hizo mención, la Municipalidad de Alberti creyó conveniente ir un poco más allá y generar una política pública organizada y planificada, que otorgara respuestas y previsibilidad a la demanda de lotes para quienes tienen la necesidad de acceso a una vivienda digna.

De esta manera, se creó el Banco Municipal de Tierras de Alberti mediante la Ordenanza 2166, cuyo objetivo central fue constituirse como un proyecto de planificación integral, responsable, democrático y estratégico, capaz de implicar a los actores con capacidad de actuar y transformar el espacio público; responder a una demanda ciudadana y estructurarse a través de políticas coherentes con el territorio, las infraestructuras y las actividades económicas ejercidas por la sociedad⁶.

Esta política consta de dos programas:

Por un lado, el Programa de Ingreso de Tierras, cuyo objetivo principal es incorporar inmuebles al erario municipal, para que los mismos conformen el Banco de Tierras.

De acuerdo con la ordenanza 2166/16 de creación del Banco de Tierras, este estará integrado por

- Bienes que se incorporen al dominio privado municipal mediante transmisión de particulares efectuada bajo cualquier título.
- Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas
- Traspaso de tierras provenientes del Estado Nacional y Provincial.
- Subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados a la adquisición de tierras.
- Los bienes adquiridos en pública subasta.
- Los bienes que se incorporen al dominio privado del municipio a raíz de procedimientos de usucapión administrativa.
- Los bienes que se incorporen al dominio municipal por vacancia.
- Los bienes que se incorporen a dominio privado municipal con recursos presupuestarios propios destinados con tal finalidad.
- Los bienes que se incorporen al dominio privado municipal por vía de expropiación.

Por otro lado, el programa de Disposición de Bienes Inmuebles, el cual regula la forma en la que pueden adjudicarse los lotes que integren el Banco de Tierras. Este programa indica que estos bienes serán dispuestos:

- Para la construcción de viviendas sociales en el marco de Programas financiados por el Estado Nacional, Provincial o Municipal
- Para su adjudicación a particulares mediante un procedimiento de venta pública, con prioridad para aquellos beneficiarios que posean otorgados créditos para la construcción de viviendas.

⁶ Considerando final de la Ordenanza 2166/16.

- Para la adjudicación a organizaciones de vecinos y/o cooperativas y/o entidades de bien público y/o entidades gremiales que aseguren para sus integrantes que resultarán beneficiarios de los lotes, la financiación para la construcción de las viviendas

La administración del Banco de Tierras fue asignada a la Secretaría Legal y Técnica de la Municipalidad de Alberti. Sin embargo, cabe destacar que todas las áreas municipales están comprometidas en su desenvolvimiento.

Desarrollo del Banco de Tierras

1) Ingreso de Tierras

Compraventa

El programa de Ingreso de Tierras comienza con un sondeo realizado por mesas interdisciplinarias con participación de diferentes áreas de gobierno: Intendente municipal, Secretaría de Gobierno, Secretaría Legal y Técnica, Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas, Secretaría de Coordinación, etc.

En estas mesas se establecen los criterios y estrategias a seguir para la incorporación de lotes al Banco de Tierras Municipal. De esa forma, el equipo municipal analiza los lotes a disposición y los posibles vendedores, así como la oportunidad de realizar consorcios urbanísticos con los propietarios de terrenos.

Los criterios para la elección son diversos. Se analizan las zonas en las que se hallan los terrenos, su precio de venta, su cercanía con los servicios públicos, su aptitud para la construcción y demás.

En concreto, la ciudad de Alberti, mediante la Ordenanza 2382 (que aprueba el POT⁷ de Alberti), cuenta con una zona urbana, una zona complementaria contigua de la zona urbana, y una zona rural a continuación de la zona complementaria.

De acuerdo con el Decreto Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, y en conformidad con los índices de densidad poblacional con los que cuenta la ciudad de Alberti:

La zona urbana permite subdividir las porciones de terreno generando parcelas de un mínimo de 12 metros de ancho con una superficie mínima de 300 metros cuadrados cuando la densidad poblacional sea menor o igual a los 200 habitantes por hectárea; y un mínimo de 15 metros de ancho con una superficie mínima de 375 metros cuadrados cuando la aglomeración se encuentre entre los 201 y los 500 habitantes por hectárea.

La zona complementaria permite subdividir las porciones de terreno generando parcelas de un mínimo de 40 metros de ancho con una superficie mínima de 2000 metros cuadrados

En áreas rurales las parcelas no pueden ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, cuyas dimensiones mínimas, por delegación del artículo 43 del Código Rural de la Provincia de Buenos Aires, son establecidas por la reglamentación.

Siendo que en la ciudad de Alberti la mayoría de las viviendas ubicadas dentro de la zona urbana cuentan con todos los servicios públicos, y que dentro de esta zona se encuentra organizada la sociedad, generalmente, el valor de los terrenos es más elevado.

⁷ Plan de Ordenamiento Territorial.

En las zonas rural y complementaria, el valor de la tierra es menor. Por lo que desde la municipalidad se apunta a adquirir terrenos que se encuentren ubicados allí para su urbanización.

Por otro lado, se analiza la cercanía del terreno con los servicios públicos. En virtud del Plan de Ordenamiento Territorial de Alberti⁸, la Municipalidad y todo aquel que pretenda subdividir un terreno en áreas urbanas o complementarias, debe asegurar la dotación de agua potable y la eliminación de excretas sin contaminar la fuente del recurso hídrico. Es por ello que los terrenos con mejor accesibilidad a los servicios facilitan la labor de la Municipalidad para transformar los espacios en una zona urbana.

En el mismo sentido, la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas analiza la viabilidad en la construcción de viviendas en los terrenos seleccionados y la pertinencia de su adquisición de acuerdo al ordenamiento territorial deseado.

Los inmuebles adquiridos mediante el programa de Ingreso de Tierras, conforme a la ordenanza 2166/16, deben destinarse a:

- La construcción de viviendas familiares, únicas y de ocupación permanente
- Espacios públicos de uso comunitario
- Espacios verdes
- Uso educativo, social, cultural y deportivo

Consortios urbanísticos, donaciones y legados

El limitante en la subdivisión genera un atractivo en los propietarios hacia la consideración de realizar consorcios urbanísticos, ya que, el Estado Municipal puede transformar la zona complementaria en urbana, permitiendo la generación de mayor cantidad de parcelas y el acercamiento de servicios públicos.

A partir de los consorcios urbanísticos, los propietarios de tierras de las zonas rurales y/o complementarias, son autorizados a lotear sus propiedades con la condición de otorgar un porcentaje de los lotes obtenidos a la Municipalidad de Alberti, o de entregar una suma de dinero que es tomado por la Municipalidad para el financiamiento del Banco de Tierras.

En conjunto con el acercamiento de servicios públicos que la Municipalidad realiza, la rezonificación significa para el particular un incremento en el valor de los terrenos, y para el Municipio una mayor oferta en el mercado inmobiliario, amén de la incorporación de terrenos al Banco de Tierras. Esto último pues, en la Ordenanza que consagró la creación del Banco Municipal de Tierras, se dejó establecido que el Departamento Ejecutivo *“(...)se hallará facultado para establecer las obligaciones y derechos del Municipio por su intervención en el proyecto de urbanización, que deberán contemplar específicamente las compensaciones que habrá de recibir, priorizando la incorporación de lotes para su ingreso al Banco de Tierras Municipal”*.

Cuando la compensación no sea realizada en cantidad de lotes, el entramado legislativo de Alberti ha previsto una solución similar a la establecida para el pago de la “Contribución al Desarrollo Urbanístico Sustentable”, es decir, su compensación en dinero o en terrenos ubicados en otros espacios de la localidad que satisfagan las necesidades del Municipio.

⁸ Capítulo III 1.2 del POT.

La Ordenanza Fiscal e Impositiva, en uno de sus capítulos, contempla precisamente aquella contribución, cuya aplicación cobra vigencia cuando a raíz de actuaciones administrativas que dispongan una modificación en las normas que regulan el ordenamiento territorial y la utilización del suelo en nuestro Partido y/o por las inversiones municipales en obras de infraestructura, se produce una valorización de los inmuebles beneficiados por las mismas. Esto incluye el “establecimiento o modificación de áreas, o zonas, que permitan fraccionamientos anteriormente no permitidos, o de menor intensidad de uso”.

En estos casos, el monto del tributo se determina del siguiente modo: al 10% del valor a precio de mercado de los lotes del nuevo fraccionamiento, se le resta el 10% del valor a precio de mercado que tuviera el inmueble sin subdividir y que fuera objeto de fraccionamiento a raíz de la nueva normativa. El resultado de esta operación arroja la suma a abonar.

Por imperio de la ordenanza Fiscal e Impositiva de la ciudad de Alberti, los montos recaudados por el tributo tienen una afectación específica:

- Para la realización de obras de infraestructura necesaria para la creación, modificación o ampliación de áreas, subáreas o zonas de uso específico previstas en la ley 8912.
- Para la realización de obras de infraestructura en las áreas existentes
- Para la adquisición de terrenos destinados a la construcción de viviendas con destino social para la población de bajos recursos o para sectores de clase media.

Por otro lado, se han recibido tierras mediante donaciones y legados de particulares para con la Municipalidad de Alberti.

Por último, las propiedades de dominio municipal también pueden ser utilizadas para su incorporación al banco de tierras.

2) Disposición de Bienes Inmuebles con fines habitacionales



El intendente municipal Germán Lago junto con el Secretario de Gobierno Ariel Scolari presentando el programa a los vecinos

Una vez constituidos los terrenos como parte del erario municipal, con la finalidad de cumplimentar con el destino de la construcción de viviendas familiares, únicas y de ocupación permanente, comienza el segundo programa: la Disposición de Bienes Inmuebles.

Como primer paso para la ejecución de dicho programa, el Departamento Ejecutivo determina el precio de las parcelas a enajenar. Para ello, la Secretaría Legal y Técnica de la municipalidad realiza una tasación, tomando en consideración al efecto el promedio de las tasaciones emitidas por martilleros y corredores públicos matriculados de nuestra ciudad, pudiendo bonificar al momento de la venta hasta un 30% del valor que resulta de dicho promedio.

Luego, la Secretaría legal y Técnica coordina con la secretaría de Prensa y envía a todos los medios locales una convocatoria para postularse en el Banco de Tierras.

A partir de allí comienza el plazo para efectuar las postulaciones, que son recibidas mediante un formulario estándar en el que se les solicita a los pretendientes determinada información, e incorporadas a un Registro de Aspirantes.

Culminado dicho plazo, la Secretaría Legal y Técnica evalúa la situación de cada uno de los Aspirantes, que deben reunir los siguientes requisitos establecidos en la Ordenanza 2166 y especificados en cada caso mediante reglamentación del Departamento Ejecutivo:

- Poseer residencia no menor a tres años en el Partido de Alberti
- Integrar un núcleo familiar con menores de edad. Este requisito no es excluyente para la registración, pero los grupos familiares sin menores de edad sólo serán tenidos en cuenta para la adjudicación en los casos “c)” y “d)”, descriptos a continuación.

- No ser titular registral, usufructuario, nudo propietario, ni poseedor a título de dueño de otro bien inmueble.
- No ser titular de cuentas o activos bancarios y/o financieros, de cualquier naturaleza, o de bienes muebles registrables, con valuación superior a la que determine la reglamentación (debiendo al efecto el aspirante presentar Declaración Jurada patrimonial de bienes).
- Realizar una oferta para la adquisición de un terreno, de acuerdo a las formas de pago que propone la municipalidad.

Una vez analizados los postulantes, se elabora una lista con aquellos que cumplen con los requisitos listados, en donde se prioriza a quienes posean otorgados créditos para la construcción de vivienda, se diferencia entre las formas de pago ofertadas, con preeminencia para quienes propusieron el pago de contado y, a su vez, se clasifica a los interesados según el orden de mérito establecido por el Departamento Ejecutivo en la reglamentación pertinente⁹, en virtud de la delegación normada por la Ordenanza 2166. Los resultados posibles al culminar la confección de la lista son los siguientes:

- a) Que la cantidad de inscriptos que cumplen con los requisitos sea igual a la cantidad de terrenos ofertados.

En este caso se procede a realizar un acto público, con presencia de un escribano público, con la finalidad de sortear el terreno que corresponderá a cada uno de los integrantes de la lista, siempre que estén dentro de un mismo orden de prioridad.

- b) Que la cantidad de inscriptos que cumplen con los requisitos sea mayor a la cantidad de terrenos ofertados.

Dada esta circunstancia, y siendo que establecidos los grupos prioritarios la excedencia permanezca, se procede a realizar un acto público, con presencia de un escribano público, con el objetivo de sortear quienes serán los beneficiarios y también el terreno que corresponderá a cada uno de ellos.

- c) Que la cantidad de inscriptos que cumplen con los requisitos sea menor a la cantidad de terrenos ofertados.

En este caso, el Departamento Ejecutivo estará facultado para incorporar dentro del Registro de Aspirantes a aquellos núcleos familiares que no cuenten con hijos menores de edad. Luego, se procede a realizar el acto público descrito en el acápite a) o b) dependiendo de que la cantidad de aspirantes sea igual o mayor a los terrenos disponibles, respectivamente, estableciendo una preeminencia para aquellos aspirantes que conformen un núcleo familiar con hijos menores de edad.

- d) Que la cantidad de inscriptos que cumplen con los requisitos sea menor a la cantidad de terrenos ofertados, y que a su vez la incorporación de núcleos familiares que no cuenten con hijos menores de edad no alcance a cubrir las vacantes.

Ante tal circunstancia, el Departamento Ejecutivo podrá contemplar la apertura de Registros de Aspirantes que no cuenten con un grupo familiar. Luego, se procede a realizar el acto público

⁹ Por ejemplo, generalmente suele establecerse por reglamento que deben tratarse con prioridad los casos de los postulantes que cuenten con determinada cantidad de hijos menores de edad; o la prioridad de quienes oferten un pago de contado si existe posibilidad de ofertar el pago en cuotas.

descripto en el acápite a) o b) dependiendo de que la cantidad de aspirantes sea igual o mayor a los terrenos disponibles, respectivamente, estableciendo una escala prioritaria en donde aquellos aspirantes que conformen un núcleo familiar con hijos menores de edad se encuentran en primer lugar, quienes conforman un núcleo familiar pero éste no contiene hijos menores de edad se encuentra en segundo lugar, y por último, se encuentran quienes no conforman un grupo familiar.

Efectuado el sorteo y seleccionado cada terreno para cada uno de los beneficiarios, se procede a la confección del boleto de compraventa, en donde se especifica la forma de pago y el momento de la entrega de la posesión al comprador.

A partir de este momento, cada uno de los beneficiarios es dueño de un terreno en donde construir su vivienda digna, haciendo efectivo su derecho constitucional y convencional.

3) Construcción de viviendas:

Como se mencionó anteriormente los terrenos del Banco de Tierras también pueden destinarse a la construcción de viviendas sociales en el marco de Programas financiados por el Estado Nacional, Provincial o Municipal.

Esta posibilidad fijada ordenanza 2166/16, permite que el Estado Municipal adjudique viviendas sociales a quienes fueron compradores de parcelas en el marco del Banco de Tierras, articulando las políticas locales con las bonaerenses y las nacionales.

Su incorporación no fue casual: con el derecho constitucional y convencional a una vivienda digna como norte, el legislador local buscó asistir no solo a quienes pueden afrontar los costos que implican la construcción de una casa, sino también a quienes por su condición socioeconómica no pueden hacerlo.

Al día de la fecha, se encuentran en proceso de construcción 156 viviendas sobre terrenos provenientes del Banco de Tierras Municipal y sobre terrenos adquiridos con finalidad de Vivienda única por la Municipalidad de Alberti previo a la consagración del Banco de Tierras, constituyéndose como antecedentes de este.

- 40 de estas viviendas correspondían al programa Federal “Techo Digno”¹⁰, y tras haber sido discontinuado en el período de 2016-2019 el desembolso pactado con el gobierno nacional, fue retomada su obra en el marco del programa nacional “Reconstruir”. Actualmente estas viviendas se encuentran muy avanzadas, estimándose su finalización en agosto de 2022.
- 52 de ellas corresponden al Programa Federal Casa Propia, y se encuentran ubicadas sobre terrenos que fueron administrados mediante el Banco de Tierras. En la actualidad se hallan en obra, y se estima un plazo de 12 meses para su finalización.
- 40 viviendas son financiadas en el marco del Programa Bonaerense II “Solidaridad”, ubicadas en parcelas que fueron administradas mediante el Banco de Tierras. El estado actual de su construcción es avanzado, estimándose unos 5 meses para su finalización¹¹.
- 24 viviendas financiadas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, comenzarán a ser construidas en las localidades de Plá, Mechita y Achupallas¹².

¹⁰ Si bien su construcción comenzó antes de la implementación del Banco de Tierras, continúan bajo su órbita

¹¹ Su construcción finalizaría aproximadamente entre noviembre y diciembre de 2022.

¹² Estas viviendas aún no se encuentran adjudicadas a sus beneficiarios.



Construcción de 40 viviendas correspondientes al programa bonaerense II "Solidaridad"

En cuanto a la construcción privada, el programa Nacional Procrear benefició a 32 propietarios de lotes provenientes del Banco de Tierras. Y, por último, 42 propietarios construyeron su vivienda de forma particular.

En otro orden, el plan de acción para la construcción de las viviendas fue elaborado de manera integral, de modo que no sólo se contempló la situación de los beneficiarios, sino que también se tuvo en cuenta la planificación territorial, la sostenibilidad ambiental y la contratación de recursos humanos locales tanto para la construcción de las viviendas, como para el desarrollo de la infraestructura que ella conlleva.



Construcción de 40 viviendas correspondientes al programa bonaerense II "Solidaridad" y obra de infraestructura de cordón cuneta.

Planificación territorial:

En cuanto a la planificación territorial, la ciudad de Alberti, luego de un estudio pormenorizado de la situación demográfica, territorial, social y de infraestructura, que contempló la participación democrática de la sociedad albertina en su conjunto, cuenta con un Plan de Ordenamiento Territorial de avanzada, que ha sido aprobado por el Honorable Concejo Deliberante mediante la ordenanza 2382/19.

Dentro de este plan de ordenamiento se establecen, entre otras cuestiones, las condiciones para la subdivisión de terrenos y para la construcción de las viviendas, sin soslayar las previstas por la ley, para cada uno de los programas de los que se trate.

Es así que el Municipio vincula esta herramienta general con la creación de suelo urbano y la construcción de viviendas, para garantizar un crecimiento ordenado y planificado, considerando el interés de las generaciones presentes y futuras.

Sostenibilidad ambiental

En miras de mitigar la contaminación ambiental y contribuir a un medio ambiente saludable, las nuevas viviendas sociales están siendo construidas con ladrillos "termo-eficientes", que dotan a la vivienda de un mayor aislamiento, significando un ahorro energético de hasta un 30% (Cieri, 2022). Al mismo tiempo, en las viviendas que se encuentran en construcción (156), se han colocado termotanques solares, que reducen el consumo anual de energía requerida para la producción de agua caliente sanitaria hasta en un 70% (Natalichio, 2019). Siendo que se estima que la producción de energía genera un 60% de las emisiones globales de CO2 (BREEAM ES, 2021), estas decisiones significan un avance en cuanto a su reducción.



Termotanque solar colocado en viviendas construidas sobre terrenos del Banco de Tierras

Mano de obra local

Por último, el Estado Municipal, en todas sus políticas, ha establecido como prioridad la generación de trabajo para las y los albertinas/os, por lo que el Banco de Tierras y la construcción de viviendas sociales no son la excepción. Es así que la Municipalidad de Alberti ha determinado en la mayoría de las licitaciones públicas, que los adjudicatarios de aquellas estén comprometidos a contratar determinado porcentaje de mano de obra local.

En esa misma línea, la cooperativa local Servicoop LTDA ha sido contratada en los términos del artículo 132 de la Ley Orgánica de las Municipalidades para la construcción de variadas obras de infraestructura. De este modo, la Municipalidad de Alberti no sólo produce circulación económica entre los individuos, sino que también da un espaldarazo al cooperativismo, ampliando la mirada social en cada una de las obras llevadas a cabo.

Como resultado, además de ser una respuesta a la demanda habitacional, la construcción de viviendas y su infraestructura produce un efecto dinamizador de la economía local que beneficia a toda la sociedad.

4) Participación de las entidades gremiales y/o entidades de bien público

En virtud del artículo 6 de la ordenanza 2166/16, uno de los destinos posibles de los terrenos generados por el Banco de Tierras es su *“adjudicación a organizaciones de vecinos y/o cooperativas y/o entidades de bien público y/o entidades gremiales que aseguren para sus integrantes que resultarán beneficiarios de los lotes la financiación para la construcción de las viviendas”*.

La reglamentación de la mencionada adjudicación es facultad del Departamento Ejecutivo municipal. La Municipalidad de Alberti ha adoptado el criterio que, cuando se den las condiciones para adjudicar parcelas a una entidad, esta determinará quienes serán los beneficiarios, siempre que reúnan los requisitos para acceder a un terreno acorde a los objetivos previstos en el Programa.

Este supuesto se hizo realidad en el año 2017, cuando el municipio y el Sindicato de Trabajadores Municipales de Alberti suscribieron un convenio mediante el cual 40 trabajadores municipales designados por el Sindicato resultaron beneficiados tras el cumplimiento de este convenio.

Escrituración

Finalizada la construcción de la vivienda, sea de forma particular o mediando la gestión del Estado, una vez que el grupo familiar se encuentra habitándola y se han cumplido todas las obligaciones originadas en el boleto de compraventa, la Municipalidad de Alberti, en conjunto con la Escribanía de Gobierno, ofrece a quienes cumplan con los requisitos realizar la escrituración social de los inmuebles, otorgando seguridad jurídica a su derecho.

Con este paso, finaliza el trámite desde el punto de vista del beneficiario, quien a través de todas las políticas articuladas cuenta con la asistencia del Estado en cada una de las instancias que recorre para el cumplimiento efectivo de su derecho a una vivienda digna.

RESULTADOS OBTENIDOS Y PROYECCIÓN EN EL FUTURO

La implementación del Banco Municipal de Tierras de la Municipalidad de Alberti ha significado una respuesta acorde a la problemática de nuestro Partido, generando un total de 384 terrenos incorporados a la oferta pública, con destino de vivienda única, de los cuales 245 de ellos pasaron a formar parte del Banco de Tierras y los 139 restantes quedaron en manos de los privados que consorciaron con el Municipio, para su venta.

Al día de la fecha, el Banco de Tierras propiamente dicho ha dispuesto de 137 lotes con la finalidad de construcción de viviendas familiares, únicas y de ocupación permanente. Mientras que, contando sus antecedentes, la suma alcanzada es la de 151 terrenos vendidos.

Teniendo en cuenta que la ciudad de Alberti cuenta, según los datos del Censo Nacional 2010, con 8.260 habitantes, y el partido de Alberti alberga a 10.654 personas; y que, dadas las prioridades establecidas por la Ordenanza y por la reglamentación, la mayoría de los beneficiarios integran grupos familiares con hijos menores de edad; según los registros municipales, la política ha alcanzado directamente a 319 personas, lo que representa un 3,86% de la población total de la ciudad, y un 2,99% de la población del partido de Alberti.

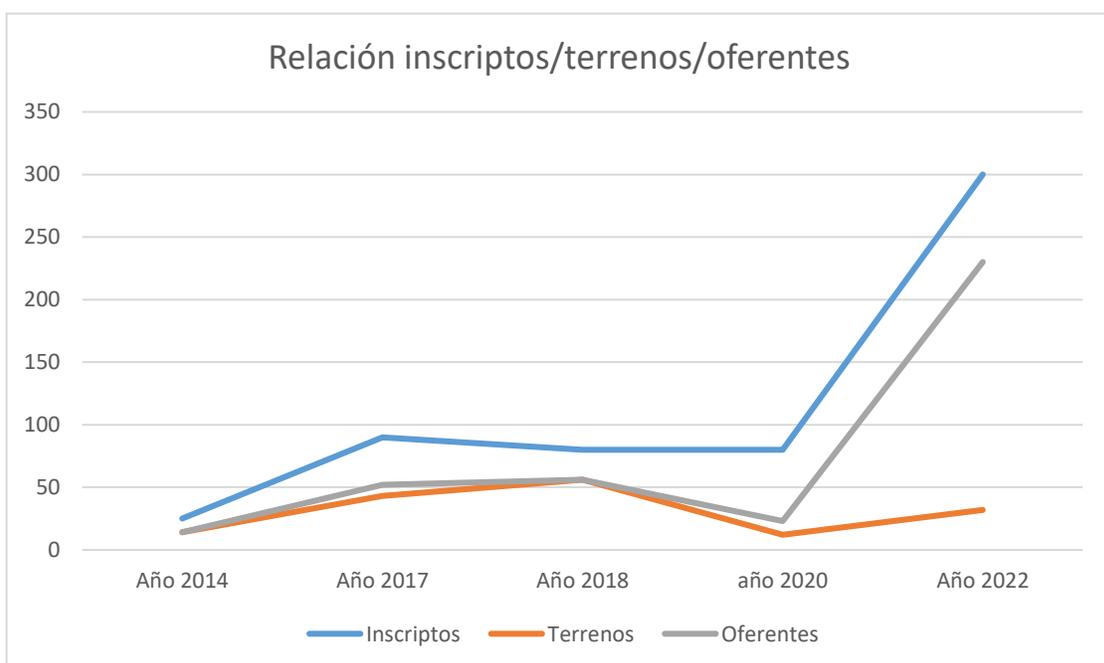
Adicionalmente, esta política beneficia indirectamente a la sociedad toda, ya que significa un gran impulso a la economía, generando puestos de trabajo en la construcción, transporte de materiales, comercios y demás.

En la ciudad de Alberti, el avance del Banco de Tierras fue paulatino, hasta llegar a transformarse en la política más influyente del Estado para dar respuesta a la crisis habitacional, y hasta erigirse como una política de la sociedad más que la de los gobiernos de turno. Esto puede vislumbrarse al analizar los datos de inscripción:

- En el año 2014, sin vigencia formal del Banco de Tierras, los terrenos generados fueron 14, las familias registradas fueron 25, y quienes efectivamente cumplieron con el requisito de realizar una oferta fueron 14. Tras una renuncia al beneficio, uno de los terrenos quedó vacante para el próximo sorteo.
- En el año 2017, luego de la sanción de la ordenanza que consagró al Banco Municipal de Tierras, los terrenos generados fueron 44. 40 de ellos fueron adjudicados al Sindicato de Trabajadores Municipales, quien dispuso quienes serían sus beneficiarios. En las 4 parcelas restantes, mientras que las familias inscriptas en el Registro de Aspirantes fueron 50,

quienes hicieron oferta formal requerida por Ordenanza fueron 12. Luego de una renuncia, los terrenos adjudicados fueron 3, quedando uno de ellos disponible para un sorteo posterior.

- En 2018, se enajenaron 56 terrenos entre 56 oferentes, mientras que los grupos familiares inscriptos habían sido 80. Luego de algunas renunciaciones, 5 de esos terrenos fueron destinados al posterior sorteo.
- Durante el 2020, el registro de aspirantes alcanzó las 80 familias, a su vez que los terrenos disponibles ascendieron a 12. Finalmente, los oferentes fueron 23¹³.
- Durante el año 2022, los terrenos puestos a disposición por parte del municipio fueron 32, mientras que el número de grupos familiares inscriptos ascendió a 300, de los cuales 230 realizaron una oferta formal.



14

Gráfico de líneas sobre la relación entre los terrenos ofertados, los inscriptos y quienes realizaron oferta formal

De la totalidad de los terrenos generados por el banco de tierras, 52 terrenos que no se contabilizan entre los sorteos han ingresado al patrimonio municipal, pero fueron destinados a los programas nacionales “casa propia” y “procrear”, por lo que no tramitan bajo la forma de adjudicación tradicional por parte del municipio, sino que por un lado, serán adjudicados como viviendas sociales a personas en situación de vulnerabilidad, con la posibilidad de que no se cobre el monto del terreno; por el otro, sus adjudicatarios serán determinados por los organismos nacionales. Mientras que 4 de ellos fueron adjudicados a particulares como parte del pacto suscrito con el municipio al momento de su compra, luego de haber sido subdivididos mediante el programa “Lotes con Servicios”, por lo que su único destino posible es la construcción de viviendas únicas de ocupación permanente.

¹³ Una observación importante es que en este llamado a presentar ofertas sólo podía abonarse el pago de contado y en un solo pago, esto pudo haber incidido en el número final de oferentes.

¹⁴ Los datos de terrenos que difieren con los efectivamente entregados se debe a las renunciaciones efectuadas por los oferentes con posterioridad a su adjudicación

Otro resultado ligado fuertemente con el Banco de Tierras son los consorcios urbanísticos llevados a cabo por el Municipio y diferentes privados.

Hasta ahora fueron concretados 4 consorcios urbanísticos, que proveyeron de lotes al erario municipal (contabilizados en el racconto de los terrenos vendidos), y también quedaron en manos de los privados una suma de terrenos que asciende a los 139.

Estos 139 lotes incrementan la cantidad de parcelas disponibles para quienes desean comprar. Además, fueron subdivididos mediante el programa “Lotes con Servicios”, por lo que su único destino posible es la construcción de viviendas únicas de ocupación permanente.

Por otro lado, bajo el imperio de la Ordenanza 2166, a partir de estos consorcios urbanísticos también se han generado parcelas que serán destinadas a espacios verdes, para la construcción de postas policiales y a la Dirección General de Escuelas de la Provincia de Buenos Aires, con la finalidad de construir establecimientos educativos.

Mediante el análisis de los datos consignados, puede concluirse que:

- Se ha incrementado sensiblemente la oferta de terrenos por parte del Estado Municipal.
- Por la intervención planteada por el Municipio se ha incrementado la oferta de terrenos por parte de los privados.
- Los vecinos de nuestra ciudad han asimilado la política del Banco de Tierras apropiándose.
- La sociedad Albertina deposita progresivamente en forma inicial su confianza en el Banco de Tierras Municipal para solucionar sus problemáticas.
- La demanda habitacional Albertina todavía no se encuentra cubierta.
- El compromiso del gobierno municipal con la demanda habitacional es total, asumiendo una política planificada y ordenada y sosteniéndola en el tiempo, lo que se evidencia con la celeridad y periodicidad con la que se han puesto a disposición los terrenos.

Proyección a futuro

El legislador local, mediante la Ordenanza 2166, ha establecido que el producido de las ventas de los terrenos del banco de tierras sólo tenga dos destinos posibles:

- La adquisición de parcelas para su incorporación al Banco de Tierras
- La realización de obras de infraestructura urbana

Por otro lado, en miras a la continuidad del programa, el municipio ha establecido una cuenta bancaria exclusiva al efecto del banco de tierras.

Mediante esta estructura legal y administrativa que da cuenta el proyecto a largo plazo que rodea al Banco de Tierras, se asegura a la sociedad la sostenibilidad de esta política de generación de suelo urbano, produciéndose un círculo virtuoso que permite su subsistencia para nuestra sociedad y las generaciones venideras.

En el año 2018, las erogaciones emitidas por el Municipio para la adquisición de terrenos, la construcción de infraestructura y gastos bancarios fueron equivalentes a \$ 2.571.644,38; mientras que los recursos percibidos por la venta de terrenos fueron \$3.589.374,07. Esto arroja un saldo a favor de la Municipalidad de \$ 1.017.729,69.

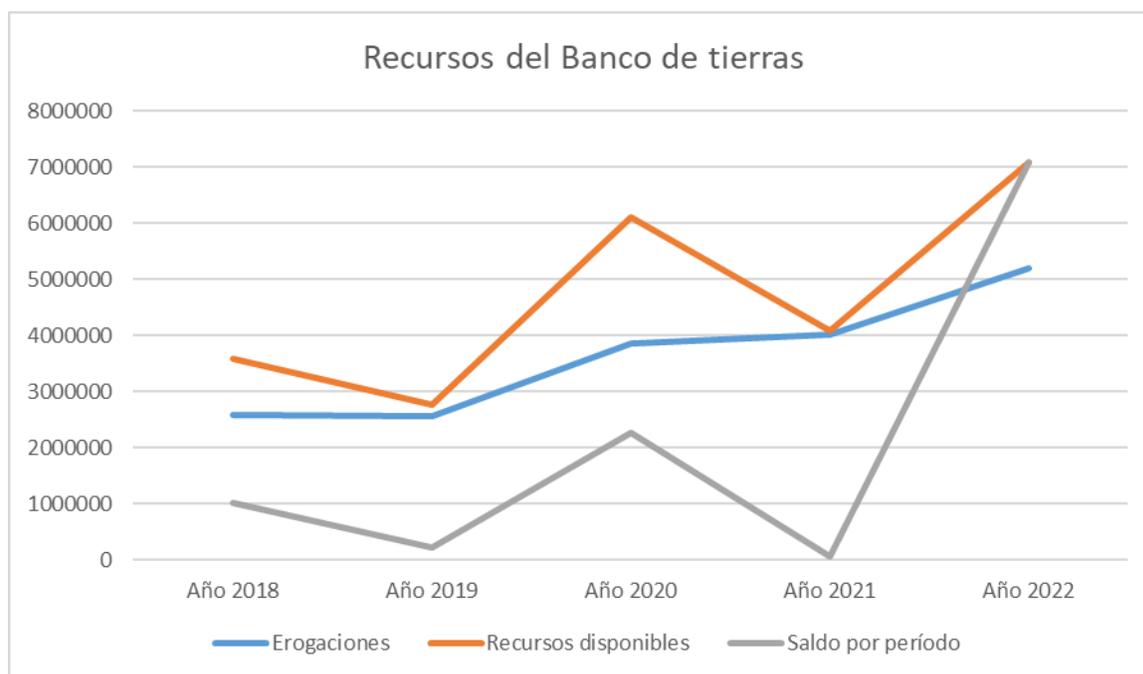
En el ejercicio 2019, el Municipio utilizó \$2.564.613,17 para la construcción de infraestructura; mientras que percibió \$1.754.149,11 por la venta de terrenos, y contaba con \$ 1.017.729,69 como resultado del ejercicio anterior. En este caso el saldo para la Municipalidad fue de \$207.265,63.

Durante 2020, los pagos del Municipio para la adquisición de terrenos, la construcción de infraestructura y gastos bancarios ascendieron a \$3.850.079,69; mientras que mediante la enajenación de terrenos se obtuvo un total \$ 5.896.940,82, sumado a los \$ 207.265,63 restantes del ejercicio anterior. Por lo tanto, el saldo a favor de la Municipalidad fue de \$ 2.254.126,79.

En el año 2021, el Municipio dispuso de \$ 4.024.060,54 para la adquisición de terrenos, la construcción de infraestructura; a su vez, los recursos percibidos por la venta de terrenos fueron \$ 1.829.143,78, sumado a los \$ 2.254.126,79 resultantes del ejercicio anterior. En este caso el saldo del ejercicio para la Municipalidad fue de \$ 59.210,03.

En el año 2022, la municipalidad de Alberti desembolsó \$ 5.194.212,82 en concepto de adquisición de terrenos, construcción de infraestructura y gastos bancarios; y percibió \$ 12.229.297,18 por las operaciones de venta de lotes, a lo que se sumaron los \$ 59.210,03 resultantes del ejercicio 2021. El saldo de dicho período arrojó un saldo a favor de la Municipalidad de \$ 7.094.294,39.

En concreto, todas las adquisiciones onerosas que ha realizado la Municipalidad de Alberti fueron concretadas con recursos municipales. El análisis de los recursos que utilizó el Banco de tierras evidencia que la política ha creado un círculo virtuoso que permite la retroalimentación y generación de nuevos espacios de suelo urbano.



Pasos a seguir

En lo que respecta al programa de disposición de tierras, la Municipalidad de Alberti deberá adjudicar luego de la finalización de su obra de construcción 24 viviendas sociales¹⁵ implantadas en terrenos municipales de localidades del partido, a saber:

- 5 viviendas en la localidad de Plá

¹⁵ Contabilizadas entre los terrenos generados por el banco de tierras.

- 6 viviendas en la localidad de Achupallas
- 13 viviendas en la localidad de Mechita

Se estima que 50 personas se verán beneficiadas por esta adjudicación¹⁶.

Al mismo tiempo, la Municipalidad de Alberti ha adquirido durante 2022 tres cuartos de manzana en la localidad de Pla, lo que significó la generación de, 14 parcelas¹⁷, en una localidad de 192 personas¹⁸.

También, como se advirtió anteriormente, si bien no será dentro del marco del programa de disposición de tierras, 52 lotes generados por el Banco Municipal de Tierras serán enajenados en breve bajo la órbita de organismos nacionales.

Además, el gobierno Municipal se encuentra abocado en el programa de Ingreso de Tierras. Específicamente, el énfasis de la gestión está colocado en replicar en las localidades del partido los beneficios que propició el Banco Tierras en la ciudad de Alberti.

En particular, en la localidad de Mechita, de 412 habitantes¹⁹, se ha adquirido media manzana, lo que significará la generación de 10 parcelas, aproximadamente.

Por otro lado, el municipio ha realizado diversas ofertas para la compra de terrenos de la localidad de Coronel Seguí y en la localidad de Mechita.

La Municipalidad de Alberti, comprometida con el principio de progresividad planteado en el artículo 26 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos, tiene como norte lograr la cobertura completa del derecho a la vivienda digna, inherente a toda persona humana. Con dicho objetivo es que plantea la continuidad y ampliación del Banco Municipal de Tierras, abarcando terrenos en todo el Partido e intentando cubrir las necesidades de todos los inscriptos.

¹⁶ El número surge de multiplicar la cantidad de viviendas por el promedio entre beneficiarios y terrenos con el que cuenta el banco de tierras hasta ahora (2,09).

¹⁷ Contabilizados dentro de los terrenos generados por el banco de tierras

¹⁸ Según Censo Nacional de 2010.

¹⁹ Habitantes dentro del partido de Alberti. Teniendo en cuenta los habitantes de la misma localidad que pertenecen al partido de Bragado, la misma alcanza una población de 1826 habitantes, según el Censo Nacional 2010.

²⁰ Según Censo Nacional de 2010



Avance de la construcción de viviendas entre los años 2019 y 2022 en el loteo realizado en el barrio San Lorenzo.

CONSIDERACIONES PARA SU REPLICABILIDAD EN OTROS GOBIERNOS LOCALES / PROVINCIALES.

Desde la comunidad de Alberti, creemos que el éxito de una política como la descrita se basa en 3 principios:

- Iniciativa y acompañamiento comunitario
- Decisión política
- Asignación de recursos al efecto

Desde nuestra experiencia, invitamos a todos los pueblos que sufran problemáticas habitacionales a unirse y organizarse con el objetivo de encontrar una solución a su demanda.

Al mismo tiempo, creemos que es fundamental que los municipios y gobernaciones actúen como sujeto oyente de las demandas de la población. Es necesario analizar estas necesidades, apreciarlas y actuar en consecuencia. Esta actuación, exteriorizada como decisión política, es posible en cada lugar de la Argentina en la que el Estado desee acompañar a quienes no encuentran soluciones en el mercado.

Una vez decididos a emprender este camino, es esencial la asignación de recursos humanos, sociales y materiales para la consecución del objetivo. Todo lo bueno que hemos logrado se debe a una comunidad comprometida que ha hecho propia la herramienta ofrecida por el Estado Municipal, compartiendo necesidades, ideas y aportes; así como a un gobierno que ha tomado la iniciativa y decisión de dar respuestas concretas y soluciones a esas necesidades, liderando el proceso de transformación a través de un equipo de trabajo comprometido, poniendo a disposición, en forma ordenada y transparente, recursos que permitirán la permanencia de una política virtuosa para todos.

ANEXO

Para la confección del trabajo atinente al Banco de Tierras del Partido de Alberti se ha utilizado la siguiente normativa:

Ordenanza 2166/16 emitida por el Honorable Concejo Deliberante consagrando jurídicamente el Banco de Tierras Municipal del Partido de Alberti, la cual puede consultarse en el siguiente link: <https://alberti.gov.ar/wp-content/uploads/2018/03/2166.pdf>

Ordenanza 2382/19 emitida por el Honorable Concejo Deliberante aprobando el Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Alberti, la cual puede consultarse en el siguiente link: https://drive.google.com/file/d/1zYRg-7sMD8Bpdue9F6pObyXEhOInLo7_/view

Convención Interamericana de Derechos Humanos, que puede consultarse en el siguiente link: https://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm

Constitución Nacional Argentina, que puede consultarse en el siguiente link: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm>

Decreto ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo, que puede consultarse en el siguiente link: <https://normas.gba.gob.ar/documentos/5B3DztjV.html>

Decreto ley 6769/58, Ley Orgánica de las Municipalidades, que puede consultarse en el siguiente link: <https://normas.gba.gob.ar/documentos/OVG48SW0.html>

Datos de contacto de la persona responsable de la postulación:

Nombre y apellido: Juan Enrique Palazzo

Dirección de correo electrónico: juanenriquepalazzo@gmail.com

Teléfono: 2346598250

BIBLIOGRAFÍA

- BREEAM ES. (23 de junio de 2021). *breeam.es*. Obtenido de <https://breeam.es/sectores-mas-contaminantes-del-planeta/>
- Cieri, J. L. (5 de mayo de 2022). Boom de ladrillos termoeficientes: avanza la tendencia de construcción que permite reducir hasta un 30% el consumo energético del hogar. *Infobae*.
- Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil. (27 de julio de 2013). *Infoleg.com*. Obtenido de [http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/215000-219999/217815/norma.htm#:~:text=A\)%20A%20partir%20del%201,TRES%20MIL%20TRES CIENTOS%20\(%24%203.300](http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/215000-219999/217815/norma.htm#:~:text=A)%20A%20partir%20del%201,TRES%20MIL%20TRES CIENTOS%20(%24%203.300).
- Gasalla, J. (30 de diciembre de 2013). *Infobae*. Obtenido de <https://www.infobae.com/2013/12/30/1534020-el-dolar-libre-cerro-2013-encima-10-y-el-oficial-cotizo-32-mas-que-principios-ano/>
- Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat. (12 de junio de 2020). *Argentina.gob.ar*. Obtenido de <https://www.argentina.gob.ar/noticias/se-cumplen-ocho-anos-del-lanzamiento-de-procrear>
- Natalichio, R. (29 de abril de 2019). *Ecoportal.net*. Obtenido de <https://www.ecoportal.net/temas-especiales/termotanque-solar-para-tu-casa-un-gran-ahorro-de-energia/>



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 23 pagina/s.